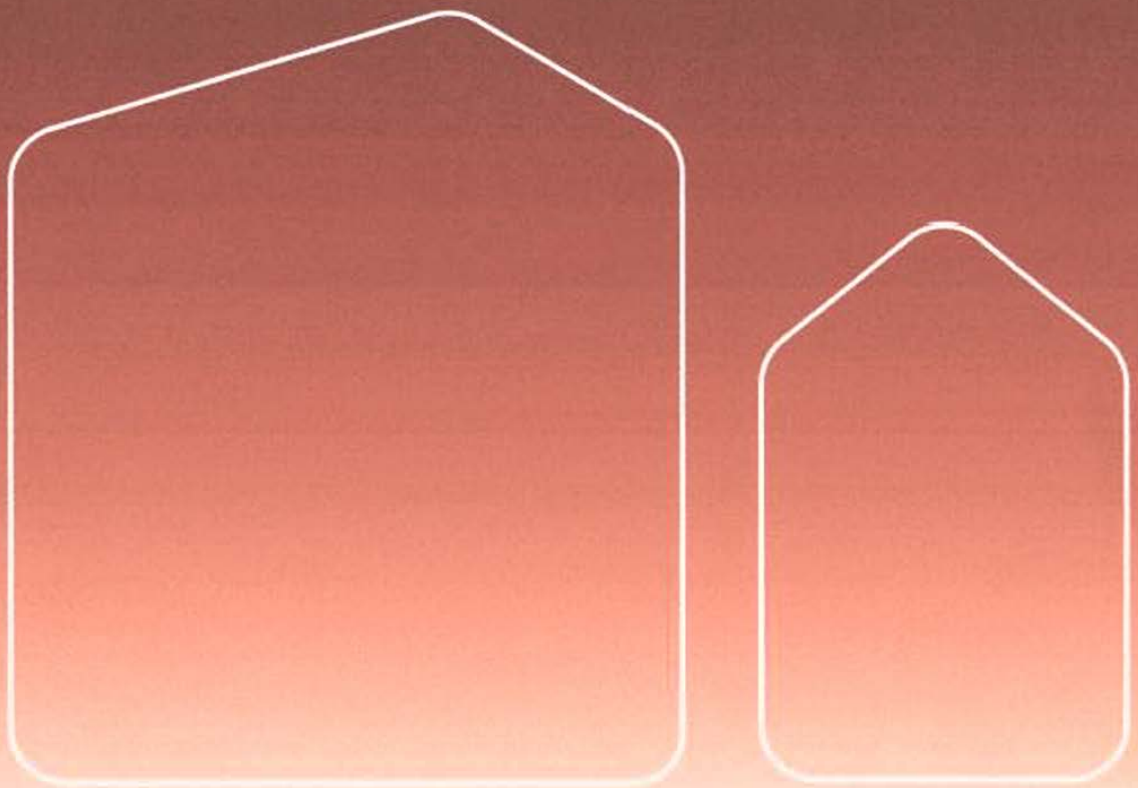
Jaarverslag 2020



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

mazars

INHOUDSOPGAVE

1 BESTUURSVERSLAG	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Missie, visie en taken NRVT	3
1.3 Registraties	5
1.4 Organisatie en besturing	7
1.5 Toezicht	16
1.6 Educatie	19
1.7 Regelgeving	23
1.8 Juridische zaken	24
1.9 Communicatie	25
1.10 Ambities	25
1.11 Financiën	27
1.12 Fiscaliteit	28
1.13 Gevolgen COVID-19	29
1.14 Ten slotte	30
2 JAARREKENING	31
2.1 Balans 31 december na resultaatbestemming	31
2.2 Staat van baten en lasten	32
2.3 Kasstroomoverzicht	33
2.4 Toelichting op de balans en staat van baten en lasten	34
2.5 Toelichting op de balans	37
2.6 Toelichting op de staat van baten en lasten	42
2.7 Toelichting op de begroting	48
2.8 Ondertekening jaarrekening	50
3 OVERIGE GEGEVENS	51
3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	51
4 BIJLAGE 1 FUNCTIONELE INDELING	52

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

1 BESTUURSVERSLAG

1.1 Inleiding

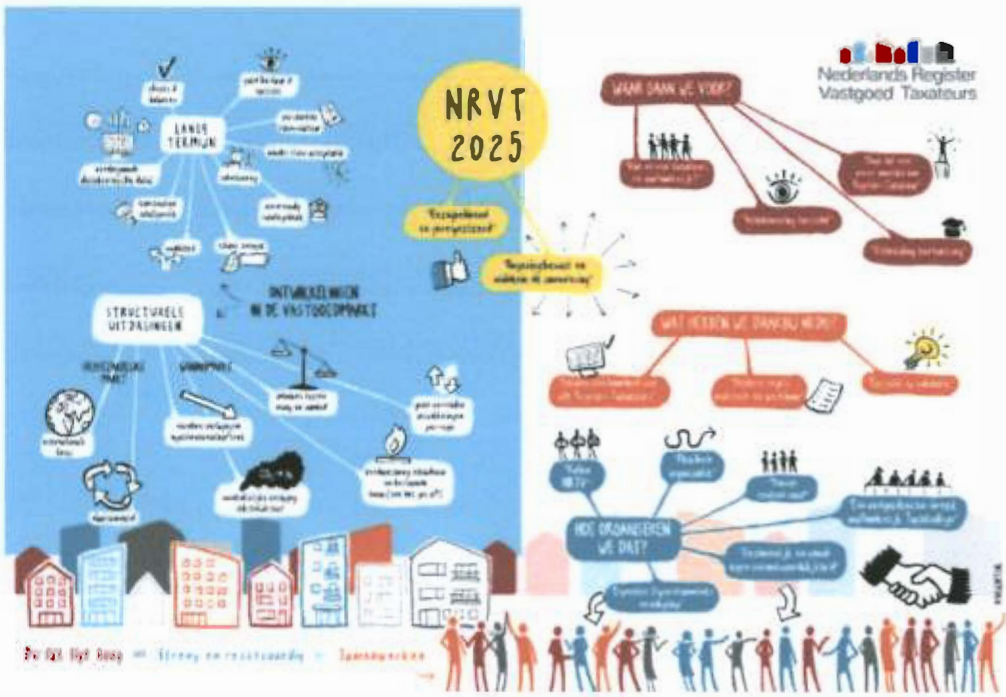
Opdrachtgevers moeten kunnen vertrouwen op een integer handelende, betrouwbare en deskundige Register-Taxateur. Ieder jaar beoordelen taxateurs voor miljarden aan vastgoed, zoals woningen, kantoren, bedrijfspanden, agrarisch bezit, ziekenhuizen en scholen. De taxatie is van maatschappelijke waarde. Vastgoedwaarderingen moeten daarom objectief en onafhankelijk tot stand komen en worden uitgevoerd door gekwalificeerde taxateurs, die handelen op basis van erkende regels en richtlijnen. In het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn deze gekwalificeerde taxateurs opgenomen; de Register-Taxateurs. NRVT is daarbij toezichthouder op de vastgoedtaxateur. We leggen de lat hoog bij de uitvoering van het doorlopend toezicht en permanente educatie. Kwaliteit, onafhankelijkheid, objectiviteit en deskundigheid staan hierbij voorop. NRVT wil daarbij een organisatie zijn waar de maatschappij en stakeholders vertrouwen in hebben; nu en in de toekomst!

1.2 Missie, visie en taken NRVT

Missie
NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publiek belang van vastgoedwaarderingen.

Visie
NRVT zorgt dat taxateurs nu en in de toekomst hun cruciale rol in de maatschappij kunnen vervullen. Dat doet NRVT door steeds weer in te spelen op actuele ontwikkelingen in het taxatieberoep, door het actueel houden van de kennis van de Register-Taxateur te stimuleren en de gedrags- en beroepsregels voor de taxateur up-to-date te houden en te handhaven. NRVT is *de* toezichthouder die doorlopend toezicht houdt op de Register-Taxateur en op het proces van validatie. Het doorlopend toezicht is streng, maar rechtvaardig. Zelfregulering is daarbij het uitgangspunt maar wel op een manier die ook onze eigen toezichthouders vertrouwen geeft. Daartoe zoeken we continu de dialoog op.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor certificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021



Afbeelding 1: toekomstvisie NRVT 2025

Taken

NRVT registreert vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel en zorgt voor eenduidige gedrags- en beroepsregels en reglementen. NRVT houdt daarbij toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels, reglementen en Permanente Educatie en borgt daarmee de kwaliteit van de geregistreerde taxateurs. Daarnaast kent NRVT een onafhankelijk centraal tuchtrechtstelsel, dat voorziet in een consistente, transparante en onafhankelijke tuchtrechtspraak voor alle geregistreerde taxateurs.

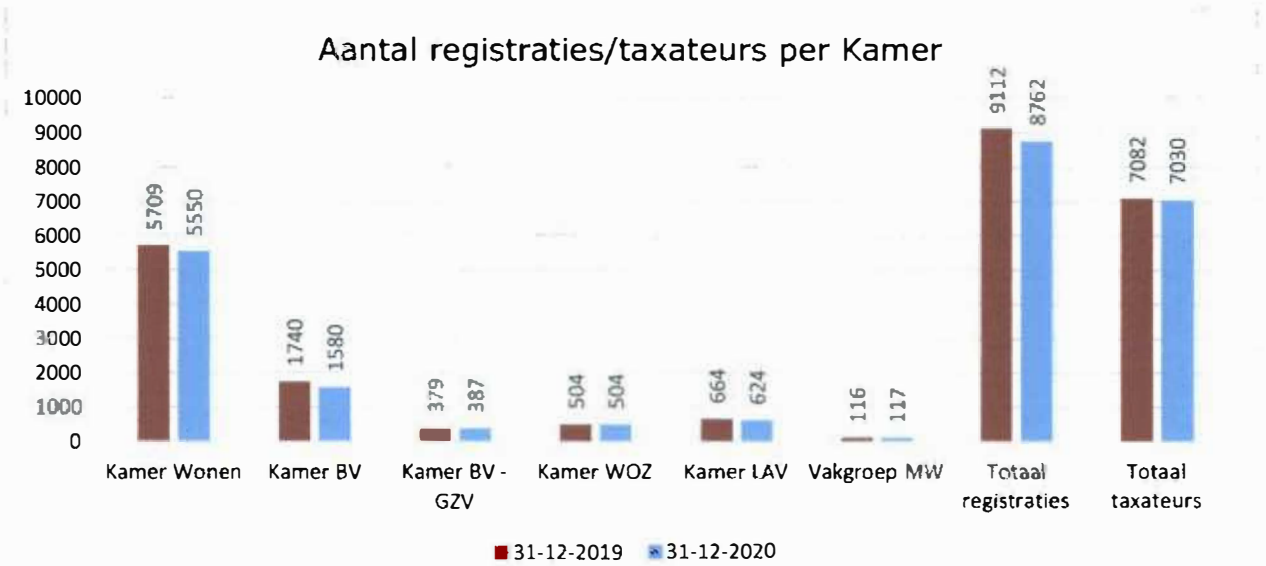
Regelgeving

De Register-Taxateur werkt volgens erkende gedrags- en beroepsregels en reglementen van NRVT. De Register-Taxateur onderwerpt zich aan het centrale tuchtrecht van NRVT Tuchtrecht. Deskundigheid, onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit zijn belangrijke kernwaarden voor de Register-Taxateur.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

1.3 Registraties



Figuur 1: aantal registraties en taxateurs per Kamer

Aantal Register-Taxateurs

Op 31 december 2020 staan er 7030 Register-Taxateurs ingeschreven. Dat zijn 52 Register-Taxateurs minder dan het jaar daarvoor. Met ingang van 2020 kunnen Register-Taxateurs zich maandelijks uitschrijven en zien we voor het eerst een lichte daling van het aantal ingeschreven Register-Taxateurs optreden. De daling treedt met name op bij de Register-Taxateurs in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed (BV). De grootste toename geldt dit jaar voor de taxateurs met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed (GZV).

Aantal registraties in 2020

Eind 2020 telt het register 8672 registraties. Het aantal registraties ligt hiermee 350 lager dan in 2019. Deze daling kan met name verklaard worden uit de beëindiging van één of meer registraties van Register-Taxateurs in meerdere Kamers. In 2020 geldt dat nog steeds 20% van de Register-Taxateurs in 2 of meer Kamers staan ingeschreven.

