



Algemene Gedrags- en Beroepsregels

Vastgesteld 19 november 2015

Vervangt de versie van 30 september 2015

Postbus 42530
3006 DA Rotterdam
010 – 212 46 85
info@nrvt.nl
www.nrvt.nl

Gelet op de wens te komen tot Algemene gedrags- en beroepsregels voor alle in het centraal register geregistreerde taxateurs;

Gelet op het doel de kwaliteit van de beroepsgroep en een professioneel kritische instelling van de taxateur te bevorderen en te waarborgen, alsmede ongewenste gedragingen in het kader van de beroepsuitoefening te voorkomen, een en ander met het oog op de verantwoordelijkheid van de taxateur te handelen in het publiek belang;

Gelet op de wens om op basis van TEGoVA's Code of Ethics and Conduct (EVS) alsmede de Code of Ethical Principles van de International Valuation Standards Council (IVS) te komen tot een apart reglement;

Stelt de centrale raad het volgende reglement vast, welk besluit van de centrale raad op grond van artikel 6.3 van de statuten van de stichting NRVT is bekrachtigd door het bestuur:

1 Definities

Artikel 1

In dit reglement en daarop berustende bepalingen wordt, voor zover niet anders is bepaald, verstaan onder:

- (a) **bedreiging:** onaanvaardbaar risico dat de geregistreerde taxateur zich bij de uitoefening van de professionele taxatiedienst niet houdt aan de fundamentele beginselen als gevolg van onder andere eigenbelang, zelftoetsing, vereenzelviging, vertrouwdsheid of intimidatie;
- (b) **geregistreerde taxateur:** de in het register ingeschreven natuurlijke persoon;
- (c) **maatregel:** een passend en geboden handelen van de geregistreerde taxateur om een bedreiging te voorkomen, weg te nemen of tot een aanvaardbaar laag niveau terug te brengen;
- (d) **opdrachtgever:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst;
- (e) **opdrachtvoorwaarden:** schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht;
- (f) **professionele taxatiedienst:** het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

- (g) **register:** een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren;
- (h) **reglement:** een reglement of reglementen die zijn vastgesteld conform artikel 31 van dit reglement, tot uitwerking van de in dit reglement gestelde regels voor een in dat reglement bepaald segment, populatie of doel;
- (i) **schatting:** een kwantificering (in geld) onder onzekerheid;
- (j) **schriftelijk:** per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen;
- (k) **taxatiedossier:** het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante bron-informatie voor de professionele taxatiedienst overzichtelijk en transparant worden vastgelegd;
- (l) **taxatieopdracht:** de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden;
- (m) **taxatierapport:** de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreerde taxateur;
- (n) **vastgoedobject:** de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht), alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik,) alsmede appartementsrechten;
- (o) **werkgever:** de entiteit waarmee de geregistreerde taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort.

2 Toepassingsbereik

Dit reglement is van toepassing op de geregistreerde taxateur. Het beginsel van professioneel gedrag is van toepassing op elk handelen of nalaten van de geregistreerde taxateur. De overige fundamentele beginselen zijn van toepassing op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst (zie artikel 3). Bij het uitvoeren van de professionele taxatiedienst handelt de geregistreerde taxateur overeenkomstig de daarvoor geldende (internationale) standaarden en wendt hij zijn vakbekwaamheid aan. De geregistreerde taxateur is hiervoor onderworpen aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT.

3 Fundamentele beginselen

Artikel 2

De geregistreerde taxateur houdt zich aan de volgende fundamentele beginselen:

- (a) professioneel gedrag;
- (b) vakbekwaamheid;
- (c) integriteit;
- (d) objectiviteit en onafhankelijkheid;
- (e) zorgvuldigheid en transparantie;
- (f) vertrouwelijkheid.

Artikel 3

Het in artikel 2, onder a, genoemde fundamentele beginsel van professioneel gedrag is van toepassing op elk handelen of nalaten van de geregistreerde taxateur.

De in artikel 2, onder b t/m f, genoemde fundamentele beginselen zijn van toepassing op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst.

Professioneel gedrag

Artikel 4

De geregistreerde taxateur onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van taxateur. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.

Artikel 5

De geregistreerde taxateur die vermoedt dat zijn werkgever, zijn opdrachtgever, of degene die onder zijn verantwoordelijkheid valt, de geldende wet- en regelgeving en (internationale) standaarden niet naleeft, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.

