



CONSULTATIEVERSIE 2

Reglement Definities NRVT

Vastgesteld op ###

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;

In aanmerking nemende de internationaal geldende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (bekend als IVS) en TEGoVA (bekend als EVS);

Gelet op het bepaalde in artikel 15 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt;

Stelt de Centrale Raad het volgende reglement vast:

Hoofdstuk 1. Inhoud en toepassingsbereik

Artikel 1.

Dit reglement is van toepassing op de in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('NRVT') ingeschreven taxateur en bevat de definities van de met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen die in de statuten en regelgeving (reglementen, subreglementen en praktijkhandreikingen) van het NRVT worden gebruikt.

Artikel 2.

Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:

- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd;
- een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en omgekeerd;
- een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.

Hoofdstuk 2. Definities

Artikel 3.

In de statuten en regelgeving van het NRVT hebben de volgende met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen de daarachter vermelde betekenis:

Bedreiging: het onaanvaardbare risico dat de Register-Taxateur zich bij de uitoefening van een Professionele Taxatiedienst niet houdt aan de fundamentele beginselen als gevolg van onder andere eigenbelang, zelftoetsing, vereenzelviging, vertrouwdsheid of intimidatie;

Bedrijfsmatig Vastgoed (afgekort tot: 'BV'): een vastgoedobject of complex van vastgoedobjecten, niet zijnde een woning voor eigen gebruik of Landelijk en agrarisch vastgoed;

Bestuur: het bestuur van de Stichting;

Bijzonder uitgangspunt: een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum;

Bureau: het bureau van de Stichting;

Centrale Raad: de centrale raad van de Stichting;

Commissie van Beroep: de door de Stichting aangewezen onafhankelijke commissie van beroep die oordeelt over beroepschriften tegen specifieke besluiten van het Bestuur;

Doorlopend Toezicht: het stelsel van toezicht op de naleving door Register-Taxateurs van deskundigheids-, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten en de kwaliteit van de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst, zoals onder meer neergelegd in de Statuten en de Reglementen;

Expertcommissie: een expertcommissie van de Stichting;

Inspectie: de bezichtiging en (daarop gebaseerde) opname van het Vastgoedobject ter plaatse;

Inspectiedatum: de datum waarop het te taxeren Vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum;

Kamer: een door de Centrale Raad vastgesteld onderdeel van het Register, waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoed of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie);

Kandidaat: een natuurlijke persoon die werkzaam is als Vastgoedtaxateur en zich wenst in te schrijven in het Register of een aantekening daarin wenst te verkrijgen;

Landelijk en Agrarisch Vastgoed (afgekort tot: 'LAV'): een Vastgoedobject of complex van Vastgoedobjecten dat qua aard en gebruik gerelateerd is aan het landelijk en agrarisch gebied, waarbij te denken valt aan objecten voor agrarisch gebruik en/of natuurdoeleinden of

die recreatie en/of landgoed als (hoofd)bestemming hebben, infrastructurele objecten en woonobjecten buiten de bebouwde kom daaronder begrepen;

Lease incentives: afspraken tussen verhuurder en huurder om een huurder te bewegen een huurcontract te tekenen, zoals het verlenen van een huurvrije periode, huurkortingen of eenmalige tegemoetkomingen aan de huurder.

Marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang¹;

Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register-Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst;

Opdrachtvoorwaarden: schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de Professionele Taxatiedienst zal worden verricht;

Praktijkhandreiking: een door de Stichting per Kamer opgestelde handreiking met modellen en aanbevelingen waaraan een Register-Taxateur in principe moet voldoen om kwalitatief toereikende Professionele Taxatiediensten te verrichten;

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'): het door een Register-Taxateur Schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, zodanig dat aan de Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend²;

Rapportdatum: de datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent;

Register: het openbaar register zoals gehouden door de Stichting waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers;

Register-Taxateur/Geregistreerde Taxateur: de Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren;

Reglement: een met inachtneming van het bepaalde in de Statuten door de Centrale Raad vastgestelde, vast te stellen of te wijzigen reglement zoals dat van tijd tot tijd zal luiden en

¹ Deze definitie stemt overeen met de definitie in EVS. IVS hanteert in plaats van de term 'vastgoed' de term 'actief of passief' en is overigens gelijklopend. Het staat de Register-Taxateur vrij de IVS-definitie te hanteren.

² Zie voor een toelichting op dit begrip pagina 8 van dit reglement.

dat van toepassing is op de (uitoefening van het beroep van) Register-Taxateur en het leveren van de Professionele Taxatiedienst;

Schatten/Schatting: het kwantificeren/de kwantificering van waarde (in geld) onder onzekerheid;

Statuten: de statuten van de Stichting zoals die van tijd tot tijd zullen luiden;

Stichting: de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam;

Taxateur/Vastgoedtaxateur: een persoon die beschikt over de kwalificaties, bekwaamheid en ervaring die nodig zijn om een vastgoedtaxatie op objectieve, onbevooroordeelde en deskundige wijze uit te voeren.

Taxatiebedrijf: de entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de Register-Taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs Professionele Taxatiediensten verrichten en/of adviezen verstrekken;

Taxatiebeoordeling: Een beoordeling door een Register-Taxateur van het werk van een andere taxateur. Als onderdeel van de Taxatiebeoordeling kan die Register-Taxateur bepaalde taxatieprocedures uitvoeren en/of een waardeoordeel geven³;

Taxatiedossier: het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante broninformatie voor de Professionele Taxatiedienst overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd;

Taxatieopdracht: de opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden;

Taxatierapport: de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur;

Taxatiestandaard: de International Valuation Standards ('IVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards ('EVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org);

³ Zie IVS 103 paragraaf 40.