Nieuwe inschrijvingen

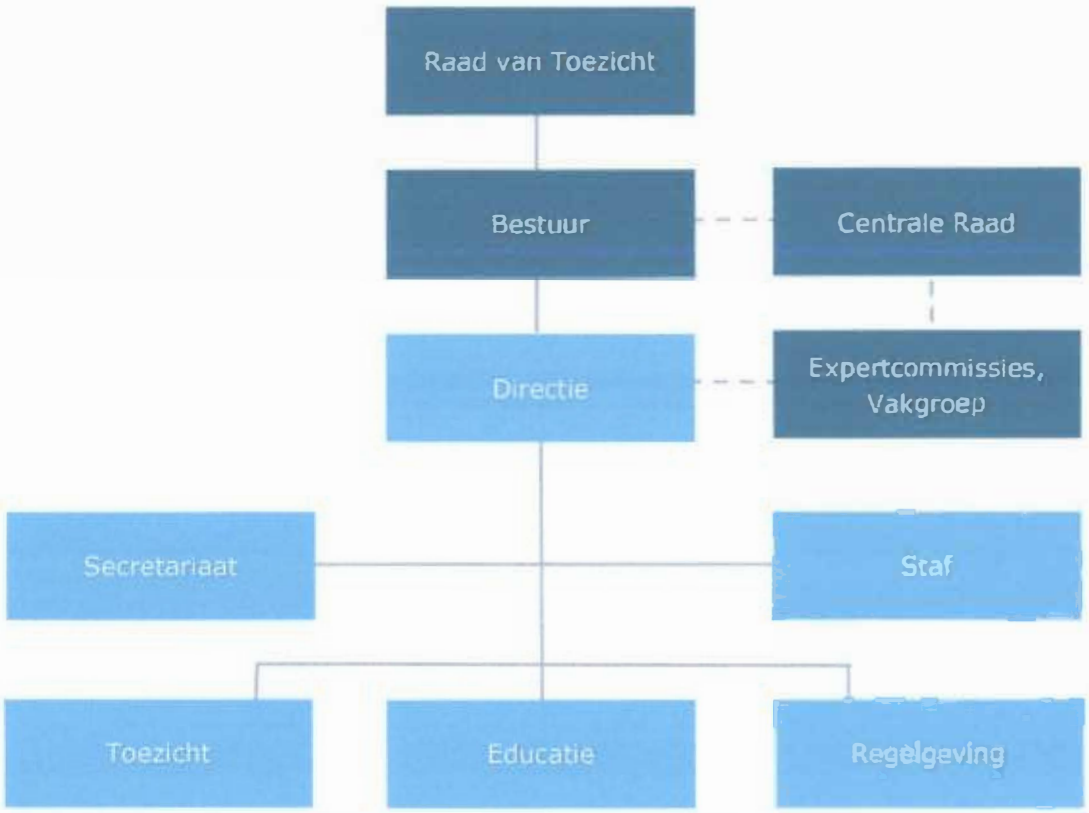
In 2020 zijn er in totaal 255 nieuwe Register-Taxateurs ingeschreven, waarvan 154 in de Kamer Wonen. Daarnaast zijn in 2020 42 gezellen gestart met het meester-gezeltraject.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gevalideerd voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

mazars
Mazars N.V.
Onweerstandskit voor
identificatiedoeleinden
DPIS augustus 2021

1.4 Organisatie en besturing

1.4.1 Organigram NRVT



Figuur 2: organigram van NRVT

1.4.2 Bestuur en directie NRVT in 2020

Bestuur:

- A.C. Hordijk (Voorzitter) tot 30-3-2020
- M.J. Cosman (Voorzitter) vanaf 30-3-2020
- A.J. Buisman
- J.J. Reijnders

Directie:

- A.M. van Arkel (tot 8-6-2020)
- Interim directie A.J. Buisman en J.J. Reijnders (tot 1-11-2020)
- B.M. de Vries (vanaf 1-11-2020)

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
DPI5 augustus 2021

Het Bestuur heeft in 2020 uitvoering gegeven aan, onder meer, het in afstemming met alle stakeholders opstellen van de visie NRVT 2025. Daarin is duidelijke richting voor de komende jaren gegeven. Dit betekent, vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid van NRVT, het verder verstevigen van de kwaliteit van de Register-Taxateur, streng en rechtvaardig toezicht en intensieve samenwerking met stakeholders. Het Bestuur zoekt hierbij nadrukkelijk en voortdurend de dialoog met alle betrokken.

Activiteiten

Samen met betrokken partijen is gekomen tot een nieuw model Taxatierapport Woonruimte 2021. De implementatie hiervan is in gang gezet. Doorlopend toezicht heeft intensieve aandacht gekregen waardoor de afgesproken targets door het Bureau zijn gerealiseerd. Voor de eenduidige beoordeling van audits is een raamwerk ontwikkeld, het zogenaamde handhavingskader. Als in een audit stevige onvolkomenheden worden geconstateerd, wordt door NRVT een bestuurlijke maatregel opgelegd of een klacht ingediend bij het onafhankelijke Tuchtcollege (Stichting Tucht). In 2020 zijn door NRVT 31 tuchtzaken aangespannen. Voor de doorontwikkeling van doorlopend toezicht en het verbeteren van de risicoselectie, zijn met het validatie-instituut NWWI AVG-bestendige afspraken gemaakt over de data-uitwisseling. Dit is geëffectueerd in een daartoe strekkende overeenkomst. Daarnaast is voor aankomend Register-Taxateurs het meester-gezeltraject ingericht. De angst voor een te beperkt aantal meesters bleek ongegrond. Het enthousiasme om op te treden als meester was zelfs groter dan we hadden kunnen hopen.

Samen met onze stakeholders, zoals de AFM, DNB, Ministerie van BZK en NHG, hebben we intensief nadere invulling gegeven aan de kaders van zelfregulering en toezicht. Dit heeft gezorgd voor brede erkenning dat NRVT voortvarend aan de slag is gegaan met het verbeteren van het doorlopend toezicht en daarin reeds forse stappen heeft gezet. De opgebouwde intensieve samenwerking wordt gecontinueerd. We zijn onze stakeholders erkentelijk voor hun constructieve bijdrage.

NRVT heeft invulling gegeven aan de toezichthoudende taak van de validatie-instituten door het inrichten van een robuust auditproces op deze instituten en het sluiten van diverse overeenkomsten en convenanten waarin de verantwoordelijkheden heen en weer zijn bevestigd.

Nieuwe directie

Het vervangen, werven en inwerken van een nieuwe directeur NRVT, na het vertrek van mevrouw van Arkel als directeur, heeft daarnaast veel aandacht gevraagd van het Bestuur. We zijn blij met de komst van de nieuwe directeur: mevrouw De Vries. We hebben het volledige vertrouwen dat daarmee voor het Bureau de benodigde stabiliteit in aansturing is gerealiseerd.

COVID-19

De gevolgen van COVID-19 voor NRVT, specifiek het Bureau, waren stevig. Vanaf het 2e kwartaal 2020 is voornamelijk vanuit huis gewerkt, hebben overleggen digitaal plaatsgevonden en zijn ook de field audits op afstand uitgevoerd. We hebben veel waardering voor de flexibiliteit van

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

medewerkers en alle betrokkenen. Met een geheel andere manier van digitaal (samenwerken) hebben we alle werkzaamheden en activiteiten door laten gaan.

In samenwerking met directie en Bureau zijn de jaarrekening 2019 en de begroting 2021 opgesteld. Met positief advies vanuit de Centrale Raad zijn deze ingediend en geaccordeerd door de Raad van Toezicht.

Vooruitblik
In 2021 gaan we verder op de ingeslagen weg. We blijven werken aan de voortdurende verbetering van ons doorlopend toezicht, o.a. door procesverbetering, digitalisering van het audittraject, het verder verbeteren van de kwaliteit van audits en institutionalisering van ons handhavingskader. Ook staan diverse andere speerpunten gegarandeerd, zoals het uit ontwikkelen van een nieuw model desktoptaxaties, het opzetten van een campagne rondom het thema onafhankelijkheid en het vormgeven van toezicht op modelmatig waarderen.

Het Bestuur is de directie, het Bureau, alle betrokken organen en leden daarvan en al onze stakeholders zeer erkentelijk voor hun bijdragen.

1.4.3 Raad van Toezicht

Raad van Toezicht (RvT):

- P.C. Keur (Voorzitter)
- H. Karakus
- E.G.J. Schless

Bijeenkomsten:

- de RvT heeft vier vergaderingen gehad met het Bestuur en de directie van NRVT;
- de RvT heeft de videovergadering van de Centrale Raad in december bijgewoond;
- de RvT heeft daarnaast drie keer een eigen overleg georganiseerd met een zelfevaluatie in het laatste overleg;
- de RvT heeft haar rooster van aftreden besproken en vastgesteld.

Daarnaast hebben de leden van de RvT onderling regelmatig telefonisch overleg.

Besproken onderwerpen:
De RvT heeft in 2020 prioriteit gelegd bij het werven van een nieuwe voorzitter van het Bestuur. Met het aanstellen van de heer Cosman staat een stevig Bestuur. Elk kwartaal voert de RvT overleg met het Bestuur, aangevuld met diverse informele afstemmomenten.

De RvT is door het Bestuur betrokken bij het vertrek van de directeur in het 2e kwartaal 2020 en de ad interim vervanging door twee van de bestuursleden. Met tevredenheid is vastgesteld dat het aanstellen van de nieuwe directeur met de benodigde snelheid in combinatie met de nodige zorgvuldigheid is uitgevoerd.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

Daarnaast heeft de RvT vanuit haar rol de financiële cijfers 2019 besproken en vastgesteld, meegedacht met NRVT 2021 en de begroting 2021 goedgekeurd.

De leden van de Raad hebben geconstateerd dat het Bestuur van NRVT haar rol professioneel en gedegen invult. De komst van de nieuwe directeur geeft vertrouwen in de verdere ontwikkeling van het Bureau. Het Bestuur staat daardoor meer op afstand. Daarbij blijft het Bestuur actief afstemmen met stakeholders en bij cruciale dossiers zoals doorlopend toezicht.

De Raad van Toezicht spreekt haar waardering uit voor het werk dat het Bestuur en het Bureau verrichten voor NRVT. Het geeft vertrouwen in de maatschappelijk belangrijke rol van de Register-Taxateur.

1.4.4 Centrale Raad

De Centrale Raad is het adviserend orgaan van NRVT en is belast met de besluitvorming over vakinhoudelijke onderwerpen. Naast de vaststelling van de Reglementen en de Gedrags- en Beroepsregels, bespreekt de Centrale Raad de begroting en de beleidsontwikkelingen. Daarnaast adviseert de Centrale Raad over de jaarrekening en brengt, na voorstel van het Bestuur, advies uit over de hoogte van de jaarlijkse bijdragen. De Centrale Raad heeft tevens adviesrecht bij het (her)benoemen van het Bestuur en de Raad van Toezicht.

Breed samengesteld
De Centrale Raad is breed samengesteld uit betrokken en consulterende partijen. De vertegenwoordigers van de betrokken partijen hebben stemrecht, de vertegenwoordigers van de consulterende leden hebben adviesrecht.

Doordat de heer Cosman als bestuursvoorzitter van NRVT is aangesteld, heeft de Centrale Raad per april 2020 een nieuwe onafhankelijke voorzitter, de heer Van Gool, gekozen. In 2020 is driemaal digitaal overleg geweest door de Centrale Raad. Daarnaast heeft er in april een schriftelijke besluitvormingsronde plaatsgevonden en zijn in september twee rondetafeloverleggen georganiseerd rondom het thema NRVT 2025.

De Centrale Raad bestaat uit 18 leden en 3 consulterende leden. Daarnaast nemen de voorzitters van de Expertcommissies en de voorzitter van de Vakgroep modelmatig waarderen deel aan de overleggen.

Besproken onderwerpen in 2020:
In de Centrale Raad zijn in alle overleggen Doorlopend Toezicht, Permanente Educatie en het meester-gezeltraject aan de orde gekomen. Besproken zijn daarnaast het Raamwerk Doorlopend Toezicht, het handhavingskader, de Klachtenprocedure Validatie en het plan NRVT 2025. Met een positief advies richting Bestuur zijn tevens behandeld: het Reglement Doorlopend Toezicht, de wijzigingen in het Reglement Kamer Wonen, de jaarrekening 2019, de tarieven voor 2021, de verplichte onderwerpen Permanente Educatie 2021, alsmede de begroting voor 2021.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPS augustus 2021

1.4.5 Expertcommissies

De Expertcommissies adviseren de Centrale Raad over vakinhoudelijke onderwerpen. Om de coördinatie tussen de voorzitters van de Centrale Raad, Expertcommissies en de Vakgroep te organiseren, kwamen de voorzitters viermaal bijeen in 2020. Op 3 december 2020 heeft de jaarbijeenkomst voor de leden van de Expertcommissies en Vakgroep plaatsgehad. Deze jaarbijeenkomst stond in het teken van NRVT 2025, onafhankelijkheid en samenwerking met Bestuur en Bureau. Deze jaarbijeenkomst was online.