Artikel 6

De geregistreerde taxateur behoudt ten opzichte van collega-taxateurs zijn professioneel kritische instelling.

Artikel 7

1. Indien de geregistreerde taxateur een sterke indicatie heeft dat een andere geregistreerde taxateur in strijd handelt met wet- en regelgeving, de gedrags- en beroepsregels in dit reglement of daarop gebaseerde nadere regels, of zijn handelen of nalaten anderszins de functie van geregistreerde taxateur in diskrediet brengt, moet hij dat melden bij het NRVT en andere relevante externe toezichthouders. De melding kan aanleiding zijn voor (kwaliteits)onderzoek door het NRVT bij de betreffende geregistreerde taxateur en kan worden gebruikt in een (tucht)rechtelijke procedure, al

dan niet geïnitieerd door het NRVT. Het NRVT zal maximale geheimhouding betrachten ten aanzien van de identiteit van de melder, tenzij dit in strijd zou zijn met wet- of regelgeving, en tenzij de melder instemt met (gedeeltelijke) bekendmaking.

2. De geregistreerde taxateur heeft eveneens een meldplicht als het gaat om zijn eigen handelen of nalaten in strijd met de voorschriften of dat van zijn werkgever.

Vakbekwaamheid

Artikel 8

1. De geregistreerde taxateur is vakbekwaam.
2. De geregistreerde taxateur houdt zijn vakbekwaamheid op het niveau dat is vereist om een professionele taxatiedienst op een adequate wijze te kunnen verlenen. In de nadere regels omtrent permanente educatie wordt bepaald op welke wijze de geregistreerde taxateur daaraan ten minste invulling dient te geven.

Artikel 9

De geregistreerde taxateur dient alvorens de taxatieopdracht te aanvaarden, vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst uit te voeren. Indien dat niet het geval is, treft hij de nodige maatregelen om dit gebrek weg te nemen. Zijn overwegingen en eventueel genomen maatregelen legt de geregistreerde taxateur schriftelijk (in het taxatiedossier) vast. Indien dat niet mogelijk is, ziet hij af van aanvaarding van de taxatieopdracht.

Integriteit

Artikel 10

De geregistreerde taxateur handelt vanuit het publiek belang en treedt in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht op.

Artikel 11

De geregistreerde taxateur draagt er zorg voor dat hij bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan:

- a. het tegengaan (ook in schijn) van belangenverstrengeling;
- b. het tegengaan van betrokkenheid van de werkgever, opdrachtgever, de geregistreerde taxateur zelf of andere medewerkers werkzaam bij zijn werkgever bij strafbare feiten en wetsovertredingen of ander handelen dat indruist tegen hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betamelijk is waardoor het vertrouwen in de branche kan worden geschaad;
- c. het tegengaan van relaties met cliënten die het vertrouwen in de branche kunnen schaden.

Artikel 12

1. Indien de geregistreerde taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met niet-integer handelen van anderen, neemt hij een redelijkerwijs te nemen maatregel gericht op het beëindigen van dit handelen.
2. Indien de maatregel, bedoeld in het eerste lid, niet mogelijk is distantieert de geregistreerde taxateur zich van het niet-integer handelen en legt hij dit schriftelijk vast.

Artikel 13

De geregistreerde taxateur die vermoedt dat zijn werkgever of opdrachtgever, dan wel andere betrokkenen bij de professionele taxatiedienst niet integer handelt, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.

Artikel 14

Indien de geregistreerde taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met informatie die relevant is voor de professionele taxatiedienst waarvan hij redelijkerwijs weet of vermoedt dat die informatie onjuist, onvolledig of misleidend is:

- a. neemt hij een maatregel gericht op het wegnemen van de onjuistheid, onvolledigheid of misleiding; of
- b. geeft hij de taxatieopdracht terug en distantieert hij zich van de informatie. Daarbij maakt hij het voor de beoogde gebruikers en aan het NRVT kenbaar dat de informatie onjuist, onvolledig of misleidend is.

