

# COMPETENTIEKADER VOOR PROFESSIONELE TAXATEURS

NEDERLANDSE VERTALING



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

Copyright © 2012 International Valuation Standards Council

Copyright © 2018 International Valuation Standards Council en Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (Nederlandse vertaling).

Alle rechten voorbehouden. Niets uit dit document mag worden vertaald, herdrukt, gereproduceerd of gebruikt in enige vorm, geheel of gedeeltelijk, of op welke elektronische, mechanische of andere middelen ook, nu bekend of hierna uitgevonden, met inbegrip van fotokopie of opname, noch in enig systeem voor het opslaan en opvragen van gegevens worden opgenomen zonder de schriftelijke toestemming van de International Valuation Standards Council en Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Vragen en opmerkingen over publicatie en copyright kunnen worden gericht aan:

International  
Valuation Standards Council 41 Moorgate  
LONDEN EC2R 6PP  
Verenigd Koninkrijk  
E-mail: [ivsc@ivsc.org](mailto:ivsc@ivsc.org)  
[www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs  
Postbus 42530  
3006 DA Rotterdam  
e-mail: [info@nrvt.nl](mailto:info@nrvt.nl)  
[www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)

De International Valuation Standards Council, de auteurs en de uitgevers nemen geen verantwoordelijkheid voor verlies ten aanzien van enige persoon die handelt of nalaat te handelen naar aanleiding van het in deze publicatie opgenomen materiaal, ongeacht of een dergelijk verlies wordt veroorzaakt door nalatigheid of anderszins.

# Inhoud

|  | <b>Pagina</b> |
|--|---------------|
| Inleiding  | 1             |
| Beroepsorganisaties van taxateurs  | 2             |
| Professionele taxateurs  | 3             |
| Competentiekader   | 4             |
| Professionele kennis en vaardigheden                                     | 4             |
| Initiële professionele ontwikkeling                                      | 4             |
| Voortgezette professionele ontwikkeling                                  | 4             |
| Professionele waarden, ethische opvattingen en een professionele houding | 5             |
| Karakter   | 5             |
| Gedrag   | 5             |
| Verantwoordingsplicht  | 5             |
| Naleving van wet- en regelgeving   | 5             |



# Competentiekader voor professionele taxateurs

## Inleiding

De International Valuation Standards Council (IVSC) is een onafhankelijke, particuliere non-profitorganisatie in dienst van het publieke belang. De doelstelling van de IVSC is om het publieke vertrouwen in het taxatieproces te bevorderen door het opzetten van een kader voor het verstrekken van geloofwaardige waardeoordelen door daartoe opgeleide, ethisch handelende professionele taxateurs.

De IVSC realiseert deze doelstelling door middel van:

- het opstellen en bijhouden van internationale taxatiestandaarden (International Valuation Standards; IVS);
- het publiceren van technische richtlijnen voor professionele taxateurs; en
- het wereldwijd bevorderen van de ontwikkeling van het taxatiewezen en ethische praktijken.

De IVS bevatten de te volgen procedures en te hanteren criteria bij het opstellen van waardeoordelen die geschikt zijn voor verschillende doeleinden. In het IVS *Framework* is vastgelegd dat degenen die taxaties verrichten op grond van de IVS onafhankelijk, objectief en deskundig moeten zijn. Degenen die op een taxatie vertrouwen als basis voor een beslissing moeten ervan kunnen uitgaan dat het oordeel vrij is van vooringenomenheid als gevolg van bewuste of onbewuste beïnvloeding van de taxateur. Professionaliteit bij de taxatie levert daarom een essentiële bijdrage aan de integriteit en geloofwaardigheid van het taxatieproces.

Als onderdeel van zijn taak om de ontwikkeling van het beroep van taxateur wereldwijd te bevorderen, heeft de IVSC Professional Board dit document opgesteld om de ontwikkeling van consistente professionele standaarden en de erkenning ervan te faciliteren.

Het beroep van taxateur is momenteel niet uniform gedefinieerd en ontwikkeld in de verschillende landen en sectoren. Veel zeer ervaren en professionele taxateurs zijn op dit moment geen lid van een beroepsorganisatie van taxateurs die aangesloten is bij de IVSC. Dit Framework heeft tot doel ambitieuze standaarden voor de ontwikkeling van het beroep vast te stellen. Het vormt geen belemmering voor personen (of bedrijven) die actief zijn als taxateur om zich professioneel taxateur te noemen, en het is evenmin een aanmoediging voor personen of bedrijven die dit wensen te doen.

