

Achtergrondinformatie behorende bij Syllabus Bedrijfsmatig Vastgoed 2019

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT / PERMANENTE EDUCATIE NRVT



Bijlagen

1. Argumentenkaart Herbestemming

Onderwerp: Herbestemming en transitie

2. Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT

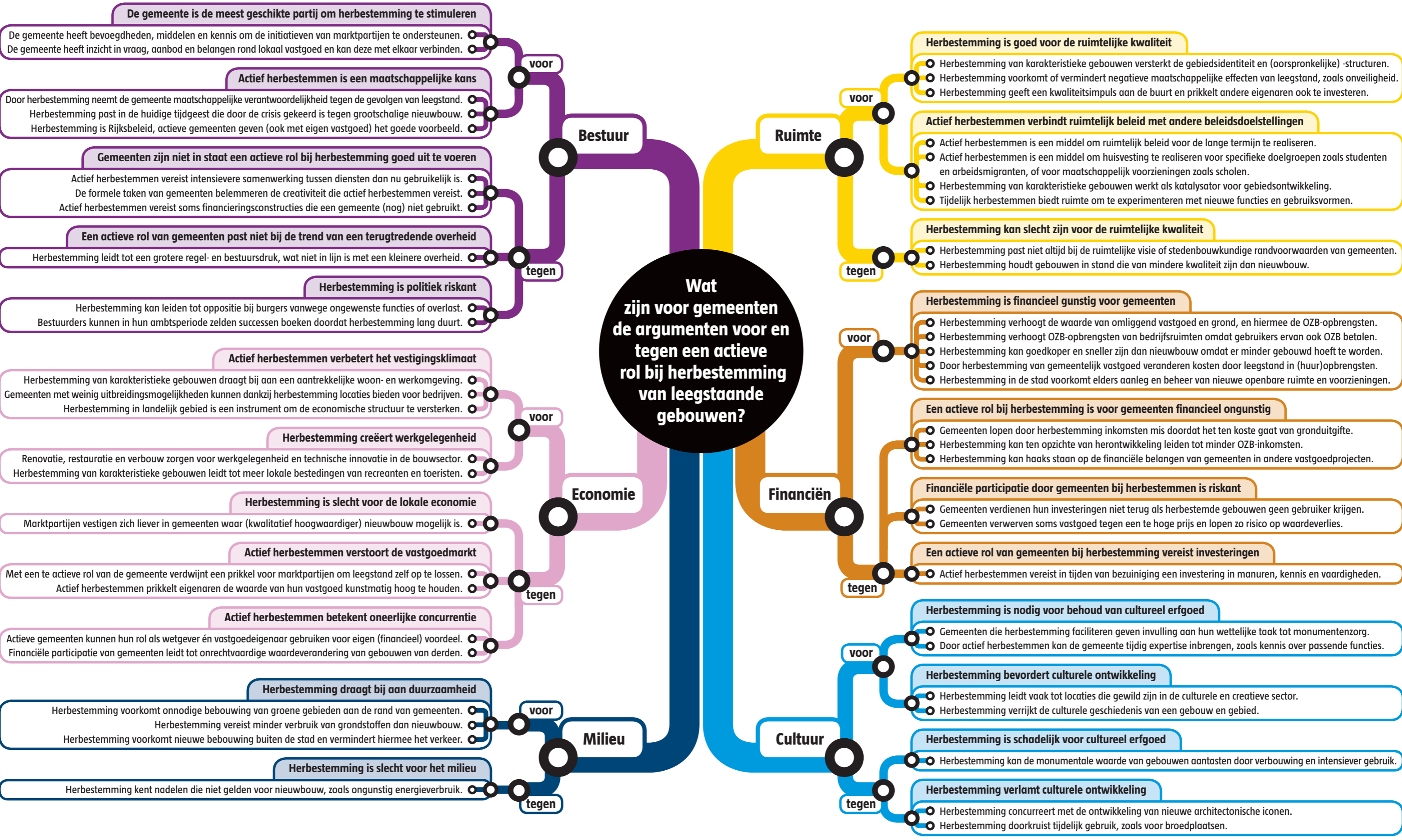
Onderwerp: Tuchtrect

Denk aan het milieu voordat u de bijlages print.

De keuze is aan u of u de achtergrondinformatie print. U mag alle documenten meenemen naar de toets. U kunt er ook voor kiezen om een deel van de achtergrondinformatie te printen en mee te nemen of een eigen samenvatting te maken.

Argumentenkaart Herbestemming

Wat zijn voor gemeenten de argumenten voor en tegen een actieve rol bij herbestemming van leegstaande gebouwen?