Artikel 15

Indien de betrokkenheid van de geregistreerde taxateur bij bepaalde informatie door een ander onjuist wordt voorgesteld, en de geregistreerde taxateur daarvan op de hoogte raakt, al dan niet door een melding van een andere taxateur, treft de geregistreerde taxateur een redelijkerwijs te nemen maatregel om zijn werkelijke betrokkenheid aan de beoogde gebruikers van de informatie kenbaar te maken.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Artikel 16

De geregistreerde taxateur laat zich bij zijn afwegingen ten aanzien van de professionele taxatiedienst niet ongepast beïnvloeden waardoor de objectiviteit en onafhankelijkheid van de professionele taxatiedienst in gevaar komt. Objectiviteit en onafhankelijkheid zijn vereist in wezen en in schijn. Daaronder dient in ieder geval te worden verstaan dat:

- a. de geregistreerde taxateur een taxatieopdracht alleen mag aanvaarden als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen;
- b. waarbij die vrijheid niet ontoelaatbaar mag worden ingeperkt vanuit een (eerdere, huidige of aanstaande) betrokkenheid bij het vastgoedobject of bij de opdrachtgever of bij de werkgever;

- c. welke ontoelaatbare betrokkenheid niet alleen van de kant van de geregistreerde taxateur maar ook van de kant van collegiale, andersoortige zakelijke en/of persoonlijke relaties van de geregistreerde taxateur kan bestaan;
- d. waarbij de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken mag zijn bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst, behoudens de twee specifieke uitzonderingen genoemd in de toelichting.

Artikel 17

1. De geregistreerde taxateur dient alle bedreigingen voor zijn objectiviteit en onafhankelijkheid te identificeren, en de maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd alvorens de taxatieopdracht te accepteren. Hij legt eventuele bedreigingen en getroffen maatregelen vast in het taxatierapport;
2. Indien zich gedurende de taxatieopdracht een bedreiging voordoet, dient hij daartegen eveneens de redelijkerwijs te nemen maatregelen te treffen en te overwegen of hij de taxatieopdracht kan voortzetten dan wel moet teruggeven. Zijn overwegingen en eventueel genomen maatregelen legt de geregistreerde taxateur schriftelijk in het taxatierapport vast;
3. Indien het niet mogelijk is maatregelen te treffen om verwezenlijking van een bedreiging te voorkomen, dient hij de taxatieopdracht te weigeren.

Artikel 18

De geregistreerde taxateur bevestigt zowel bij de aanvaarding van de opdracht als in het taxatierapport dat hij aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid voldoet.

Zorgvuldigheid en transparantie

Artikel 19

De geregistreerde taxateur voert de professionele taxatiedienst nauwgezet, grondig en tijdig uit. Daarbij past de geregistreerde taxateur te allen tijde de voor de professionele taxatiedienst relevante wet- en daarop gebaseerde regelgeving toe, alsmede de toepasselijke professionele (internationale) standaarden. Waar de wet- of daarop gebaseerde regelgeving strijdig is met deze professionele (internationale) standaarden prevaleert de wet- of regelgeving.

Artikel 20

De geregistreerde taxateur vangt zijn werkzaamheden aan met het overeenkomen met de opdrachtgever van de opdrachtvoorwaarden voor de professionele taxatiedienst en legt deze schriftelijk vast. Hij stelt deze ter hand aan de opdrachtgever. Voorts legt hij de werkzaamheden

die de grondslag vormen van de professionele taxatiedienst in het taxatierapport en zijn taxatiedossier vast. In nadere reglementen van het NRVT is nader bepaald welke aspecten van de professionele taxatiedienst hij dient vast te leggen. Het taxatiedossier van de geregistreerde taxateur dient te allen tijde op orde te zijn, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken taxateur of deskundige derde, alsmede het NRVT inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

Artikel 21

De geregistreerde taxateur maakt, indien daartoe aanleiding bestaat, in het taxatierapport de gebruikers van zijn professionele taxatiediensten attent op de beperkingen die inherent aan zijn diensten zijn.