Kamer Wonen

- M.F. Mokkenstorm (Voorzitter)
- K. Schuurman
- C.S. Kooijman
- P.J.M. Luykx (tot 1-5-2020)
- C.J. Braakhuis (tot 1-5-2020)
- R.R. Crielaers (vanaf 1-5-2020)
- E.M. den Oudsten-Baas (vanaf 1-5-2020)

De Expertcommissie Wonen is in 2020 zes keer bijeengekomen, waarvan twee keer fysiek en vier keer online.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2020	Onderwerpen voor 2021
Scholingstraject woningtaxateurs 2020	Monitoring nieuw model Taxatierapport Woonruimte 2021
Model Taxatierapport Woonruimte 2021	Jaar van de onafhankelijkheid
(Permanente) educatie 2021	Eigen Verklaring over 2020
Meester-gezeltraject	Bureautaxaties (*EBA – desktop valuation*)
Eigen Verklaring 2019	Doorlopend toezicht woningtaxateurs
Doorlopend toezicht woningtaxateurs	Monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject
Praktijkhandreiking onafhankelijkheid	(Permanente) educatie
Marktontwikkelingen m.b.t. woningtaxaties en waarden	Imago van de woningtaxateur
	Kwaliteitsverbetering
	Communicatie met stakeholders NRVT

Tabel 1: onderwerpen 2020 en 2021 Expertcommissie Kamer Wonen

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPV5 augustus 2021

Kamer WOZ

- S.G. Rotinsulu (Voorzitter) vanaf 1-1-2020
- G. van der Linden
- B.J.B.M. Dankbaar
- H.M. van Niekerk
- I. Lechner

De Expertcommissie WOZ is in 2020 zes keer bijeengekomen waarvan twee keer fysiek en vier keer online.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2020	Onderwerpen voor 2021
(Permanente) educatie	Jaar van de onafhankelijkheid
Meester-gezeltraject	Eigen Verklaring over 2020
Toelatingseisen voor WOZ-taxateurs	Doorlopend toezicht WOZ-taxateurs
Nieuwe opleiding WOZ-taxateurs in relatie tot opleidingsvereisten NRVT	Monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject
Eigen Verklaring 2019	(Permanente) educatie
Het adviseren van Doorlopend Toezicht over de WOZ-praktijk	Praktijkhandreiking WOZ
Standaardmodel taxatierapport WOZ (voor HWK en GVW)	Standaardmodel taxatierapport WOZ-woningen
	Communicatie met stakeholders zoals Waarderingskamer, LVLB en VNG

Tabel 2: onderwerpen 2020 en 2021 Expertcommissie Kamer WOZ

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

- S.H.C. van den Berg (Voorzitter)
- R. van der Horst
- C.W.J.M. van der Vleuten
- W. Rodermond
- G.A.P. de Wild
- J.Th.G. Dörsch (tot 1-5-2020)
- M.C. de Ruiter (tot 1-5-2020)
- S.G. van den Hoek (vanaf 1-5-2020)
- J. Gijsbers (vanaf 1-5-2020)
- G.C. van Scherpenzeel (vanaf 1-5-2020)

De Expertcommissie Bedrijfsmatig Vastgoed is in 2020 zes keer bijeengekomen waarvan twee keer fysiek en vier keer online.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gecertificeerd voor
DP/5 augustus 2021

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2020	Onderwerpen voor 2021
(Permanente) educatie	Jaar van de onafhankelijkheid
Meester-gezeltraject	Duurzaamheid en taxaties
Eigen Verklaring 2019	Eigen Verklaring over 2020
Taxatieonzekerheid en COVID-19	Monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject
GZV-assessments	(Permanente) educatie
SBR Nexus, digitale data-uitwisseling en vastgoedtaxonomie	Praktijkhandreiking BV
Taxatierichtlijnen Nederlandse Vastgoedindex	Subreglement GZV
Duurzaamheidsparagraaf voor kantoren i.s.m. DGBC	Handboek marktwaardering Ministerie van Binnenlandse Zaken
Handboek marktwaardering Ministerie van Binnenlandse Zaken	Integratie en afstemming met de Vakgroep modelmatig waarderen

Tabel 3: onderwerpen 2020 en 2021 Expertcommissie Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

- A. van Gellicum (Voorzitter)
- J.M. Geerlings
- C.C.F. van Dijk
- J. van Maanen
- E.D.J. Westmaas (tot 1-5-2020)
- J.L. Havinga (vanaf 1-5-2020)

De Expertcommissie LAV is in 2020 zes keer bijeengekomen waarvan twee keer fysiek en vier keer online.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2020	Onderwerpen voor 2021
(Permanente) educatie	Jaar van de onafhankelijkheid
Meester-gezeltraject	Eigen Verklaring over 2020
Eigen Verklaring 2019	Doorlopend toezicht
Doorlopend toezicht onder LAV-taxateurs	Monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject
SBR Nexus, digitale data-uitwisseling en vastgoedtaxonomie	(Permanente) educatie
Taxatiepraktijk onder COVID-19	

Tabel 4: onderwerpen 2020 en 2021 Expertcommissie Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPVS augustus 2021

Vakgroep modelmatig waarderen

- R.M. Kathmann (Voorzitter)
- L.R. de Groot
- A.C. Leseman
- R. Havekes
- D. op 't Veld
- W. van Sprundel

De commissie van de Vakgroep modelmatig waarderen is in 2020 zes keer bijeengekomen. Daarnaast zijn er nog twee werksessies geweest.

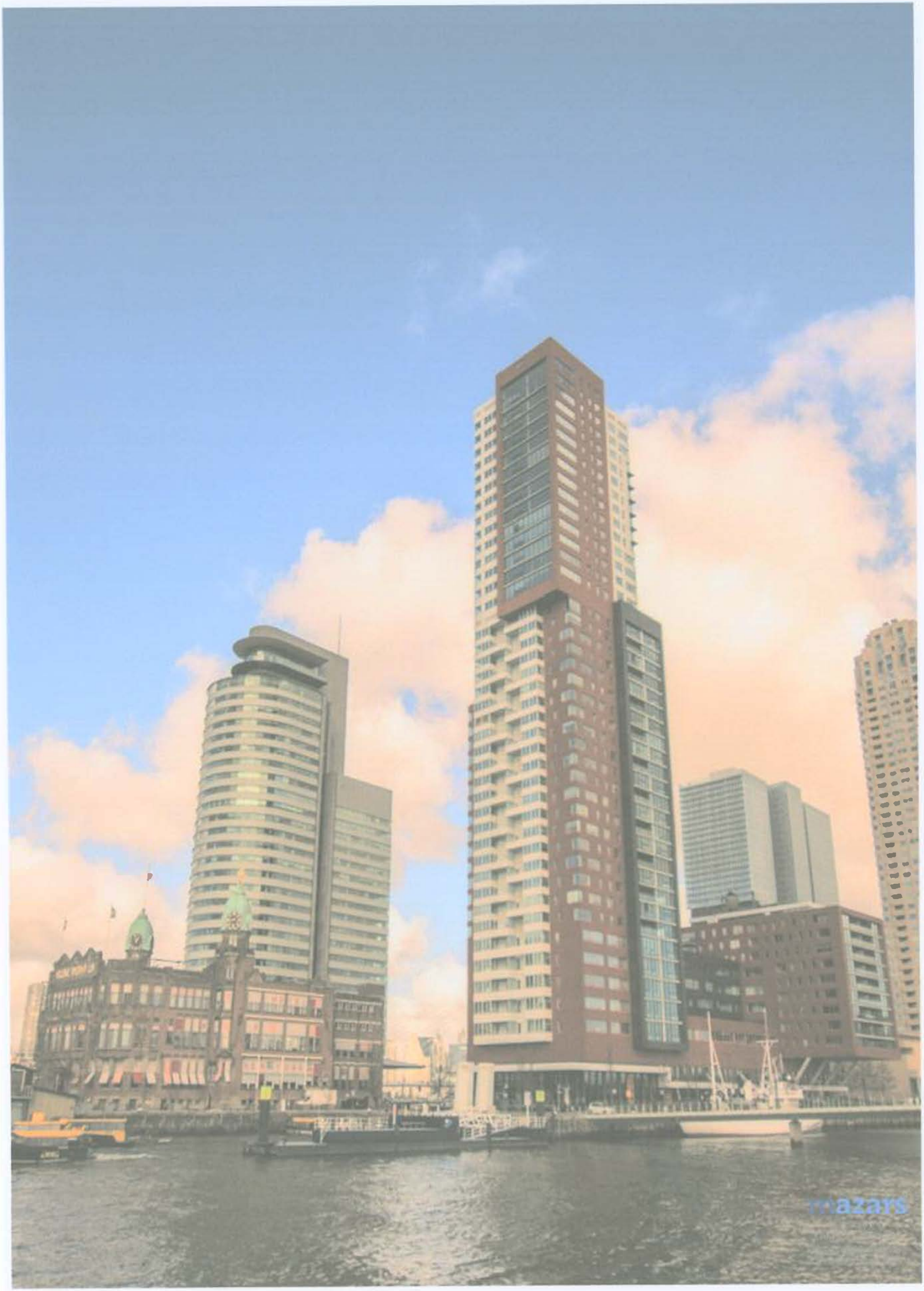
Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2020	Onderwerpen voor 2021
Positionering Vakgroep binnen NRVT	Jaar van de onafhankelijkheid
(Permanente) educatie	Transparant maken kwaliteit van taxatiemodellen
Creëren van opleidingsaanbod	Verantwoord gebruik modelwaardes in bureautaxaties (*desktop valuation*)
Reglement en toelatingseisen voor vakgroepleden	Eisen aan modellen voor modelwaardebepaling
Modelwaardes in model taxatierapport woonruimte en validatie	(Permanente) educatie
BZK Handreiking voor het beoordelen en beschrijven van de kwaliteit van taxatiemodellen	Creëren van een opleidingsaanbod
	Reglement en toelatingseisen voor vakgroepleden

Tabel 5: onderwerpen 2020 en 2021 Vakgroep modelmatig waarderen

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

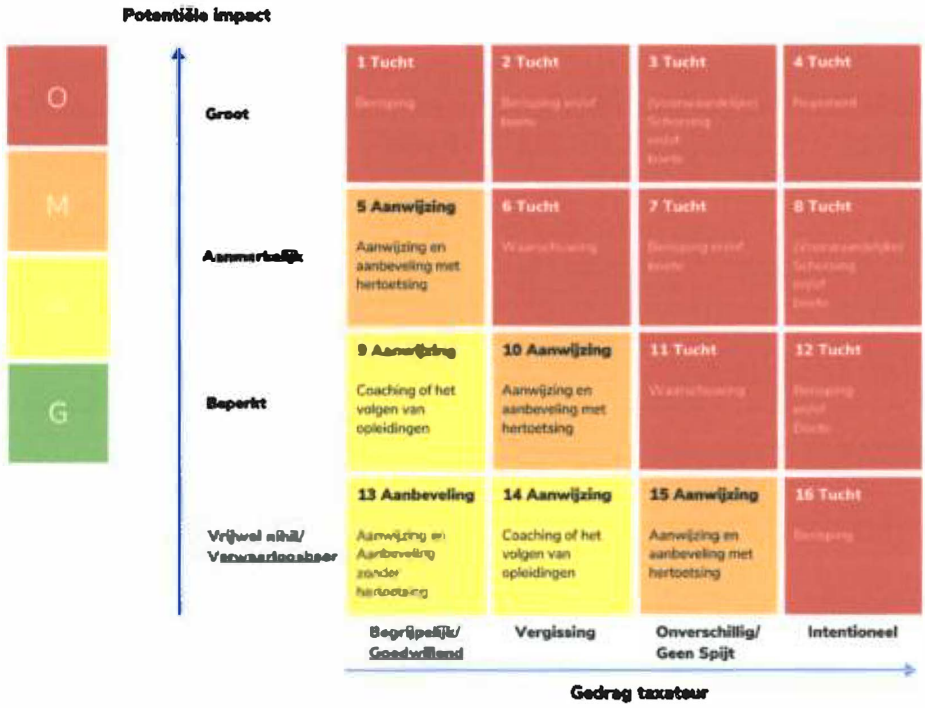

mazars

1.5 Toezicht

1.5.1 Doorlopend toezicht op Register-Taxateurs

Doorlopend toezicht
In 2020 is het verbetertraject voortgezet dat in 2019 is ingeslagen, teneinde de kwaliteit van taxaties te verbeteren en het toezicht te versterken. Geconstateerd kan worden dat belangrijke voortgang is geboekt, maar dat er ook nog veel onderhanden werk is (zie 1.10).

Handhavingsmatrix
NRVT wil onder alle omstandigheden streng en rechtvaardig zijn. Daarbij behoren ook de kernwaarden redelijkheid en transparantie. In de tweede helft van 2020 is daartoe een handhavingsmatrix ontwikkeld. Daarmee is een verdere stap gezet naar meer gestandaardiseerde procedures en transparantie in handhaving. In deze handhavingsmatrix wordt bij geconstateerde afwijkingen op basis van 1) gedrag; en 2) potentiële impact, bepaald tot welke maatregelen dit zal kunnen leiden. Na consultatie van diverse stakeholders is deze matrix vastgesteld, gepubliceerd en in september 2020 ingevoerd en geoperationaliseerd.



Figuur 3: de handhavingsmatrix van NRVT

In september 2020 is de Commissie Toezicht (CT) in werking getreden ten behoeve van de bewaking van de zorgvuldige toepassing van de handhavingsmatrix.