Tuchtcollege: het onafhankelijk tuchtcollege dat uitspraak doet ten aanzien van klachten jegens (gewezen) Register-Taxateurs en aan welke Tuchtrechtspraak (gewezen) Register-Taxateurs onderworpen zijn;

Tuchtrechtspraak: het door de Stichting of (een orgaan van) een derde-rechtspersoon behandelen van tegen (gewezen) Register-Taxateurs ingediende klachten, waarbij aan de Register-Taxateur een tuchtmaatregel kan worden opgelegd;

Uitgangspunt: een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de Register-Taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de Professionele Taxatiedienst;

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;

VOG: een verklaring omtrent het gedrag (VOG) als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring; deze verklaring mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden, gerekend per de dag van (her)benoeming/aanstelling op grond van deze Statuten respectievelijk de dag van inschrijving in het Register;

Waardepeildatum: de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald;

Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie;

Werkgever: de entiteit waarmee de Register-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;

Wettelijke Taxatie: Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden⁴;

Wonen (Woning): een Vastgoedobject dat is bestemd en/of in gebruik voor bewoning.

⁴ Zie voor een toelichting op dit begrip pagina 9 van dit reglement.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 4. Wijziging

Dit is een reglement als bedoeld in artikel 15.2 van de Statuten. De Centrale Raad is – met inachtneming van artikel 15.2 van de Statuten – te allen tijde bevoegd tot wijziging van dit reglement.

Artikel 5. Citeertitel

Dit reglement wordt aangehaald als Reglement Definities NRVt.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op ###.

Consultatieversie 2

Toelichting

Professionele Taxatiedienst

Professionele Taxatiedienst (hierna: 'PTD') is in dit reglement anders gedefinieerd dan in de statuten van NRVV. Hiermee is uitdrukkelijk geen inhoudelijke afwijking bedoeld.

Onder PTD worden verstaan die werkzaamheden waarbij de Register-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.

Als de door een Register-Taxateur geschatte en gerapporteerde waarde van een vastgoedobject doorwerkt in het maatschappelijk en economisch verkeer, is sprake van een PTD, ook als dit niet expliciet uit de naam van de rapportage blijkt. Een Register-Taxateur dient de term taxatie of taxatierapport daarom uitsluitend te gebruiken voor vastlegging van een PTD.

Van een Professionele Taxatiedienst is in ieder geval sprake in het geval van:

- a. taxaties ten behoeve van financiële ondernemingen in de zin van de Wet op het financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en beursgenoteerde ondernemingen; of
- b. taxatiewerkzaamheden door taxateurs werkzaam bij de onder a genoemde ondernemingen.

Deze taxaties c.q. taxatiewerkzaamheden hebben per definitie betekenis in het maatschappelijk en economisch verkeer.

Een Register-Taxateur heeft in de praktijk regelmatig een andere hoedanigheid of biedt andere vormen van dienstverlening aan, waarbij hij een oordeel geeft over de waarde van vastgoedobjecten. De reglementen van NRVV beogen die werkzaamheden niet onmogelijk te maken.

Zo worden onder PTD niet verstaan werkzaamheden in het kader van (acquisitie ten behoeve van) makelaarsdiensten. De Register-Taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, maakt schriftelijk voor eenieder duidelijk dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en dat geen sprake is van een PTD.

Ook worden onder de PTD niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden die niet worden verstrekt aan of gedeeld met derden. In die gevallen dient een Register-Taxateur zich te houden aan de volgende vereisten:

- De Register-Taxateur legt vast waarom geen sprake is van (samengevat) 'maatschappelijk vertrouwen' en hoe hij dat heeft gewaarborgd;
- De werkzaamheden moeten overeenstemmen met de opdrachtovereenkomst;
- De Register-Taxateur voldoet aan het in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen beginsel van integriteit.

Wettelijke Taxatie

In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een PTD waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.

Als Wettelijke Taxatie kunnen worden aangemerkt taxaties uit hoofde van:

- Wet waardering onroerende zaken (WOZ);
- Onteigeningswet (art. 40 e.v.: schadeloosstelling);
- Wet ruimtelijke ordening (art. 6.1: planschade);
- Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014 (nadeelcompensatie);
- Wet voorkeursrecht gemeenten (art. 13 lid 4 jo art. 40b-40f Onteigeningswet);
- Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13 lid 5: inbrengwaarde);
- AQR Phase 2 Manual van de Europese Centrale Bank (hoofdstuk 5 taxaties ten behoeve van activakwaliteitsbeoordelingen);
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en/of het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Mijnbouwwet (schadevergoeding);
- Fiscale wetgeving (waarde in het economisch verkeer);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:303: huurprijsherzieningen);
- Burgerlijk Wetboek (art. 5:99: opstalvergoeding bij einde erfpacht);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:350: melioratievergoeding);
- instructies van een rechter in gerechtelijke procedures.

De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

De hierboven vermelde opsomming is limitatief. Een Register-Taxateur kan alleen afwijken als de wet hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de gebruikelijke regels voor een PTD worden opgevolgd.