Vertrouwelijkheid

Artikel 22

De geregistreerde taxateur die de beschikking krijgt over gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, is verplicht tot geheimhouding van die gegevens of inlichtingen, behoudens voor zover hij:

- a. bij of krachtens een wettelijk voorschrift tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen verplicht is;
- b. bij of krachtens een wettelijk voorschrift tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen bevoegd is;
- c. bij of krachtens de reglementen van het NRVT tot het verstrekken van gegevens of inlichtingen verplicht is, met inachtneming van eventuele wettelijke geheimhoudingsbepalingen. Dit kan het geval zijn in het kader van doorlopend toezicht conform het reglement doorlopend toezicht, in het kader van een tuchtprocedure of in het kader van de meldplicht van Artikel 7 van dit reglement;
- d. betrokken is in een gerechtelijke procedure of klachtprocedure die jegens hem is aangespannen dan wel jegens de organisatie waarbij hij werkzaam of waaraan hij verbonden is of is geweest, en de gegevens of inlichtingen in die procedure van belang zijn;
- e. van de opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd, in het kader van een specifiek doel schriftelijke toestemming tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen heeft verkregen en dit doel wordt vastgelegd; of
- f. het noodzakelijk acht om desgevraagd bij dezelfde opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd een andere taxateur in staat te stellen een professionele taxatiedienst op verantwoorde wijze te aanvaarden en uit te voeren, een en ander met toestemming van die opdrachtgever.

Artikel 23

1. De geregistreerde taxateur betreft in zijn besluitvorming om op grond van Artikel 22, onderdelen b tot en met f, al dan niet tot het verstrekken van vertrouwelijke gegevens of inlichtingen over te gaan:
 - a. de belangen van de opdrachtgever, betrokken partijen en derden, waaronder het algemeen belang;
 - b. de betrouwbaarheid, volledigheid en onderbouwing van die gegevens of inlichtingen; en
 - c. de wijze waarop en de persoon of de entiteit aan wie die gegevens of inlichtingen worden verstrekt.
2. De geregistreerde taxateur legt in het taxatiedossier de overwegingen vast die geleid hebben tot het besluit al dan niet tot het verstrekken van vertrouwelijke gegevens of inlichtingen over te gaan.

Artikel 24

De geregistreerde taxateur gebruikt vertrouwelijke gegevens of inlichtingen niet voor eigen gewin, gewin van zijn organisatie, of het gewin van een derde. De geregistreerde taxateur waakt ervoor dat door middel van zijn taxatierapport of taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

Artikel 25

De geregistreerde taxateur treft een redelijkerwijs te nemen maatregel om ervoor te zorgen dat degene die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaamheden uitvoert ten behoeve van een professionele taxatiedienst of aan wie hij advies of ondersteuning vraagt, de vertrouwelijkheidsverplichtingen naleeft zoals deze op grond van Artikel 22 tot en met Artikel 24 voor geregistreerde taxateurs gelden.

4 **Zich houden aan de fundamentele beginselen**

Artikel 26

Bij het naleven van dit reglement past een geregistreerde taxateur professionele oordeelsvorming toe waarbij hij zich baseert op:

- a. hetgeen een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde aanvaardbaar en toereikend acht; en
- b. de omstandigheden die hij weet of behoort te weten.

Artikel 27

1. De geregistreerde taxateur identificeert en beoordeelt omstandigheden die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in dit reglement en neemt met betrekking tot dergelijke omstandigheden een toereikende maatregel die ertoe leidt dat hij zich houdt aan de fundamentele beginselen.
2. Indien de geregistreerde taxateur bij een bedreiging niet in staat is een maatregel als bedoeld in het eerste lid te nemen, weigert of beëindigt hij de professionele taxatiedienst en beëindigt hij zo nodig de relatie met de opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of uitvoerde.
3. Indien de geregistreerde taxateur een maatregel treft in voornoemde zin die ertoe leidt dat de geregistreerde taxateur zich houdt aan de fundamentele beginselen, legt de geregistreerde taxateur de bedreiging, zijn beoordeling, de toegepaste maatregel en zijn conclusie schriftelijk (in het taxatiedossier) vast teneinde zich tegenover derden te kunnen verantwoorden.

Artikel 28

Indien de geregistreerde taxateur constateert dat hij in strijd handelt of heeft gehandeld met een bepaling van dit reglement of de op dit reglement gebaseerde nadere regels, treft hij zo spoedig mogelijk een toereikende maatregel om de strijdigheid en de gevolgen daarvan weg te nemen en legt hij dit schriftelijk (in het taxatiedossier) vast en meldt hij dit aan het NRVT.

5 Verhouding tot andere regelingen

Artikel 29

In gevallen waarin dit reglement niet afdoende voorziet, dienen de EVS en/of IVS te worden gevolgd.