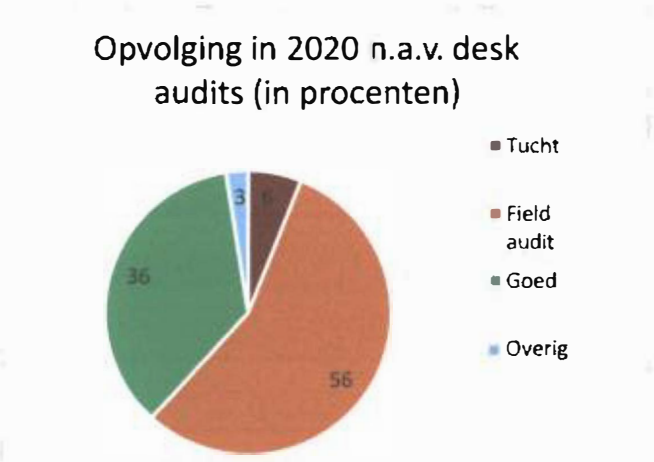
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

Streng en rechtvaardig
Om Register-Taxateurs te doordringen van de noodzaak tot verbetering, is NRVT dossiers stringenter gaan beoordelen en worden overtreders – mits geen goede uitleg – sneller voorgedragen voor een interventie als vastgelegd in de handhavingsmatrix. Dit heeft erin geresulteerd dat in 2020 30 tuchtzaken zijn voorgedragen aan het Tuchtcollege (voor meer details hierover: zie Audits).

Risicogericht toezicht
Met NWWI is een overeenkomst gesloten die informatie-uitwisseling tussen NWWI en NRVT regelt. Sinds het 4de kwartaal van 2020 vindt deze informatie-uitwisseling op AVG-bestendige wijze periodiek plaats. De gegevens van NWWI dragen uitsluitend bij aan gerichtere risicoselectie door NRVT. NRVT komt daarbij nog steeds zelfstandig tot een oordeel. Er zijn eind 2020 ruim 100 audits op basis van deze gegevens uitgevoerd.

Audits
Het toezicht is, behalve op het naleven van de gedrags- en beroepsregels en reglementen in algemene zin, ook gericht op de werkwijze van Register-Taxateurs, zoals die blijkt uit rapporten, dossiers en taxaties. Daartoe voert NRVT steekproefsgewijs en risicogericht, audits uit. Dit kunnen zowel desk audits (op basis van beschikbare documenten) als field audits zijn (ten kantore van de Register-Taxateur). De protocollen voor de audits zijn in 2020 vernieuwd. Verdeeld over de verschillende Kamers zijn in 2020 450 desk audits en 280 field audits uitgevoerd. Dit waren er in 2019 respectievelijk 282 en 119.

Desk audits
Desk audits kunnen een field audit als vervolg krijgen, maar kunnen ook – indien NRVT van mening is dat een field audit niet tot een andere uitkomst zal leiden – onmiddellijk tot een interventie leiden. Desk audits kunnen plaatsvinden naar aanleiding van een melding (hoog risico). De opvolging naar aanleiding van desk audits is als volgt verdeeld: 6% van de desk audits hebben tot een onmiddellijke interventie geleid, 56% van de desk audits is gevolgd door een field audit. Het percentage desk audits dat geen opvolging behoefde is gedaald van 55% naar 36%. Zie hiernaast.

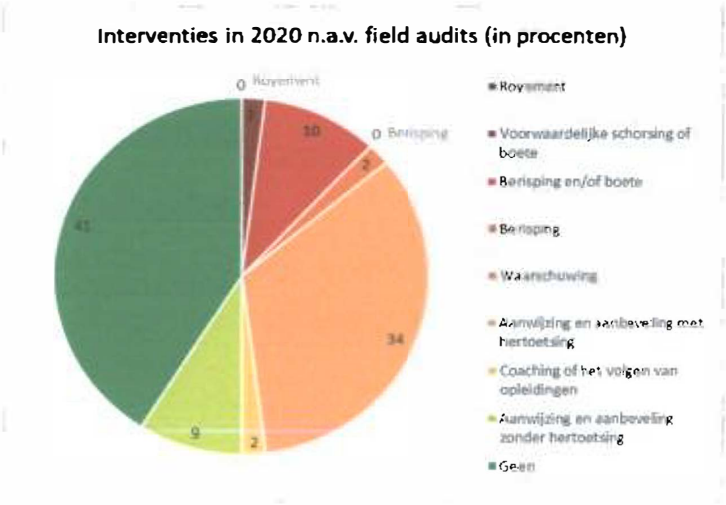


Figuur 4: opvolging in 2020 n.a.v. desk audits

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
DP/5 augustus 2021

Field audits

De interventies die op basis van de uitkomsten van de field audits in 2020 zijn gepleegd, zijn verdeeld zoals toegelicht in de figuur hiernaast. Van alle field audits leiden dus 14% (2019: 0%) tot een tuchteis (royement, (voorwaardelijke) schorsing, berisping of boete), 45% (2019: 47%) leidt tot een bestuursmaatregel, en 41% (2019: 45%) behoeft geen opvolging. Via een hertoetsing onderzoekt NRVT of de aanbevelingen opgevolgd zijn.



Figuur 5: interventies in 2020 n.a.v. field audits

De meest voorkomende omissies zijn:

1. onvoldoende onderbouwing van het waardeoordeel, waar vaak een niet navolgbare of onvoldoende referentie-analyse aan ten grondslag ligt;
2. onjuiste toepassing van de taxatie uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
3. het afgeven van een waardeverklaring of opstellen van een verkort rapport, ondanks het feit dat dit sinds 2018 niet meer is toegestaan. Hiermee wordt niet voldaan aan de noodzakelijke eisen en voorwaarden van een professionele taxatiedienst;
4. het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring.

Meldingen

In 2020 ontving Doorlopend Toezicht 36 meldingen en werden 17 meldingen afgerond. 7 zaken hebben geleid tot een kwaliteitsonderzoek van NRVT in het kader van periodiek toezicht, 1 zaak is door NRVT Tucht overgenomen wegens wijziging van de klacht.

Voor uitgebreidere informatie omtrent de activiteiten van Doorlopend Toezicht in 2020 wordt verwezen naar het uitgebreide verslag Doorlopend Toezicht [*Hier komt een link zodra het jaarverslag DT op de website gepubliceerd is*].

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

1.5.2 Toezicht op validatie-instituten

Inhoudelijk toezicht op validatie-instituten uitbesteed
Het inhoudelijke toezicht over het jaar 2020 op validatie-instituten is na een aanbesteding uitbesteed aan een externe partij: BDO. Zij heeft aan NRVT gerapporteerd.

BDO heeft eind 2020 een afkeurende verklaring over de werkzaamheden van het NWWI uitgebracht. Bij een steekproef van 60 beoordelingen van taxaties zijn twee fouten aangetroffen. Met NWWI is daarom een verbeterplan afgesproken. NRVT zal er, tezamen met BDO, scherp op toezien dat deze verbeteringen zo snel mogelijk worden doorgevoerd.

Geschillenbeslechting validaties
Stichting Tuchtrechtspraak NRVT heeft op 16 september 2020 het Reglement Geschillenbeslechting Validaties vastgesteld. De onafhankelijke geschillencommissie die geschillen over validaties beslecht is per 1 oktober 2020 ingesteld. Register-Taxateurs en het validatie-instituut kunnen een "validatiegeschil", dat vanaf 1 oktober 2020 is ontstaan, voorleggen aan de onafhankelijke geschillencommissie.

Verstrekking data voor het Doorlopend Toezicht
NWWI en NRVT hebben na het laten uitvoeren van een data protection impact assessment ("DPIA") een AVG-bestendige overeenkomst gesloten. NWWI verstrekt hierbij data aan NRVT afkomstig uit haar validatiewerkzaamheden voor de risicoselectie welke ten grondslag ligt aan het doorlopend toezicht van NRVT. Zie ook 1.5.1.

1.6 Educatie

Overgangsjaar 2020
Het jaar 2020 gold als overgangsjaar waarin kandidaten voor de laatste keer het praktijkexamen 'oude stijl' konden afleggen bij de exameninstellingen SVMNIVO en BeM. In verband met COVID-19 is de termijn verlengd van 1 oktober naar 31 december 2020.

Opleiding tot basisdiploma taxateur
In 2020 zijn de opleiders gestart met (de ontwikkeling van) de opleiding tot het behalen van het basisdiploma taxateur. De specialisaties tot taxateur Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed zijn gereed. De opleiding tot taxateur Landelijk en Agrarisch Vastgoed en taxateur WOZ wordt begin 2021 opgeleverd. Voor het basisdiploma WOZ wordt nauw samengewerkt met de Waarderingskamer en de Landelijke Vereniging Lokale belastingen (LVLB).

Meester-gezeltraject
In 2019 is gestart met de pilot van het meester-gezeltraject, met twee meesters en drie gezellen. Deze gezellen hebben in 2020 het portfolio-assessment afgelegd en zijn inmiddels allemaal geslaagd en geregistreerd als Register-Taxateur.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

Vanaf februari 2020 zijn de nieuwe gezellen gestart met het meester-gezeltraject. Zij hebben hun theoretische opleiding afgerond en werken nu aan de vereiste praktijkervaring. Onder begeleiding van de meester, een ervaren Register-Taxateur, voert de gezel een aantal taxatieopdrachten uit. Hij neemt 15 van de uitgevoerde opdrachten op in zijn portfolio in een elektronische leeromgeving. De meester begeleidt de gezel bij de uitvoering van de taxatieopdrachten, geeft feedback op zijn handelen en volgt zijn ontwikkeling. Zo kan de gezel zich steeds verder bekwamen en zich de kneepjes van het vak van taxateur eigen maken.

Eind 2020 zijn er 58 gezellen actief met het meester-gezeltraject bezig.

Training meesters
In samenwerking met OnderwijsPro is een training voor de meester ontwikkeld. Tijdens deze training worden de meesters nader geïnformeerd over het meester-gezeltraject en worden hen verschillende coachingstechnieken geleerd. Deze trainingen zijn in verband met COVID-19 van fysiek naar online gegaan.

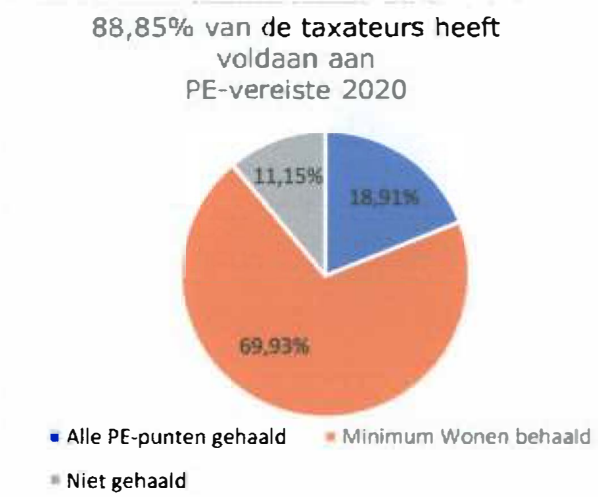
Per ultimo 2020 zijn er 204 gecertificeerde meester Register-Taxateurs met in totaal 303 Registraties.

Scholingstraject woningtaxateurs
Samen met de brancheorganisaties NVB en NHG heeft NRVT gewerkt aan een nieuw model Taxatierapport Woonruimte. Onderdeel hiervan is een uitgebreid opleidingsprogramma, met onafhankelijke toetsing, examinering en een cesuur van 75%. Het toets- en eindtermendocument was in juni gereed waarna de opleiders aan de slag konden met hun opleiding en de exameninstellingen met het ontwikkelen van de toetsen. Hiertoe is een aparte examencommissie ingericht, overkoepelend voor SVMNIVO een BeM. Eind september konden de eerste examens afgenomen worden.

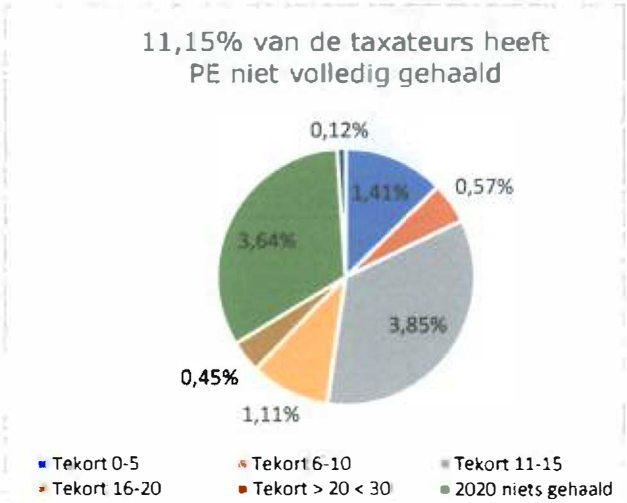
Permanente educatie
In 2020 voldeed 88,85% van de Register-Taxateurs aan de vereiste van (permanente) educatie.