Dit Framework is bedoeld om zowel het begrip van de eigenschappen van professionele taxateurs in het algemeen te bevorderen als om organisaties te ondersteunen bij de ontwikkeling van passende onderwijs- en opleidingsprogramma's. Het is opgesteld voor een breed scala van belanghebbenden, waaronder:

- degenen die opdracht geven tot taxaties of daarop vertrouwen;
- universiteiten, werkgevers en anderen die onderwijsprogramma's voor professionele taxateurs ontwikkelen, uitvoeren of beoordelen;
- beroepsorganisaties van taxateurs;
- professionele taxateurs en aankomende taxateurs die in hun eigen opleiding en ontwikkeling voorzien en
- toezichthouders die belast zijn met het toezicht op de werkzaamheden van professionele taxateurs.

Dit Framework bevat alleen overkoepelende beginselen. Het is bedoeld als eerste stap in het definiëren van meer gedetailleerde reeksen van vereiste vaardigheden voor professionele taxateurs die actief zijn in verschillende sectoren en specialismen als onderdeel van de doelstelling van de IVSC om de status en erkenning van het beroep van taxateur wereldwijd te ontwikkelen.

## Beroepsorganisaties van taxateurs

Dit zijn organisaties die direct of indirect verantwoordelijk zijn voor het opleiden en ontwikkelen van hun leden en aspirant-leden en het aan hen verlenen van een accreditatie als professioneel taxateur. Deze organisaties zijn er ook verantwoordelijk voor dat hun leden hun deskundigheid behouden en ethische gedragsregels naleven.

Bij de IVSC aangesloten beroepsorganisaties van taxateurs moeten aan de volgende criteria voldoen:

- a) ze moeten zijn opgericht als een organisatie zonder winstoogmerk;
- b) ze moeten minimale standaarden op het gebied van onderwijs, vakbekwaamheid en ethiek voor hun leden vaststellen;
- c) ze moeten het algemeen belang laten prevaleren boven de belangen van hun leden;
- d) ze moeten beschikken over een systeem voor het nemen van tuchtmaatregelen tegen leden die hun ethische en andere gedragsregels schenden en
- e) ze moeten beschikken over operationele en governancestructuren die passen bij hun rol en verantwoordelijkheden en ze moeten kunnen aantonen integer te handelen bij de uitvoering van hun activiteiten.

Een beroepsorganisatie die aan bovenstaande criteria voldoet en die ook leden accrediteert en toelaat die zich met andere beroepsactiviteiten dan taxatie bezighouden, kan als beroepsorganisatie van taxateurs worden aangemerkt als zij voorziet in:

- een route naar lidmaatschap en accreditatie die onder meer bestaat uit de in dit Framework beschreven competenties en;
- een systeem voor voortgezette professionele ontwikkeling voor haar leden die als professioneel taxateur werkzaam zijn.

Dit Framework kan degenen die een beroepsorganisatie van taxateurs in een nieuwe sector of markt willen oprichten tevens helpen bij het ontwikkelen van programma's voor onderwijs en professionele ontwikkeling die op soortgelijke kernprincipes gebaseerd zijn en tegelijkertijd de flexibiliteit bieden om rekening te houden met de specifieke eisen van de sector of jurisdictie waarin haar leden actief zijn.

## Professionele taxateurs

Een professionele taxateur zoals bedoeld in dit Framework is een lid van een beroepsorganisatie van taxateurs die aangesloten is bij de IVSC. In sommige landen en markten moeten beroepsorganisaties van taxateurs zich nog ontwikkelen. Wanneer er geen relevante organisatie is waarvan een persoon lid kan worden, worden personen en bedrijven aangemoedigd om de vereisten van dit Framework over te nemen en na te leven.

## Professionele bekwaamheid

Om zijn bekwaamheid voor een functie te bewijzen, moet de professionele taxateur kunnen aantonen te beschikken over:

- a) professionele kennis;
- b) professionele vaardigheden, en
- c) professionele waarden, ethische opvattingen en een professionele houding.

Competenties worden verworven door initiële professionele ontwikkeling (IPD) en door voortgezette professionele ontwikkeling (CPD). Een professionele taxateur heeft deelgenomen aan IPD en zal regelmatig deelnemen aan CPD.

De in dit document beschreven competenties worden gepresenteerd als een kader dat bedoeld is om algemene principes vast te stellen. De gedetailleerde kennis en vaardigheden waarover de professionele taxateur moet beschikken, zullen in de loop van de tijd veranderen door de ontwikkeling van de markten en disciplines waarin hij actief is.