Artikel 30

Waar de professionele taxatiedienst wordt beheerst door wet- en daarop gebaseerde regelgeving en sprake is van strijdigheid, prevaleren deze boven dit reglement.

6 Slotbepalingen

Artikel 31

De centrale raad kan – met inachtneming van het bepaalde in de statuten - met betrekking tot artikel 2 tot en met artikel 30 in een apart reglement nadere voorschriften stellen waaraan de geregistreerde taxateur is gehouden, welk besluit van de centrale raad door het bestuur dient te worden bekrachtigd.

Artikel 32

Dit reglement wordt aangehaald als: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT.

Artikel 33

Dit is een reglement als bedoeld in artikel 6.3 en artikel 16.2 van de statuten van de stichting. De centrale raad is - met inachtneming van het bepaalde in de statuten van de stichting - te allen tijde bevoegd tot wijziging van deze regeling, welk besluit van de centrale raad door het bestuur dient te worden bekrachtigd. Deze regeling treedt in werking op 19 november 2015.

Artikel 34

Dit reglement wordt binnen een termijn van 12 maanden geëvalueerd.

Toelichting op de gedrags- en beroepsregels NRVT

Per 1 januari 2015 is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) opgericht. Het NRVT heeft ten doel het bevorderen en waarborgen van de kwaliteit van de geregistreerde vastgoedtaxateurs, alsmede het voorkomen van ongewenste gedragingen in het kader van de uitvoering van de professionele taxatiedienst. Om dit doel te verwezenlijken zijn deze gedrags- en beroepsregels vastgesteld die gelden voor iedere in het NRVT geregistreerde vastgoedtaxateur die een professionele taxatiedienst verricht. Daarbij is rekening gehouden met bestaande (internationale) ethische codes, zoals vastgesteld door EVS en IVS, en is daarbij zoveel mogelijk aangesloten.

In deze gedrags- en beroepsregels zijn de fundamentele beginselen neergelegd waaraan de geregistreerde taxateur zich bij het verrichten van een professionele taxatiedienst moet houden. Daarmee wordt invulling gegeven aan het feit dat de taxateur het publieke belang dient. Hij moet er steeds op bedacht zijn of een bedreiging ontstaat voor de naleving van deze fundamentele beginselen. Is dat het geval dan dient hij maatregelen te nemen om dit te voorkomen en dit kenbaar te maken aan alle partijen die bij de professionele taxatiedienst zijn betrokken en het NRVT.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat waar in de gedrags- en beroepsregels maatregel in enkelvoud voorkomt daarvoor ook moet worden gelezen dat zonodig meerdere maatregelen moeten worden genomen. Is ook dat onvoldoende dan zal de geregistreerde taxateur in het meest verstreckende geval de opdracht moeten beëindigen, of zich anderszins moeten terugtrekken uit de situatie waarin de bedreiging zich voordoet.

Inachtneming van de fundamentele beginselen dient ertoe te leiden dat de geregistreerde taxateur op evenwichtige wijze tot zijn taxatierapport komt, waarbij hij objectief is, onafhankelijk is van zijn opdrachtgevers of derden, hij zorgvuldigheid betracht bij de te vergaren informatie, transparantie betracht in de wijze waarop hij tot de waardering is gekomen, deskundig is op het relevante vakgebied en de informatie die hij uit hoofde van zijn functie verkrijgt vertrouwelijk behandelt, behoudens in de gedrags- en beroepsregels neergelegde uitzonderingen. Daarbij handelt hij te allen tijde in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.

Artikelsgewijs

Artikel 1

(a) Bedreiging:

Een bedreiging voor het zich houden aan de fundamentele beginselen kan op velerlei wijzen ontstaan. Hieronder wordt een vijftal ontstaanswijzen genoemd. Deze opsomming is niet limitatief:

- a. bedreiging als gevolg van eigenbelang: dit is de bedreiging die ontstaat uit een financieel of ander belang;
- b. bedreiging als gevolg van zelftoetsing: dit is de bedreiging die ontstaat als de vastgoedtaxateur zijn eigen werkzaamheden, werkzaamheden uit naam van de taxateurseenheid of het resultaat daarvan beoordeelt;
- c. bedreiging als gevolg van vereenzelviging: dit is de bedreiging die ontstaat als de taxateur zich te veel vereenzelvigd met het belang van de organisatie waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert, waardoor de taxateur zijn objectiviteit verliest;
- d. bedreiging als gevolg van vertrouwdschap: dit is de bedreiging die ontstaat als de taxateur een te nauwe band ontwikkelt met de organisatie waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert dan wel als een taxateur te veel sympathie koestert voor de belangen van een ander waardoor hij zijn objectiviteit verliest; en
- e. bedreiging als gevolg van intimidatie: dit is de bedreiging die ontstaat doordat de taxateur door feitelijke of vermeende druk wordt afgehouden van objectief handelen.