De woningtaxateurs moesten vóór 31 december 2020 20 van de 30 punten behaald hebben. In verband met het scholingstraject mochten woningtaxateurs maximaal 10 van de 30 punten meenemen naar 2021. In onderstaande grafiek is de groep woningtaxateurs die aan de minimumvereiste voldeed, te weten 69,93%, meegenomen. Van alle Register-Taxateurs behaalde 18,91% alle punten.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021



Figuur 6: % Register-Taxateurs die aan PE voldoen



Figuur 7: Register-Taxateurs die niet aan PE voldoen

744 Register-Taxateurs (11,15%) voldeden niet aan de PE-verplichting voor 2020. De woningtaxateurs die een tekort t/m 10 punten hadden, zijn hierin niet meegenomen aangezien zij wel hebben voldaan aan de minimumverplichting. Het merendeel van de Register-Taxateurs die de PE niet behaalden, heeft een tekort van 11 t/m 15 (3,85%) punten of heeft niets gehaald in 2020 (3,64%). Van de 744 Register-Taxateurs die niet voldeden aan de PE-verplichting, zijn 8 taxateurs uitgeschreven. De overige Register-Taxateurs is verzocht om hun achterstand vóór 1 juli 2021 in te halen.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

mazars

1.7 Regelgeving

Nieuw model Taxatierapport Woonruimte 2021
In 2019 is NRVT met marktpartijen gestart met de transformatie van het model Taxatierapport Woonruimte om de kwaliteit verder te verbeteren. Het rapport, dat ingaat per 1 juli 2021, wordt uitgebreid en ook de indeling van het rapport wijzigt. De Register-Taxateur krijgt meer gelegenheid om zijn waarnemingen en overwegingen te beschrijven. Met deze aanpassingen biedt het rapport een grotere meerwaarde voor de consument en hypotheekverstrekker.

Hoofdzakelijk de volgende punten worden uitgebreid:

- een duurzaamheidsparagraaf met een inventarisatie van de huidige situatie en welke maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eisen die het klimaatakkoord voor de toekomst stelt;
- meer aandacht voor de bouwkundige staat van het object en het te verwachten onderhoud;
- integratie van online data van externe partijen, zoals bijvoorbeeld de verbeterde funderingsviewer en energiebesparingsverkenner;
- de huidige modellen voor woningcorporaties en bijzonder beheer worden in dit model geïntegreerd.

Herziening Reglement Kamers
De overgangsregeling in het Reglement Kamers is, in verband met COVID-19, verlengd van 1 oktober 2020 naar 31 december 2020.

IVS 2020
De nieuwe versie van de International Valuation Standards is op 31 januari 2020 van kracht geworden. De Nederlandse vertaling is in oktober 2020 aan de Register-Taxateurs beschikbaar gesteld.

EVS 2020
Op 3 november 2020 kwam de nieuwe versie van de European Valuation Standards beschikbaar. Deze wordt thans in samenwerking met TEGOVA Netherlands vertaald en zal in de loop van 2021 verschijnen.

Reglement Doorlopend Toezicht
In 2020 is het Reglement Doorlopend Toezicht aangepast. Deze aanpassingen omvatten de introductie van de Commissie Toezicht en het instellen van een bezwaarprocedure tegen bestuursbesluiten waarin een aanbeveling wordt gegeven na een uitgevoerde audit.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPVS augustus 2021

1.8 Juridische zaken

Commissie Toezicht
De commissie adviseert het Bestuur over eventueel op te leggen aanbeveling(en) of het indienen van een tuchtklacht bij het onafhankelijke Tuchtcollege ("Tuchtcollege") na een uitgevoerde Toetsing[1]. Sinds juli 2020 is de Commissie Toezicht operationeel en heeft zij 23 adviezen aan het Bestuur verstrekt ter zake het aanhangig maken van tuchtzaken jegens Register-Taxateurs.

31 tuchtprocedures gestart
Er zijn 16 klachten ingediend die betrekking hebben op het niet meewerken aan Doorlopend Toezicht, zijnde het niet invullen van de Eigen Verklaring. Het Tuchtcollege heeft in alle zaken een maatregel opgelegd.

De andere 15 ingediende tuchtzaken komen voort uit bestuursbesluiten n.a.v. geconstateerde schendingen bij field of desk audits, die zijn gebaseerd op de adviezen van de Commissie Toezicht[2]. In 8 van deze aanhangig gemaakte tuchtzaken heeft het Tuchtcollege een uitspraak gedaan. In deze 8 zaken is door het Tuchtcollege een sanctie aan de Register-Taxateur opgelegd.

3 beroepsprocedures
Drie Register-Taxateurs voerden beroepsprocedures aangaande bestuursbesluiten met betrekking tot het niet inwilligen van het inschrijvingsverzoek. In 2 zaken is het beroep van de Register-Taxateur door de onafhankelijke Commissie van Beroep ongegrond verklaard en het bestuursbesluit bevestigd. De derde zaak is niet in 2020 afgerond.

Arbeidsrechtelijke aangelegenheden
Juridische Zaken heeft in overleg met de directeur de volgende documenten definitief gemaakt:

- personeelshandboek
- studieregeling
- gebruikersovereenkomst

Handhaving merkenrecht
Juridische Zaken heeft diverse keren handhavend opgetreden tegen personen die ten onrechte de titel en/of het logo van Register-Taxateur gebruikten.

ICT
Eind oktober is door derden ongeoorloofde toegang verkregen tot de server waarop de BijZijn app draait. Er zijn geen gevoelige (persoons)gegevens bereikt. NRVT heeft melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens en heeft de betrokkenen hierover geïnformeerd. Omdat de beheerder van de server de veiligheid van de server niet meer kon garanderen, is de database naar een andere server verhuisd. Vanwege deze verhuizing was de BijZijn app voor een korte tijd niet benaderbaar.

[1] Zoals bijvoorbeeld een desk audit of field audit.
[2] Commissie Toezicht is sinds 7 juli 2020 operationeel.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPV5 augustus 2021

1.9 Communicatie

Website NRVT
Op nrvt.nl vindt de Register-Taxateur nieuws, regelgeving en andere relevante informatie. Via de zoekfunctie kunnen opdrachtgevers Register-Taxateurs vinden. Om aan nieuwe eisen te voldoen, is in 2019 de aanzet gegeven voor de ontwikkeling van een nieuwe website. Deze ontwikkeling is in 2020 voortgezet.

Nieuwsbrieven, nieuwsberichten en persberichten
In 2020 zijn er 10 nieuwsbrieven verstuurd. Daarnaast zijn er drie themanieuwsbrieven verzonden rondom COVID-19 en drie themanieuwsbrieven met als onderwerp:

- nieuw Reglement Doorlopend Toezicht per 1 juli 2020;
- update PE-verplichting 2020;
- belangrijke informatie voor Register-Taxateurs Wonen.

Er zijn vier persberichten gepubliceerd, met als onderwerp:

- Mario Cosman nieuwe voorzitter NRVT;
- Peter van Gool nieuwe voorzitter Centrale Raad NRVT;
- Taxatiebranche werkt samen aan kwaliteitsverbetering woningtaxaties;
- Bibi de Vries nieuwe directeur NRVT.

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT
NRVT publiceert de geanonimiseerde uitspraken van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

1.10 Ambities

In 2021 zet NRVT in op educatie, het verder verbeteren van de kwaliteit van het audit proces en het verder uitbreiden van het aantal audits (van 730 naar 940). Ook wordt aandacht besteed aan de verdere professionalisering van het Bureau.

NRVT zet zich in om de eerste stappen uit NRVT 2025 te realiseren. In het plan NRVT 2025 gaat NRVT uit van het motto: 'de lat steeds hoger', 'streng en rechtvaardig' en 'samen met partners'. NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert immers de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en dient, als Centraal Register van vastgoedtaxateurs, het publieke belang van vastgoedwaarderingen.

Nieuwe model Taxatierapport Woonruimte
Per 1 juli 2021 treedt het nieuwe model Taxatierapport Woonruimte in werking. Dit model is tot stand gekomen in samenwerking met NVM, VBO, Vastgoedpro, NHG en geldverstrekkers, alsmede met de inbreng van de Expertcommissie Wonen en het NWWI. Dit nieuwe model is ook maatschappelijk van grote betekenis omdat de koper veel meer inzicht krijgt in de risico's en kosten op het gebied van duurzaamheid, achterstallig onderhoud, funderingsproblematiek, erfpacht e.d.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPIS augustus 2021

Om vanaf 1 juli 2021 met het nieuwe rapport te mogen werken, hebben Register-Taxateurs een separate opleiding gevolgd met een afsluitende toets.

Onafhankelijkheid
In 2021 zal NRVT op verschillende manieren aandacht besteden aan het thema onafhankelijkheid, waaronder via Webinars, rondetafelgesprekken, de nieuwsbrief, website, etc. Dit thema is van groot belang, omdat het werk van de Register-Taxateur zich afspeelt in het maatschappelijk verkeer. Onafhankelijkheid en objectiviteit maken onderdeel uit van de fundamentele beginselen waar elke Register-Taxateur zich aan dient te houden, zoals ook omschreven in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.

Bureauwaardering
Onder leiding van NRVT is in het derde kwartaal 2020 een stuurgroep in het leven geroepen met betrekking tot de 'taxatie op afstand' (hierna te noemen: Bureauwaardering) zoals in de richtsnoeren van de Europese bankenautoriteit (EBA) van 29 mei 2020 is opgenomen. In deze stuurgroep zijn brancheorganisaties, geldverstrekkers, NHG en modelwaardeleveranciers betrokken.

De nieuwe richtsnoeren van de EBA maken dat het voor banken vanaf 1 juli 2021 niet langer mogelijk is om bij het verstrekken of aanpassen van hypothecair krediet voor residentieel vastgoed enkel gebruik te maken van geautomatiseerde waarderingen voor leningen met een LTV kleiner dan 90%[3]. NRVT zorgt dat deze Bureauwaardering per 1 juli 2021 mogelijk gemaakt wordt in haar regelgeving.

Vernieuwing website
In 2021 vernieuwt NRVT haar website en verbetert zij de vindbaarheid en relevantie. De website krijgt een aanpassing in look & feel en de interactie wordt verbeterd.

[3] Tot 30 juni is dit op basis van wetgeving wel toegestaan.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
IDP/5 augustus 2021

1.11 Financiën

Ook financieel zien we de effecten van de verdere uitbouw en professionalisering van de organisatie en de ontwikkeling van het toezicht door NRVT terug.

Resultaat
Het jaarresultaat 2020 bedraagt € 337.384 (2019: € 451.655). Hiervan wordt € 150.000 gedoteerd aan een bestemmingsreserve in verband met de onvermijdbare kosten van de migratie van het CRM-systeem naar een nieuw platform. Na dotatie resteert een totaal resultaat van € 187.384 dat in de balans aan de algemene reserve is toegevoegd. Dit strookt met de statutair opgelegde taak om een adequate buffer in de vorm van eigen vermogen te vormen. Het resultaat is hoger uitgekomen dan begroot door een eenmalige opbrengst uit hoofde van een juridische procedure, bespaard is op de kosten van een audit door duo audits te verrichten en audits online te laten uitvoeren en doordat de post onvoorzien ad € 100.000 niet behoefde te worden aangewend. Daar stond deels tegenover tijdelijk hogere directiekosten, minder bijdragen validatie-instituten en aanzuivering van het tekort van Stichting Tucht.

Investeringen
Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 20.827 geïnvesteerd in het kantoormeubilair en kantoorapparatuur, met name computerapparatuur.

Eigen vermogen
Eind 2020 bedraagt het totaal eigen vermogen van NRVT € 3.260.351 (2019: € 2.922.966) Dit is inclusief de boven genoemde bestemmingsreserve. Exclusief deze reserve bedraagt het vermogen € 3.110.351 (2019: € 2.922.966). In maart 2015 is door het toenmalige Bestuur geformuleerd dat NRVT uiteindelijk kan volstaan met een eigen vermogen van éénmaal de jaarlijkse bijdragen van de ingeschreven taxateurs aan NRVT. De opbouw van het gewenste eigen vermogen kan over meerdere jaren plaatsvinden. Op basis van de resultaten 2018 t/m 2020 bedraagt het totaal van deze bijdragen gemiddeld circa € 3 miljoen.

Net als eind 2019, heeft NRVT eind 2020 daarmee een stevige financiële basis en voldoende weerstandsvermogen om een jaar te overbruggen. De kosten van doorlopend toezicht zullen in de toekomst echter toenemen, zodat een financieel sterk NRVT van groot belang is.

Begroting jaar 2021
Ondanks het feit dat de jaarlijkse bijdragen zijn verhoogd, wordt voor 2021 een negatief resultaat voorzien. Gezien het opgebouwde vermogen wordt dit verantwoord geacht. De negatieve resultaten komen voornamelijk voort uit het feit dat kosten van doorlopend toezicht ook in 2021 verder toenemen (met 20%).