Deze Argumentenkaart biedt een overzicht van de argumenten voor en tegen een actieve rol van gemeenten bij de herbestemming van leegstaande gebouwen. De kaart laat zowel argumenten voor en tegen herbestemming zien, als argumenten voor en tegen een actieve rol van de gemeenten. Een actieve rol behelst alles wat een gemeente doet om herbestemming te stimuleren, méér dan alleen de formele vergunningverlenende en toezichthoudende rol bij herbestemming. Met leegstaande gebouwen worden alle soorten gebouwen bedoeld, behalve woningen. Uitgangspunt hierbij is dat de leegstand structureel is, en niet tijdelijk. Gemeenten kunnen deze Argumentenkaart gebruiken om te bepalen of ze een actieve rol bij herbestemming willen oppakken. De kaart is gemaakt op basis van drie denksessies met deskundigen, waaronder ambtenaren van provincies, gemeenten en de rijksoverheid, architecten, wetenschappers en adviseurs op het gebied van vastgoed. Met dank aan alle deelnemers voor hun denkwerk.



Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT

Vastgesteld op 21 juni 2018

Vervangt de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 15 juni 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inhoud en toepassingsbereik	3
Hoofdstuk 2.	Taxatiestandaarden.....	3
Hoofdstuk 3.	Fundamentele beginselen.....	4
Artikel 5.	Gehoudenheid aan de fundamentele beginselen	4
Artikel 6.	Bedreigingen	4
Artikel 7.	Verhouding tot andere regelingen.....	5
Artikel 8.	Professioneel gedrag	5
Artikel 9.	Vakbekwaamheid.....	6
Artikel 10.	Integriteit	6
Artikel 11.	Objectiviteit en onafhankelijkheid.....	7
Artikel 12.	Zorgvuldigheid en transparantie	8
Artikel 13.	Vertrouwelijkheid.....	8
Artikel 14.	Verzekeringsplicht.....	9
Hoofdstuk 4.	Slotbepalingen.....	9
Artikel 15.	Wijziging/aanvulling.....	9
Artikel 16.	Citeertitel	10
Artikel 17.	Inwerkingtreding.....	10
	Toelichting op het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVV	10

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

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

Stelt de Centrale Raad het volgende reglement vast:

Hoofdstuk 1. Inhoud en toepassingsbereik

Artikel 1.

Voor de betekenis van de in dit reglement met een hoofdletter aangeduide begrippen wordt verwezen naar het Reglement Definities NRVT.

Artikel 2.

Dit reglement is van toepassing op de Register-Taxateur. Het bevat fundamentele beginselen waaraan de Register-Taxateur zich bij zijn handelen en het verrichten van zijn werkzaamheden als Taxateur dient te houden.

Artikel 3.

Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:

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

Hoofdstuk 2. Taxatiestandaarden

Artikel 4.

- 4.1 Bij het uitvoeren van de Professionele Taxatiedienst handelt de Register-Taxateur overeenkomstig de internationaal geldende Taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de Reglementen en de Praktijkhandreikingen van NRVT.

- 4.2 De Register-Taxateur legt in de Opdrachtvoorwaarden vast welke Taxatiestandaard hij toepast.
- 4.3 De Register-Taxateur legt in het Taxatierapport vast welke Taxatiestandaard hij heeft toegepast. Daarbij verklaart de Register-Taxateur dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze Taxatiestandaard.
- 4.4 Indien de Register-Taxateur afwijkt van de gekozen Taxatiestandaard legt de Register-Taxateur dit vast in de Opdrachtvoorwaarden en vermeldt hij dit in het Taxatierapport.

Hoofdstuk 3. Fundamentele beginselen

Artikel 5. Gehoudenheid aan de fundamentele beginselen

- 5.1 De Register-Taxateur houdt zich, met inachtneming van artikel 2, aan de in dit hoofdstuk geformuleerde fundamentele beginselen, te weten:
 - Professioneel gedrag
 - Vakbekwaamheid
 - Integriteit
 - Objectiviteit en onafhankelijkheid
 - Zorgvuldigheid en transparantie
 - Vertrouwelijkheid
- 5.2 Bij het naleven van dit Reglement past de Register-Taxateur professionele oordeelsvorming toe waarbij hij zich baseert op:
 - hetgeen een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde aanvaardbaar en toereikend acht; en
 - de omstandigheden die hij weet of behoort te weten.