Of een risico aanvaardbaar of niet aanvaardbaar is hangt, naast de inschatting van het risico door de taxateur zelf, mede af van hoe een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde hier tegenaan zou kijken.

(b) geregistreerde taxateur: de in het NRVT ingeschreven taxateur van Nederlands vastgoed. Waar in het reglement steeds sprake is van de hij-vorm dient dit vanzelfsprekend tevens te worden gelezen als de zij-vorm.

Toelichting professionele taxatiedienst (f)

Onder de professionele taxatiedienst worden verstaan die werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Onder professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement worden niet verstaan werkzaamheden in het kader van makelaarsdiensten, in afwachting van de ontvangst van

instructies voor die makelaarsdiensten, waaronder de verwerving van een opdracht hiertoe. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst gelden hiervoor dan ook niet (zie artikel 3). De geregistreerde taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, zorgt ervoor (bij voorkeur schriftelijk) dat voor eenieder duidelijk is dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en geen sprake is van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement. Voor de goede orde zij benadrukt dat deze uitzondering geen betrekking heeft op een aankooprapport dat een professionele taxatiedienst bevat in de zin van de definitiebepaling van dit reglement waaraan in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend. Daarvoor gelden de vereisten van het NRVT onverkort.

Ook worden onder de professionele taxatiedienst niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden, zonder aansprakelijkheid, en die niet worden gecommuniceerd aan derden, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals bijvoorbeeld het geval bij taxatiewerkzaamheden ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving of kredietverstrekking of andere (financiële) diensten. Is sprake van een (directe of indirecte) doorwerking in het maatschappelijk en economisch verkeer dan is wel sprake van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement en zijn de vereisten van het NRVT daarop van toepassing.

Van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement is in ieder geval sprake in het geval van taxatiewerkzaamheden van taxateurs werkzaam bij financiële ondernemingen in de zin van de Wet financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en beursgenoteerde ondernemingen nu deze taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) betekenis hebben in het maatschappelijk en economisch verkeer. Daarvan is ook sprake in het geval van overheidstaxateurs die de professionele taxatiedienst verrichten, waaraan in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen wordt ontleend.

Voor de geregistreerde taxateur die optreedt als intern taxateur en in die hoedanigheid de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst, zullen in de reglementen van de werkkamers nadere voorschriften ten aanzien van onder andere het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid worden vastgesteld.

Comply or explain

Voor de hierna te noemen werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst geldt dat de nadere vereisten in de reglementen van de werkkamers en artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing zijn, maar dat daarvan bij wijze van uitzondering mag worden afgeweken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van *comply or explain*). Een afwijking van het toepasselijke kamerreglement laat echter onverlet dat uit het taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt. Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuige-deskundige.

De geregistreerd taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.

Artikel 3

Voor het fundamentele beginsel ‘professioneel gedrag’ geldt een ruimere werkingssfeer dan voor de overige fundamentele beginselen. Professionaliteit strekt zich ook uit over gedragingen van een taxateur buiten het verrichten van een professionele taxatiedienst, waarbij een taxateur er op bedacht moet zijn dat hij de functie van taxateur niet in diskrediet brengt. Gedragingen betreffen zowel het handelen (actief) als het nalaten (passief) van de taxateur. Voorwaarde voor tuchtrechtelijke handhaving is dat de gedraging een relatie moet hebben met de uitoefening van de functie van taxateur. Voor de tuchtrechtelijke handhaving van een gedraging buiten een professionele taxatiedienst in strikte zin is nodig dat de gedraging van invloed is op de uitoefening van de functie van taxateur, alsmede de reputatie van het vakgebied (afstralen op het beroep). Denk bijvoorbeeld aan de taxateur die meewerkt aan het witwassen van geld of belastingfraude pleegt.