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gevuld markt voor certificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

	Realisatie 2020 in €	Begroting 2021 in €
BATEN		
Jaarlijkse bijdragen taxateurs	2.977.633	3.282.000
Inschrijfgelden taxateurs	25.270	26.000
Bijdragen validatie-instituten	51.667	67.000
Overige opbrengsten	23.541	20.000
Totaal	**3.078.111**	**3.395.000**
LASTEN		
Bedrijfskosten		
Personeelskosten staf & organisatie	1.446.177	1.887.000
Kosten activiteiten	694.147	783.000
Bijdragen tuchtrecht	281.440	420.000
Huisvestingskosten	58.217	58.000
Kosten automatisering (algemeen)	126.224	121.000
Kantoorkosten	30.531	31.000
Advieskosten	43.040	78.000
Overige algemene en onvoorziene kosten	61	108.000
Communicatie- en promotiekosten	5.114	28.000
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	48.584	45.000
Totaal	**2.733.535**	**3.559.000**
Resultaat bedrijfsactiviteiten	344.576	-164.000
Financiële resultaten	-7.192	-10.000
Resultaat	**337.384**	**-174.000**
Dotatie bestemmingsreserve	-150.000	0
Totaalresultaat	**187.384**	**-174.000**

1.12 Fiscaliteit

Uit de jaarrekening blijken geen bijzonderheden. NRVT neemt niet deel aan het economisch verkeer door in concurrentie te treden met andere marktpartijen en is daarom naar het oordeel van het Bestuur en haar adviseurs niet belastingplichtig.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

1.13 Gevolgen COVID-19

Financieel
NRVT voorziet vanwege de COVID-19 maatregelen, gevolgen voor haar huisvesting. In welke omvang verwachten we eind 2021 duidelijk te hebben.

Organisatie
Gezien de goede digitale systemen van NRVT, zijn de medewerkers in staat hun werkzaamheden thuis te verrichten alsof zij op kantoor zijn. Alle taken van NRVT kunnen dan ook gewoon worden uitgevoerd.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPIS augustus 2021

1.14 Ten slotte

Het Bestuur dankt alle medewerkers en leden van de Centrale Raad, Expertcommissies, de Vakgroep modelmatig waarderen en de educatiecommissie voor hun grote inzet. Ook zijn wij onze eigen toezichthouders erkentelijk voor de constructieve dialoog.

De accountant heeft de jaarrekening onderzocht. Conform het bepaalde in artikel 36 van de Statuten heeft het Bestuur het opgestelde bestuursverslag en de jaarrekening 2020 ter beschikking gesteld aan de Centrale Raad en de Raad van Toezicht voor advies respectievelijk goedkeuring.

De Raad van Toezicht heeft op 5 augustus 2021 de jaarrekening goedgekeurd en décharge verleend aan het Bestuur voor het gevoerde beleid. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn vervolgens besproken in de Centrale Raad op 17 juni 2021, waar de Centrale Raad een positief advies heeft afgegeven.

Rotterdam, 17 juni 2021

M.J. Cosman
Voorzitter

A.J. Buisman
Penningmeester

J.J. Reijnders
Secretaris

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

2. JAARREKENING

2.1 BALANS 31 DECEMBER NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Toelichting	31-12-2020	31-12-2019
		€	€
Materiële vaste activa	**1**		
Verbouwingen (huurdersbelang)	1.a	42.390	63.161
Kantoormeubilair	1.b	19.786	30.921
Kantoorapparatuur	1.c	50.210	46.061
		112.386	140.143
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	**2**		
Debiteuren	2.a	5.712	14.686
Belastingen en sociale lasten	2.b	90.759	82.960
Overige vorderingen	2.c	117.859	62.521
		214.330	160.167
Liquide middelen	**3**	3.367.464	3.010.568
		3.694.180	3.310.878

PASSIVA	Toelichting	31-12-2020	31-12-2019
		€	€
EIGEN VERMOGEN	**4**		
Algemene reserve		3.110.351	2.922.967
Bestemmingsreserve		150.000	-
		3.260.351	2.922.967
KORTLOPENDE SCHULDEN	**5**		
Crediteuren	5.a	116.398	155.436
Belastingen en sociale lasten	5.b	71.273	61.025
Overlopende passiva en overige schulden	5.c	246.158	171.450
		433.829	387.911
		3.694.180	3.310.878

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPIS augustus 2021

2.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

	Toelichting	2020	Begroting	2019
		€	€	€
BATEN				
Bijdragen taxateurs	7			
Jaarlijkse bijdragen (incl. tuchtrechtbijdragen)	7.a	2.977.633	3.092.490	2.977.535
Inschrijfgelden	7.b	25.270	39.000	40.300
		3.002.903	3.131.490	3.017.835
Overige opbrengsten	7			
Bijdragen Validatie-instituten		51.667	66.520	66.149
Overige opbrengsten		23.541	20.000	81.712
		75.208	86.520	147.861
Totaal		3.078.111	3.218.010	3.165.696
LASTEN				
Bedrijfskosten				
Personeelskosten staf & organisatie	8	1.446.177	1.503.101	1.400.503
Kosten activiteiten	9	694.147	833.428	731.126
Bijdragen tuchtrecht	10	281.440	254.800	212.580
Huisvestingskosten	11	58.217	69.900	54.954
Kosten automatisering	12	126.224	125.400	175.488
Kantoorkosten	13	30.531	28.900	28.840
Advieskosten	14	43.040	51.000	45.107
Overige algemene en onvoorziene kosten	15	61	109.856	17.286
Communicatie- en promotiekosten	16	5.114	51.000	3.925
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	17	48.584	47.025	45.124
		2.733.535	3.074.410	2.714.933
Resultaat bedrijfsactiviteiten		344.576	143.600	450.763
Financiële resultaten	18			
Financiële baten		4.680	400	892
Financiële lasten		-11.872	-	-
Resultaat		337.384	144.000	451.655
Resultaatbestemming				
Dotatie bestemmingsreserve		150.000	-	-
Totaal resultaat		187.384	144.000	451.655
Wijziging van de algemene reserve		187.384	144.000	451.655
Totaal		**187.384**	**144.000**	**451.655**

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
OP/5 augustus 2021

2.3 KASSTROOMOVERZICHT

	Toelichting	2020		2019	
		€	€	€	€
Resultaat bedrijfsactiviteiten			344.576		450.763
Aanpassingen voor:					
Afschrijvingen en bijz. waardeverminderingen	1	48.584		45.124	
Mutatie vorderingen	2	-54.163		-12.924	
Mutatie kortlopende schulden	6	45.918		43.947	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			40.339		76.147
Financiële baten en lasten	19	-7.192		892	
			-7.192		892
Kasstroom uit operationele activiteiten			377.723		527.802
Investeringen in materiële vaste activa	1	-20.827		-27.438	
Desinvesteringen van materiële vaste activa	1	-		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-20.827		-27.438
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-		-
Mutatie geldmiddelen (netto kasstroom)	3		356.896		500.364
Verloop geldmiddelen:					
Stand begin boekjaar		3.010.568		2.510.204	
Mutatie boekjaar		356.896		500.364	
Stand ultimo boekjaar	3		3.367.464		3.010.568

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

2.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN STAAT VAN BATEN EN LASTEN

Algemene toelichting

Activiteiten
De stichting heeft tot doel de handhaving en bevordering van een goede beroepsuitoefening van de ingeschreven Register-Taxateur, de instandhouding en bevordering van de kwaliteit van de uitvoering van het taxatieproces door de Register-Taxateur en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer.
De doelstelling omvat daarnaast het toezicht op de validatie-instituten.

Continuïteit van de activiteiten
De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Impact corona-crisis

De door de overheid genomen preventieve corona-maatregelen zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op de stichting niet verwerkt in de cijfers van de jaarrekening per 31 december 2020. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan in 2021 op Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het bestuur is van mening dat de Stichting op dit moment de huidige corona-crisis kan doorstaan zonder externe steun.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister
De stichting is opgericht op 31 december 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder K.v.K.-nummer 62274325 en gevestigd aan de Watermanweg 104 in Rotterdam.
Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Schattingen bij de toepassing van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling
De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Er zijn geen waarderingsgrondslagen naar de mening van het bestuur die kritisch zijn ten aanzien van schattingen en veronderstellingen voor het weergeven van de financiële positie.

Algemene grondslagen

Algemeen
De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro en kleine rechtspersonen (RJk) voor kleine organisaties-zonder-winststreven (C1).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de staat van baten en lasten en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
OP/5 augustus 2021

Functionele valuta
De posten in de jaarrekening worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin Stichting NRVT haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta).

De jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van Stichting NRVT.

Financiële instrumenten
Financiële instrumenten omvatten vorderingen onder vlottende activa, liquide middelen, langlopende schulden en kortlopende schulden. Alle financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Stichting NRVT kent geen afgeleide financiële instrumenten.

Operational lease
Bij stichting NRVT kunnen er leasecontracten bestaan waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de stichting ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa
De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verwachte economische levensduur en worden lineair berekend. Voor zover subsidies of daaraan gelijk te stellen vergoedingen zijn ontvangen als éénmalige bijdrage in de afschrijvingskosten, zijn deze in mindering gebracht op de investeringen. Jaarlijks wordt vastgesteld of er bijzondere waardeverminderingen op de materiële vaste activa noodzakelijk zijn.
De afschrijvingen vinden als volgt plaats: verbouwingen 20%; kantoormeubilair 20%; kantoorapparatuur 20%.

Vorderingen
De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de stichting en betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Algemene reserve
De algemene reserve is het gedeelte van het eigen vermogen waarover zonder belemmering door wettelijke of statutaire bepalingen kan worden beschikt voor het doel waarvoor Stichting NRVT is opgericht.
Deze reserve wordt aangehouden om de continuïteit van de stichting op langere termijn te waarborgen.

Kortlopende schulden
Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

mazars
Mazars N.V.
Gevaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
UP/E augustus 2021

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn; baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn. Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

Baten
De opbrengsten uit dienstverlening en de registratie van taxateurs bestaan uit inschrijfgelden, contributies en van taxateurs ontvangen bijdragen tuchtrecht. Aangezien Stichting NRVT verantwoordelijk is voor het functioneren van een onafhankelijke Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en ook voor eventuele tekorten van deze stichting, worden de tuchtrechtbijdragen tot haar baten gerekend, ook al worden deze gelden één op één doorgestort naar stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De jaarlijkse kosten van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT zijn derhalve, tenzij sprake is van een tekort, gelijk aan de baten.

Daarnaast worden er incidenteel kosten doorbelast aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.
Er wordt rekening gehouden met een voorziening voor oninbaarheid.

Personeelskosten
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de resultatenrekening voor zover ze verschuldigd zijn.

Pensioen
Er is voor de werknemers een pensioenregeling toegezegd (beschikbare-premie-regeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij. Sinds 2015 wordt pensioenpremie betaald. Met ingang van medio 2016 wordt er bij de werknemers 50% van de pensioenpremie ingehouden op het salaris. Er is geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij de verzekeraar, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Daarom worden alleen de verschuldigde premies (tot en met het einde van het boekjaar) in de jaarrekening verantwoord.

Financiële baten en lasten
De financiële baten en lasten betreffen van derden ontvangen (en te ontvangen) en aan derden betaalde (en te betalen) rente. Tevens zijn hieronder opgenomen waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Belastingen
Stichting NRVT is belastingplichting voor de BTW, derhalve zijn alle baten en lasten exclusief BTW opgenomen.
Stichting NRVT is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. Betalingen en ontvangsten die voortvloeien uit langlopende schulden worden verwerkt als kasstroom uit financieringsactiviteiten.
Betalingen en ontvangsten die voortvloeien uit langlopende schulden en voorzieningen worden verwerkt als kasstroom uit financieringsactiviteiten.

mazars
Mazars N.V.
Ondertekend voor identificatiedoeleinden
DPJS augustus 2021

2.5 TOELICHTING OP DE BALANS

1. Materiële vaste activa

De afschrijving op de materiële vaste activa bedraagt 20% per jaar.
De mutaties in de materiële vaste activa kunnen als volgt worden samengevat.

Specificatie materiële vaste activa

	Ver-bouwingen	Kantoor-meubilair	Kantoor-apparatuur	Totaal 2020	Totaal 2019
Stand per 1 januari					
Verkrijgingsprijzen	103.857	54.677	70.754	229.288	201.850
Cumulatieve afschrijvingen	-40.696	-23.756	-24.693	-89.145	-44.022
Boekwaarden	63.161	30.921	46.061	140.143	157.828
Mutaties boekjaar					
Investeringen	-	615	20.212	20.827	27.438
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-20.771	-11.750	-16.063	-48.584	-45.123
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-	-
Saldo	-20.771	-11.135	4.149	-27.757	-17.685
Stand per 31 december					
Verkrijgingsprijzen	103.857	55.292	90.966	250.115	229.288
Cumulatieve afschrijvingen	-61.467	-35.506	-40.756	-137.729	-89.145
Boekwaarden	42.390	19.786	50.210	112.386	140.143

	Ver-bouwingen	Kantoor-meubilair	Kantoor-apparatuur	Totaal 2020	Totaal 2019
Afschrijvingspercentages	20	20	20	20	20

2. Vlottende activa

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
2.a. Debiteuren		
Inschrijfgelden en contributies	1.392	18.197
Validatie-instituten	4.320	6.050
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-9.561
Boekwaarde ultimo boekjaar	5.712	14.686

Door debiteuren vooruitbetaalde bedragen worden als kortlopende schuld verantwoord.