De meeste competenties gelden voor alle professionele taxateurs, hoewel enkele afhankelijk kunnen zijn van de functie of senioriteit van de persoon. De mate van bekwaamheid van een professionele taxateur zal variëren afhankelijk van zijn loopbaanontwikkeling.

De eisen die in het kader worden gesteld aan professionele kennis, vaardigheden en waarden, ethische opvattingen en een professionele houding zijn vermeld op de volgende pagina's.

## Competentiekader

### Professionele kennis en professionele vaardigheden

**Initiële professionele ontwikkeling:** alvorens als zodanig te worden erkend, heeft een professionele taxateur de volgende scholing genoten:

1. formeel onderwijs met een succesvol afgelegd examen tot het niveau van een universitair diploma, of het equivalent daarvan. Een equivalent kan bestaan uit een langdurige periode van praktijkervaring in combinatie met formele of informele studie aan het einde waarvan een persoon kan aantonen concepten te begrijpen en te kunnen toepassen op het niveau dat vereist zou zijn om een graad te behalen;
2. onderwijs over taxatie dat ten minste de volgende onderwerpen omvat:
  - a) inzicht in economische theorieën en beginselen;
  - b) inzicht in financiële markten;
  - c) inzicht in erkende taxatieconcepten en taxatiebeginselen;
  - d) de theorie en toepassing van taxatiemethoden die worden gebruikt op de markt waarop hij wenst te opereren;
  - e) het juridische kader dat relevant is voor de markt waarop hij wenst te opereren;
  - f) kennis van de technische standaarden en richtsnoeren die relevant zijn voor de markt waarop hij wenst te opereren.

Dit taxatiespecifieke onderwijs dient van een niveau te zijn dat vereist is voor een universitair diploma en kan worden bereikt door een verwante eerste graad, een postdoctorale graad of een masterdiploma, of door een formeel of informeel studieprogramma terwijl de kandidaat praktijkervaring opdoet;
3. opleiding in de fundamentele beginselen van ethisch gedrag zoals vastgesteld in de *IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers*;
4. ervaring in de toepassing van de in 2 en 3 genoemde zaken in een gecontroleerde werkomgeving; een minimale periode van 1500 uur gedurende een minimale periode van twee jaar wordt voorgesteld.

**Voortgezette professionele ontwikkeling:** de professionele taxateur zal kunnen aantonen dat hij gedurende de periode van uitoefening van zijn beroep als taxateur een CPD-programma heeft gevolgd dat relevant is voor het door hem gekozen werkgebied. Dit kan worden bewerkstelligd door een combinatie van deelname aan erkende of goedgekeurde opleidingsactiviteiten en zelfstudie. Aanbevolen wordt minimaal 50 uur van gestructureerde professionele ontwikkeling in een periode van drie jaar.



## **Professionele waarden, ethische opvattingen en een professionele houding**

**Karakter:** alvorens als professionele taxateur te worden erkend door toelating als lid van een beroepsorganisatie van taxateurs of anderszins, zal een persoon kunnen aantonen van onbesproken gedrag te zijn.

**Gedrag:** een professionele taxateur zal zich gedragen overeenkomstig de ethische beginselen zoals vastgesteld in de IVSC *Code of Ethical Principles for Professional Valuers* of gelijkwaardige regels of een gelijkwaardige code van een beroepsorganisatie van taxateurs.

**Verantwoordingsplicht:** een professionele taxateur is verantwoordelijk bij het niet naleven van de beginselen van ethisch gedrag en de competente toepassing van professionele kennis en vaardigheden. Deze verantwoordingsplicht kan gelden tegenover een zelfregulerende organisatie zoals een beroepsorganisatie van taxateurs of tegenover een door de overheid toegelaten vergunningverlenende instantie. Bij afwezigheid van dergelijke instanties kan de verantwoordingsplicht worden gerealiseerd via interne tuchtprocedures van een werkgever of doordat de professionele taxateur zich onderwerpt aan een systeem van collegiale toetsing. Om deze doelstelling van verantwoordingsplicht te verwezenlijken, dient elk systeem voor het beoordelen van het gedrag van professionele taxateurs gemakkelijk toegankelijk te zijn voor belanghebbenden die een klacht over het gedrag van een professionele taxateur wensen in te dienen.

**Naleving van wet- en regelgeving:** de professionele taxateur zal voldoen aan de voorwaarden van wettelijke systemen van vergunningverlening of andere regelgevende vereisten met betrekking tot de markt of de sector waarin hij actief is.