Artikel 5

Het is van belang dat de geregistreerde taxateur zich ook rekenschap geeft van het ethisch handelen van de organisatie waar hij werkt of waaraan hij is verbonden. Indien deze organisatie wet- en regelgeving niet naleeft, neemt de geregistreerde taxateur een maatregel. Daarbij is relevant welke positie hij in de organisatie vervult. Van een geregistreerde taxateur in een lagere functie kan minder worden verwacht dan een geregistreerde taxateur in een hoge functie.

De geregistreerde taxateur is daarnaast verantwoordelijk voor het handelen van de medewerker die onder zijn verantwoordelijkheid werkt. Indien de geregistreerde taxateur ontdekt dat deze medewerker zich niet aan ethische normen houdt, neemt de geregistreerde taxateur een passende maatregel.

Het reglement voorziet voorts in een meldingsplicht (Artikel 7).

Artikel 8 tot en met Artikel 9

In deze artikelen wordt het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid uitgewerkt.

De geregistreerde taxateur houdt zijn vakbekwaamheid op het niveau dat vereist is om een professionele taxatiedienst adequaat te kunnen uitoefenen, dat wil zeggen op het voor die dienst vereiste kwaliteitsniveau en op basis van de huidige ontwikkelingen in de praktijk, wet- en regelgeving en technieken. In het reglement voor de permanente educatie worden verplichtingen neergelegd op welke wijze de geregistreerde taxateur zijn vakbekwaamheid ten minste op het vereiste niveau dient te houden.

Als blijkt dat de geregistreerde taxateur het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid niet kan naleven, ziet hij af van het verlenen van de desbetreffende professionele taxatiedienst. Zo nodig schakelt hij deskundigen of een andere taxateur in bij de uitoefening van de professionele taxatiedienst om een gebrek aan deskundigheid weg te nemen, een en ander met instemming van de opdrachtgever.

De geregistreerde taxateur ziet er op toe dat de medewerkers die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zijn beschikken over voldoende deskundigheid.

Artikel 10 tot en met Artikel 15

In deze artikelen wordt het fundamentele beginsel van integriteit uitgewerkt. Het is de geregistreerde taxateur verboden activiteiten te bedrijven of op enige andere wijze betrokken te zijn bij handelingen, waarbij de professionele integriteit van de geregistreerde taxateur in het geding komt. De geregistreerde taxateur waarborgt te allen tijde zijn professionele integriteit en vermijdt situaties waarin sprake is of zal kunnen zijn van een bedreiging daarvoor van welke aard dan ook. Dat geldt ook voor zover sprake is van niet-integer handelen van anderen waarbij hij is betrokken of mee in verband kan worden gebracht.

Met het bepaalde in Artikel 15 wordt bijvoorbeeld bedoeld op de situatie dat het taxatierapport wordt gebruikt voor een ander doel dan tussen de geregistreerde taxateur en de opdrachtgever overeen is gekomen.

Bij de vraag of sprake is van een bedreiging van de integriteit van de geregistreerde taxateur betreft hij het te verwachten oordeel van een objectieve, redelijke en geïnformeerde derde. Dat

geldt ook voor de door de geregistreerde taxateur te bepalen redelijkerwijs te nemen maatregel om de bedreiging weg te nemen.

Op termijn kan het NRVT nadere regels stellen omtrent het aanhouden van privé-beleggingen door de geregistreerde taxateur. Dit laat onverlet dat op dit moment ook voor die situatie de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid onverkort van toepassing zijn.

Artikel 16 tot en met Artikel 18

Onder ongepaste beïnvloeding wordt bijvoorbeeld verstaan de afspraak dat de hoogte van het honorarium van de geregistreerde taxateur afhankelijk is van het resultaat van zijn werkzaamheden. Het honorarium dient inspanningsafhankelijk te zijn. Voorts mag de geregistreerde taxateur in het kader van zijn beroepsuitoefening geen giften, kortingen of andere voordelen bedingen of aanvaarden van zijn opdrachtgever of van anderen die ten doel hebben de uitkomst van de waardering te beïnvloeden. De geregistreerde taxateur handelt onafhankelijk en onpartijdig en laat zich bij het uitvoeren van een taxatieopdracht niet leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies. Daaronder wordt in ieder geval verstaan dat indien de geregistreerde taxateur een professionele taxatiedienst ten aanzien van een vastgoedobject verricht, hij ten aanzien van dat vastgoedobject niet ook een makelaarsdienst of andere (financiële) dienst mag verrichten.