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
2.b. Belastingen en sociale lasten		
Omzetbelasting	90.759	82.960
2.c. Overige vorderingen		
Nog te ontvangen bedragen		
Nog te factureren kosten Validatie-instituten	44.178	-
Nog te factureren kosten Stg. Tuchtrechtspraak NRVT	21.291	18.336
Te ontvangen uitkering verzuimverzekering Achmea	-	3.560
Te ontvangen rente banktegoeden	25	402
	65.494	22.298
Vooruitbetaalde kosten en waarborgsommen		
Huur pand, parkeerplekken en servicekosten	15.417	14.059
Personeelsverzekeringen Centraal Beheer Achmea	-	19.876
Licentiekosten Smile (software)	31.080	1.750
Lease printer (Grenke Finance)	1.473	1.473
Waarborgsommen	16	16
Overige kosten	4.379	3.049
	52.365	40.223
Totaal overige vorderingen	117.859	62.521

De overige vorderingen hebben, behoudens de waarborgsom van € 16, geen betrekking op een periode langer dan 1 jaar. De waarborgsom van € 16 betreft het parkeerabonnement van Interparking Alexandrium Noord.

3. Liquide middelen

ABN AMRO betaalrekening	135.225	8.378
ABN AMRO bankgarantie dekkingsrekening	16.349	16.349
ABN AMRO Charitas spaarrekening	1.715.922	1.985.841
ABN AMRO Vermogensspaarrekening	1.000.000	1.000.000
Rabo betaalrekening	249.969	-
Rabo spaarrekening	249.999	-
	3.367.464	3.010.568

Het banktegoed op de betaal- en spaarrekeningen staat vrijelijk ter beschikking; de bankgarantie dekkingsrekening is een geblokkeerde bankrekening i.v.m. de door ABN-AMRO verleende huurgarantie voor Watermanweg 104 te Rotterdam. De huurgarantie bedraagt € 16.348,91.
Voor de spaarrekeningen gelden verschillende rentepercentages en voorwaarden.

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

4. Eigen vermogen

Algemene reserve

Algemene reserve begin boekjaar	2.922.967	2.471.312
Resultaat boekjaar	337.384	451.655
Af: dotatie bestemmingsreserve	-150.000	-
Totaal resultaat	187.384	451.655
Algemene reserve einde boekjaar	3.110.351	2.922.967

	31-12-2020	31-12-2019
Bestemmingsreserve		
Bestemmingsreserve begin boekjaar	-	-
Dotatie boekjaar	150.000	-
Bestemmingsreserve einde boekjaar	150.000	-

De bestemmingsreserve houdt verband met de kosten van de migratie van het CRM-systeem naar een nieuw platform en is gebaseerd op ontvangen offertes. De migratie is noodzakelijk vanwege beveiligingseisen.

5. Kortlopende schulden

5.a. Crediteuren

A. van Gellicum Grondzaken	11.347	1.951
De Vastgoed Stuurman	11.419	11.460
Westmaas Makelaardij	14.615	-
Overige crediteuren	79.017	142.025
Totaal crediteuren	116.398	155.436

De post overige crediteuren omvat crediteuren met een openstaand saldo van minder dan € 10.000.

5.b. Belastingen en sociale lasten

Loonheffingen	64.764	56.692
Gereserveerde sociale lasten	6.509	4.333
	71.273	61.025

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

5.c. Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen incentive verhuurder pand	17.312	26.346
Te besteden bate stichting ROZ Vastgoedindex	24.409	24.409
Accountantskosten, controlediensten	6.613	15.000
Te betalen overige kosten	99.438	43.938
Reservering vakantiedagen	24.771	28.055
Reservering vakantiegeld	34.609	31.377
	207.152	169.125

Toelichting te besteden bate stichting ROZ Vastgoedindex
Dit betreft een ontvangen bate welke moet worden aangewend voor onderzoek en anders moet worden terugbetaald. Besteding van het geld moet voor 18-6-2021 plaatsvinden.

Toelichting vooruit ontvangen incentive verhuurder pand
In de huurovereenkomst is door verhuurder een incentive toegekend aan NRVT van € 45.163.
De incentive wordt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst evenredig aan het resultaat toegerekend.
De incentive is in 2018 ontvangen en wordt vanwege de geldende voorwaarden slechts verantwoord voor het deel dat is toe te rekenen aan het boekjaar.

Het verloop is als volgt.

	2020	2019
	€	€
Toekenning incentive	26.346	35.378
Vrijval ten gunste van resultaat	9.033	9.032
Saldo eind boekjaar	17.313	26.346

	31-12-2020	**31-12-2019**
	€	**€**
Overige schulden		
Te betalen declaraties personeel	-	82
Vooruit ontvangen bedragen debiteuren	3.261	2.243
Rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak	35.745	-
	39.006	2.325
Totaal overige schulden en overlopende passiva	246.158	171.450

De overige schulden en overlopende passiva hebben, behoudens de incentive, geen betrekking op een periode langer dan 1 jaar.

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Huurovereenkomsten kantoor

In 2017 is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Tractions Netherlands Watermanweg BV ingaande 1 december 2017 voor een ruimte aan de Watermanweg 104 te Rotterdam. De huur voor deze kantoorruimte bedroeg op 1-1-2020 € 10.536,73 excl. BTW per kwartaal (per 1 december 2020 € 10.611,31). De verhuurder heeft daarnaast een incentive van € 45.163,13 excl. BTW verleend. Die wordt gelijkmatig over de contractperiode als bate verantwoord.
Het voorschotbedrag aan servicekosten bedroeg per 1 januari 2020 € 2.525,25 en de huur van 4 parkeerplaatsen € 997,37 (per 1 december 2020 € 1004,43) excl. BTW per kwartaal.
De huurovereenkomst is ingegaan op 1 december 2017 en eindigt op 30 november 2022.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst als volgt te specificeren.

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Te betalen binnen 1 jaar:	56.564	56.237
Te betalen tussen 1 en 5 jaar:	51.850	107.789
Te betalen na 5 jaar:	-	-
Totaal:	108.414	164.026

Overeenkomsten personeel

Er was op 31 december 2020 één werknemer met een tijdelijk arbeidscontract; de overige 15 werknemers hadden alle een vast contract. Ultimo 2020 werd 1 persoon ingehuurd via een uitzend- of payrollorganisatie.

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT

NRVT heeft zich jegens Stichting Tuchtrechtspraak NRVT verplicht mogelijke tekorten die deze stichting heeft in het kader van de tuchtrechtspraak aan te zuiveren.
In 2020 is de bijdrage aan het tekort over 2019 ad € 20.858 opgenomen als verplichting. Het verwachte tekort over 2020 ad € 14.597 is eveneens als verplichting opgenomen.
Deze bedragen worden in 2021 uitbetaald aan Stichting Tuchrechtspraak NRVT.

Rechtszaak tegen oud-bestuurders

In 2018 is Stichting NRVT een rechtszaak begonnen tegen 2 oud-bestuurders. De rechtbank heeft op 15 januari 2020 een vonnis uitgesproken. De wederpartij heeft pro forma hoger beroep ingesteld. Naast de civiele procedure heeft NRVT een klacht ingediend tegen één van deze oud-bestuurders bij de Accountantskamer. In 2020 zijn partijen tot een algehele schikking gekomen.

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

2.6 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN	2020	2019
	€	€
6. Inschrijfgelden en jaarlijkse bijdragen		
6.a. Jaarlijkse bijdragen		
Bijdragen Meester-Gezel	6.375	-
Bijdragen Wonen	1.335.393	1.343.947
Bijdragen WOZ	119.826	116.492
Bijdragen Bedrijfsmatig Vastgoed	778.756	811.859
Bijdragen Bedrijfsmatig Groot Zakelijk Vastgoed	176.160	166.560
Bijdragen Landelijk Vastgoed	301.938	312.897
Vakgroep modelmatig waarderen	13.200	13.200
Bijdragen Tuchtrecht (zie noot 10)	245.985	212.580
	2.977.633	2.977.535
6.b. Inschrijfgelden	25.270	40.300
	3.002.903	3.017.835
7. Overige opbrengsten		
Bijdragen Validatie-instituten	51.667	66.149
Assessments	-	61.100
Overige opbrengsten	23.541	20.612
	75.208	147.861
Totaal	3.078.111	3.165.696

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
OP/5 augustus 2021

BEDRIJFSKOSTEN	2020	2019
	€	€

8. Personeelskosten staf & organisatie

Werknemers

Ultimo 2020 waren 16 (2019: 14) personeelsleden in loondienst.
Het aantal FTE's in 2020 bedroeg 13,47. In 2019 was het aantal FTE's 10,55.

Bruto loonkosten werknemers		
Bruto lonen en transitievergoedingen	945.500	737.707
Sociale lasten	137.351	116.903
Pensioenlasten	49.321	40.839
Personeelsverzekeringen	24.719	20.518
	1.156.891	915.967
Reiskostenvergoedingen	15.579	41.007
	1.172.470	956.974
Uitkeringen Verzuimverzekering	-31.064	-22.582
	1.141.406	934.392

	2020	2019
	€	€
Overig personeel		
Ingehuurd personeel		
Directievoering door bestuur	103.750	-
Ingehuurd stafpersoneel	72.686	139.565
	176.436	139.565
Bestuurders		
Beloningen bestuurders	108.650	157.197
Reis- en verblijfkostenvergoedingen	6.269	6.680
Werving & selectie bestuurder(s)	7.500	22.500
Vergaderkosten en overige kosten	2.359	5.448
	124.778	191.825
Raad van Toezicht		
Beloningen inclusief reiskosten	26.316	35.667
Overige algemene personeelskosten		
Werving & selectie directie en alg. stafpersoneel	30.000	63.670
Opleidingskosten personeel in loondienst	6.834	22.865
Overige personeelskosten	8.699	12.519
	45.533	99.054
Ontvangen schadevergoedingen		
Schikking rechtszaak 2 oud-bestuurders		
Terugontvangen bestuursbeloningen oud-bestuurders	-68.292	-

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPS augustus 2021

Totaal personeelskosten staf & organisatie	1.446.177	1.400.503

Naast deze algemene personeelskosten zijn de volgende personeelskosten opgenomen onder kosten activiteiten Educatie, Regelgeving en Toezicht (noot 9):

Inhuur	178.864	180.021
Werving & selectie	10.880	22.000
Totaal	189.744	202.021

9. Kosten activiteiten

Centrale raad	30.891	44.321
Expertcommissies	131.799	121.125
Educatie	32.154	104.672
Assessments	6.811	34.974
Regelgeving	763	16.858
Internationaal (IVS/EVS)	4.891	12.493
Doorlopend Toezicht	432.000	385.988
Validatie-instituten	54.838	10.695
Totaal	694.147	731.126

Een nadere specificatie van deze kosten luidt als volgt:	**2020**	**2019**
	€	**€**
Centrale raad		
Beloning onafhankelijke voorzitter	15.018	25.125
Vacatiegelden/beloningen commissies	12.030	11.300
Reiskostenvergoedingen	441	2.016
Vergaderkosten	-	5.110
Overige algemene kosten	3.402	770
	30.891	44.321
Expertcommissies		
Vacatiegelden en variabele beloningen	113.836	92.021
Reiskostenvergoedingen	1.954	13.214
Opleidingskosten extern personeel	3.500	-
Vergaderkosten	3.614	12.893
Publicatie wijziging regeling	2.960	-
Juridische kosten	3.710	-
Overige kosten	2.225	2.997
	131.799	121.125
Educatie		
Ingehuurde expertise ontwikkeling opleidingen	7.975	3.000
Inhuur onderwijskundige	-	24.400
Vacatiegelden	2.350	2.500
Reiskostenvergoedingen	424	1.014
Vergaderkosten	1.133	2.514
Beroepscompetentieprofielen (inhuur expertise)	-	5.475
ICT Bijzijn-app	6.438	28.341
ICT educatie Meester-Gezel	1.669	-
ICT educatie overig	10.950	37.428
Overige kosten	1.215	-
	32.154	104.672

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

Assessments		
Ingehuurde expertise	6.811	34.974
Regelgeving		
Werving en selectie personeel	-	15.000
Overige kosten	763	1.858
	763	16.858
Internationaal (IVS/EVS)		
Lidmaatschap	4.891	5.051
Conferenties	-	7.442
	4.891	12.493
Doorlopend Toezicht		
Inhuur inhoudelijke expertise	178.864	152.621
Kosten van audits op taxateurs	198.448	129.093
Werving en selectie personeel	10.880	7.000
Opleidingskosten externe auditors	8.232	14.463
ICT-kosten	19.275	81.167
Advieskosten	14.700	-
Overige kosten	1.601	1.644
	432.000	385.988

	2020	2019
	€	€
Validatie-instituten		
Ontwikkelingskosten datakoppeling	321	733
Auditkosten	52.119	6.795
API (data search K.v.K.)	2.012	1.895
Overige kosten	386	1.272
	54.838	10.695
Totaal kosten activiteiten	694.147	731.126

10. Bijdragen tuchtrecht

In rekening gebrachte en gereserveerde bijdragen	281.440	212.580

Jaarlijks wordt per ingeschreven persoon € 35 (t/m 2019 € 30) in rekening gebracht ten behoeve van het tuchtrecht. Deze bijdragen komen toe aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en worden betaald of verrekend. Het verlies ad € 20.858 dat stichting Tuchtrechtspraak NRVT in 2019 heeft geleden, alsmede het verwachte tekort over 2020 ad € 14.597, worden door Stichting NRVT aangevuld, conform geldende toezeggingen. Hierdoor zijn de lasten hoger dan de baten.