Daarbij verdient bijzondere aandacht de situatie dat de entiteit waaraan de geregistreerde taxateur is verbonden (zijn werkgever) meerdere diensten verleent (multiservice-organisatie). In dat geval dient er voor gewaakt te worden dat er sprake is van een ongeoorloofde druk of beïnvloeding vanuit de entiteit op de geregistreerde taxateur zowel op het niveau van de relatie met de cliënt als op het niveau van het te taxeren vastgoedobject zelf.

Als blijkt dat de geregistreerde taxateur het fundamentele beginsel van objectiviteit als gevolg van een bedreiging niet kan naleven, ziet hij af van het verlenen van de desbetreffende professionele taxatiedienst.

Onafhankelijkheid is een aspect van objectiviteit. De geregistreerde taxateur dient te allen tijde onafhankelijk te zijn bij de uitoefening van een professionele taxatiedienst.

Artikel 19 tot en met Artikel 21

In deze artikelen wordt het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie uitgewerkt.

De geregistreerde taxateur handelt zorgvuldig en transparant bij het uitoefenen van de professionele taxatiedienst. Daartoe behoort ook dat de geregistreerde taxateur de werkzaamheden vastlegt die grondslag vormen voor de professionele taxatiedienst.

Door de gebruikers van zijn professionele taxatiediensten te wijzen op de beperkingen die inherent zijn aan deze diensten voorkomt de geregistreerde taxateur dat de door hem verrichte professionele taxatiedienst wordt geïnterpreteerd als een feitelijke bewering.

Artikel 22 tot en met Artikel 25

In deze artikelen wordt het fundamentele beginsel van vertrouwelijkheid uitgewerkt.

Indien een geregistreerde taxateur de beschikking krijgt over gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, heeft hij een plicht tot geheimhouding tenzij sprake is van de in Artikel 22 aangegeven situaties. De plicht tot geheimhouding is dus niet absoluut, want in bepaalde gevallen kan of moet vertrouwelijke informatie aan derden worden verstrekt respectievelijk openbaar worden gemaakt. Om die reden wordt in de verordening het begrip vertrouwelijkheid gehanteerd.

Voor zover de geregistreerde taxateur is gehouden aan een wettelijke geheimhoudingsplicht, zoals bijvoorbeeld artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, zal verstrekking alleen op zodanige wijze kunnen plaatsvinden dat deze wettelijke geheimhoudingsplicht niet wordt geschonden.

In Artikel 24 is tot uitdrukking gebracht dat de geregistreerde taxateur ervoor moet waken dat door middel van zijn taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige informatie ter beschikking komt van een derde die daar anders geen beschikking over had gehad. De achtergrond van deze bepaling is het mededingingsrecht.

Artikel 26 tot en met Artikel 28

Deze artikelen geven het toetsingskader bij het naleven van de fundamentele beginselen en het handelen in het publiek belang.

Bij de vraag of de geregistreerde taxateur de fundamentele beginselen naleeft dient hij daarbij steeds te betrekken het oordeel van een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde. Dit oordeel betreft hij ook bij de vraag of en welke maatregel nodig is om een bedreiging van een fundamenteel beginsel te voorkomen.

In het uiterste geval dient de geregistreerde taxateur de opdracht terug te geven. Dat is het geval indien sprake is van een onaanvaardbare bedreiging die de geregistreerde taxateur niet kan wegnemen.

Artikel 29

Deze gedrags- en beroepsregels sluiten aan bij de ethische codes van EVS en/of IVS. Voor zover deze gedrags- en beroepsregels onvoldoende richting geven in een bepaalde situatie, dient teruggevallen te worden op de ethische codes van EVS en/of IVS.

Artikel 31

Artikel 31 maakt het mogelijk dat in nadere voorschriften meer gedetailleerde gedrags- en beroepsregels worden vastgelegd, zoals bijvoorbeeld regels met betrekking tot permanente educatie, taxatiewerkzaamheden en kwaliteitssystemen als uitwerking van onder andere de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie, alsmede van objectiviteit en onafhankelijkheid.