11. Huisvestingskosten

Huur kantoor Watermanweg 104, Rotterdam	41.006	41.087
Huur parkeerplaatsen en uitrijkaarten P-garage	7.873	7.884
Incentive verhuurder (€ 45.163 x 1/60 maand)	-9.033	-9.033
Service, GEB en overige kosten	18.371	15.016
Totaal huisvestingskosten	58.217	54.954

mazars
Mazars N.V. -
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

12. Kosten automatisering

Opgenomen zijn ICT-kosten die niet aan de activiteiten zijn toe te wijzen.

CRM en onderhoud website	72.523	112.806
Infrastructuur	43.053	49.078
Overige ICT-kosten	10.648	13.604
Totaal kosten automatisering	126.224	175.488

13. Kantoorkosten

Huur kantoorapparatuur	6.721	5.612
Communicatiekosten (telefoon/internet)	13.325	9.917
Verzendkosten & haal- en brengservice PostnI	7.240	6.777
Kantoorinrichting en kleine inventaris	1.015	2.894
Kantoorartikelen	2.143	3.339
Overige kantoorkosten	87	301
Totaal kantoorkosten	30.531	28.840

	2020	2019
	€	€

14. Advieskosten

Juridische kosten	11.636	17.964
Ontv. vergoedingen juridische procedure oud-bestuur	-7.726	-
Accountantskosten, controlediensten	26.720	20.000
Overige accountants- en HR-kosten	12.410	5.118
Overige advieskosten	-	2.025
Totaal advieskosten	43.040	45.107

15. Overige algemene kosten

Verzekeringen	220	2.685
Bankkosten en betalingsverschillen	2.274	1.999
Contributies/abonnementen	4.068	2.323
Afschrijving oninbare debiteuren	2.516	1.355
Voorziening oninbare debiteuren	-9.561	7.296
Overige algemene kosten	544	1.628
Totaal overige algemene kosten	61	17.286

In de begroting is een post onvoorzien opgenomen van € 100.000 (net als in 2019).

16. Communicatie en promotie

Ontwerpkosten nieuwe huisstijl	-	3.520
Publicatiekosten	2.471	-
Webinar "Onafhankelijkheid"	1.515	-
Relatiegeschenken	78	-149
Overige kosten	1.050	554
Totaal communicatie en promotie	5.114	3.925

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DPV5 augustus 2021

17. Afschrijvingskosten en bijzondere waardeverminderingen

Materiële vaste activa		
Verbouwing/huurdersbelang	20.771	20.771
Kantoormeubilair	11.750	11.460
Kantoorapparatuur	16.063	12.893
Totaal afschrijvingen en bijz. waardeverminderingen	48.584	45.124

18. Financiële resultaten

Financiële baten		
Rente spaarrekeningen	4.680	892
Financiële lasten		
Negatieve rente ABN-AMRO	11.872	-

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
DPr5 augustus 2021

2.7 TOELICHTING OP DE BEGROTING

	Toelichting Res.rek.	2020 in € 1000	Begroting in € 1000	Verschil in € 1000	Toelichting begroting
BATEN					
Bijdragen taxateurs	**7**				**T.07**
Jaarlijkse bijdragen (incl. tuchtrechtbijdragen)	7.a	2.978	3.092	-115	
Inschrijfgelden	7.b	25	39	-14	
		3.003	3.131	-129	
Overige opbrengsten	**7**				**T.07**
Bijdragen Validatie-instituten		52	67	-15	
Overige opbrengsten		24	20	4	
		75	87	-11	
Totaal		3.078	3.218	-140	
LASTEN					**T.08 tm T.18**
Bedrijfskosten					
Personeelskosten staf & organisatie	**8**	1.446	1.503	-57	T.08
Kosten activiteiten	**9**	694	833	-139	T.09
Bijdragen tuchtrecht	**10**	281	255	27	T.10
Huisvestingskosten	**11**	58	70	-12	
Kosten automatisering	**12**	126	125	1	T.12
Kantoorkosten	**13**	31	29	2	
Advieskosten	**14**	43	51	-8	T.14
Overige algemene en onvoorziene kosten	**15**	0	110	-110	T.15
Communicatie- en promotiekosten	**16**	5	51	-46	
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindering	**17**	49	47	2	
		2.734	3.074	-341	
Resultaat bedrijfsactiviteiten		*345*	*144*	*201*	
Financiële baten	**18**	5	0	4	
Financiële lasten	**18**	-12	-	-12	T.18
Resultaat		***337***	***144***	***193***	

De toename van het resultaat komt voornamelijk omdat de kosten lager zijn dan gebudgetteerd.
Een nadere toelichting volgt hieronder.

T.07 Baten
De jaarlijkse bijdragen zijn iets lager dan de begroting.
De inschrijfgelden zijn lager, omdat er in 2020 minder verloop in het aantal taxateurs is geweest dan verwacht.
Per saldo zijn er meer uitschrijvingen dan inschrijvingen geweest.
Daarnaast zijn begrote opbrengsten voor Meester-Gezel niet gerealiseerd.

Als gevolg van de fusie tussen de validatie-instituten (VI's) worden minder bijdragen van de VI's verwacht.
Deze bijdragen zijn in 2021 gefactureerd.

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

T.08 t/m T.16 Lasten
De - per saldo - daling van de kosten wordt voornamelijk verklaard door de volgende posten.

T.08 Personeelskosten staf & organisatie.
Het aantal werknemers is in 2020 toegenomen (van 14 naar 16 personen op 31 december). De extra kosten voor directievoering door het bestuur is gedekt door de post Onvoorzien. Wel waren de extra wervingskosten niet begroot. De loonkosten voor de directeur vallen desalniettemin hoger uit dan begroot. Mede door de transitievergoeding en het gegeven dat de nieuwe directeur fulltime in dienst is.
De algemene loonkosten worden nog gedrukt door uitkeringen uit hoofde van de Verzuimverzekering en het eerder uit diensttreden van 1 werknemer communicatie, alsmede de inhuur van 1 persoon communicatie.

De bestuurskosten vallen veel hoger uit dan begroot. Dit komt mede door extra inzet vanwege het tijdelijk wegvallen van de directeur. Een deel van de bestuurdersbeloning is als directiebeloning aangemerkt.

T.09 Activiteit Doorlopend toezicht
Er is tot nu toe minder aan daadwerkelijke field audits uitgevoerd dan is begroot (door de corona-maatregelen). In plaats daarvan worden audits online uitgevoerd. De kosten voor een online audit liggen 25% lager dan de kosten voor een field audit. De kosten voor een Field Audit Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) zijn hoger dan voor een Wonen-audit. De begroting was gebaseerd op een verwachte kostprijs van gemiddeld € 1.014.

Daartegenover is de inhuur van derden langer voortgezet dan verwacht en is er extra advies ingekocht voor het proces van toezicht. Tevens zijn de kosten voor specifieke software (Smile) hoger uitgevallen dan begroot, doordat meer licenties nodig zijn gebleken.

T.09 Activiteit Centrale Raad
De kosten voor vacatiegelden en vergaderkosten (vergaderingen vonden online plaats) vallen lager uit dan begroot. Dit komt omdat de vergaderingen oinline plaatsvonden en er dus geen locatiekosten zijn gemaakt.

T.09 Activiteit Expercommissies
In de loop van 2020 zijn extra werkzaamheden verricht door de expertcommissies, waardoor de kosten hoger zijn uitgevallen dan begroot. Ook zijn er met name voor EC Wonen (model taxatierapport 2021) extra andere kosten gemaakt. Daartegenover staat dat er fors minder vergaderkosten (zaalhuur en bijkomende kosten) zijn gemaakt, omdat de vergaderingen online plaatsvonden vanwege de corona-maatregelen.

T.09 Activiteit Validatie-instituten
Omdat er nog geen ICT-kosten zijn gemaakt, maar wel begroot, is er sprake van lagere kosten.
Daarnaast zijn de auditkosten (BDO) lager dan begroot, omdat de werkzaamheden kleinschaliger zijn geweest.
Daartegenover zijn minder baten (bijdragen voor de infrastructuur/datakoppeling) opgenomen door de fusieperikelen.

T.09 Activiteit Internationaal
Doordat er geen kosten gemaakt zijn voor conferenties in het buitenland (ten gevolge van de corona-maatregelen), zijn de kosten lager dan begroot.

T.10 Bijdragen tuchtrecht
Omdat de betaling van tuchtrechtbijdragen aan stichting Tuchtrechtspraak (nagenoeg) gelijk is aan de van de taxateurs ontvangen tuchtrechtbijdragen, heeft dit normaliter geen gevolgen voor het resultaat.
Stichting NRVT staat garant voor de tekorten. Stichting NRVT heeft het tekort over 2019 ad € 20.858 in 2020 aangevuld.

T.12 Kosten automatisering
ICT-kosten in het kader van de BijZijn-app, PE-registratie en Meester/Gezeltraject, worden toegewezen aan Educatie. De gerealiseerde kosten zijn nagenoeg gelijk aan de gebudgetteerde kosten.
Deze ICT-kosten betreffen voornamelijk de infrastructuur en het in stand houden van het CRM-systeem en de website.

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
DPI5 augustus 2021

T.14 Advieskosten
Het begrotingsverschil betreft juridische kosten. In 2020 is een vergoeding van juridische kosten ontvangen ter zake van de eerdergenoemde rechtszaak tegen de oud-bestuurders.
Daartegenover staat een fors hoger bedrag aan accountantskosten dan begroot.

T.15 Overige algemene en onvoorziene kosten
In de begroting omvat deze post een bedrag Onvoorziene kosten van € 100.000. In de realisatie dient deze ter dekking van o.a. de extra kosten voor directievoering door het bestuur en voor expertcommissies.
Ook is er een post opgenomen van € 50.000 voor een communicatie-evenement in het kader van kwaliteit.
Door de corona-maatregelen is hier geen uitvoering aan gegeven.

T.18 Financiële lasten
Sinds het 2e kwartaal 2020 is ABN-AMRO begonnen met het berekenen van negatieve rente. Dit was niet begroot.

2.8 ONDERTEKENING JAARREKENING

Bestuur van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT).

Rotterdam, 17 juni 2021 (datum)

M. Cosman	J. Reijnders	A.J. Buisman
Voorzitter	Secretaris	Penningmeester

Raad van Toezicht van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT).

Rotterdam, 5 augustus 2021 (datum)

P. Keur	E.G.J. Schless	H. Karakus

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021

4. BIJLAGE 1 FUNCTIONELE INDELING

Onderstaand een indeling van de baten en lasten naar kostenplaatsen (functionele indeling).
De bedragen luiden in € 1.000.

	Begroting 2021	Werkelijk 2020	Begroting 2020	Werkelijk 2019	Begroting 2019
BATEN					
Bijdragen taxateurs (incl. tuchtrechtbijdragen)	3.308	2.978	3.092	2.969	2.993
Inschrijfgelden nieuwe taxateurs	-	25	39	40	43
Bijdragen validatie-instituten	67	52	67	66	67
Doorbelast stg. Tuchtrechtspraak NRVT	20	21	20	21	20
Overige omzet	-	2	-	61	19
Totaal baten	*3.395*	*3.078*	*3.218*	*3.157*	*3.142*
LASTEN					
Expertcommissies en vakgroepen	133	132	113	121	97
Centrale Raad	47	31	49	44	50
Assessments	-	7	-	35	-
Toezicht	1.137	772	1.021	661	944
Validatie-instituten	102	55	102	11	70
Kosten stg. Tuchtrechtspraak NRVT	420	281	257	213	213
Educatie	105	91	90	144	121
Regelgeving	369	307	297	278	339
IVS/EVS (excl. vertalingskosten)	15	5	15	12	20
Kwaliteit (vanaf 2021)	50	-	-	-	-
Bestuur	122	125	75	192	170
Raad van Toezicht	27	26	27	36	26
Directie (personeelskosten)	182	274	146	177	109
Staf kantoor (personeelskosten)	381	387	400	421	334
Ontvangen schadevergoedingen oud-bestuur	-	-68	-	-	-
Huisvestingskosten (incl. afschrijvingen)	79	79	91	76	90
ICT-kosten algemeen	121	126	125	175	103
Kantoorkosten en algemene kosten	144	104	116	111	175
Communicatiemiddelen	25	-	50	-	-
Onvoorzien	100	-	100	-	100
	3.559	*2.734*	*3.074*	*2.707*	*2.961*
Financiele resultaten (rente)	10	7	-		-
Totaal lasten	*3.569*	*2.741*	*3.074*	*2.707*	*2.961*
Resultaat	**-174**	**337**	**144**	**450**	**181**

mazars
Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
DP/5 augustus 2021