Artikel 6. Bedreigingen

- 6.1 De Register-Taxateur identificeert en beoordeelt omstandigheden die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in dit Reglement en neemt met betrekking tot dergelijke omstandigheden een toereikende maatregel die ertoe leidt dat hij zich houdt aan de fundamentele beginselen.
- 6.2 Indien de Register-Taxateur bij een bedreiging niet in staat is een maatregel als bedoeld in het eerste lid te nemen, weigert of beëindigt hij de Professionele Taxatiedienst en beëindigt hij zo nodig de relatie met de Opdrachtgever waarvoor hij een Professionele Taxatiedienst uitvoert of uitvoerde.

- 6.3 Indien de Register-Taxateur een maatregel treft als bedoeld in artikel 6.1 die ertoe leidt dat de Register-Taxateur zich houdt aan de fundamentele beginselen, legt de Register-Taxateur de bedreiging, zijn beoordeling, de toegepaste maatregel en zijn conclusie schriftelijk (in ieder geval in het Taxatiedossier) vast teneinde zich tegenover derden te kunnen verantwoorden.

Artikel 7. Verhouding tot andere regelingen

Dit Reglement is van toepassing op alle Register-Taxateurs. In gevallen waarin dit Reglement niet afdoende voorziet dienen de Code van ethische principes voor professionele Taxateurs (december 2011) van IVSC en/of de Beroeps- en gedragscode van Europese Taxateurs (EVS 2016, EC 1) van TEGoVA te worden gevolgd.

Artikel 8. Professioneel gedrag

- 8.1 De Register-Taxateur onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van Taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van Taxateur. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.
- 8.2 De Register-Taxateur die vermoedt dat zijn Werkgever, zijn Opdrachtgever, of degene die onder zijn verantwoordelijkheid valt, de geldende wet- en regelgeving en Taxatiestandaarden niet naleeft, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.
- 8.3 De Register-Taxateur behoudt ten opzichte van collega-taxateurs zijn professioneel kritische instelling.
- 8.4 De Register-Taxateur die een sterke indicatie heeft dat een andere Register-Taxateur bij zijn handelen en het verrichten van zijn werkzaamheden als Vastgoedtaxateur in strijd handelt met wet- en regelgeving, de gedrags- en beroepsregels in dit Reglement of daarop gebaseerde nadere regels, of anderszins de functie van Register-Taxateur in diskrediet brengt, is verplicht dat te melden bij NRVT en andere relevante externe toezichthouders. De melding kan aanleiding zijn voor (kwaliteits)onderzoek door NRVT bij de betreffende Register-Taxateur en kan worden gebruikt in een (tucht)rechtelijke procedure, al dan niet geïnitieerd door NRVT. NRVT zal maximale geheimhouding betrachten ten aanzien van de identiteit van de melder, tenzij dit in strijd zou zijn met wet- of regelgeving, en tenzij de melder instemt met (gedeeltelijke) bekendmaking.

Artikel 9. Vakbekwaamheid

- 9.1 De Register-Taxateur is vakbekwaam en houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door ten minste te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRVT worden gesteld.
- 9.2 De Register-Taxateur dient, alvorens hij de Taxatieopdracht aanvaardt, vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de Professionele Taxatiedienst uit te voeren. Indien dat niet het geval is, treft hij de nodige maatregelen om dit gebrek weg te nemen. Zijn overwegingen en eventueel genomen maatregelen legt de Register-Taxateur schriftelijk (in ieder geval in het Taxatiedossier) vast. Indien het niet mogelijk is het gebrek weg te nemen, ziet hij af van aanvaarding van de Taxatieopdracht.

Artikel 10. Integriteit

- 10.1 De Register-Taxateur treedt in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht op.
- 10.2 De Register-Taxateur zorgt ervoor dat hij te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan:
- a. het vermijden van (de schijn van) belangenverstrengeling;
 - b. het vermijden van relaties met partijen die het vertrouwen in de branche kunnen schaden.
- 10.3 Indien de Register-Taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met niet-integer handelen van anderen, neemt hij een redelijkerwijs te nemen maatregel gericht op het beëindigen van dit handelen. Indien het nemen van een dergelijke maatregel niet mogelijk is of niet leidt tot het beëindigen van het niet-integer handelen en geeft hij de Taxatieopdracht terug.
- 10.4 De Register-Taxateur die vermoedt dat zijn Werkgever of Opdrachtgever, of een andere betrokkene bij de Professionele Taxatiedienst niet integer handelt, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.
- 10.5 Indien de Register-Taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met informatie die relevant is voor de Professionele Taxatiedienst waarvan hij redelijkerwijs weet of vermoedt dat die informatie onjuist, onvolledig of misleidend is:
- a. neemt hij een maatregel gericht op het wegnemen van de onjuistheid, onvolledigheid of misleiding en legt hij deze maatregel in het Taxatierapport vast; of
 - b. geeft hij de Taxatieopdracht terug en distantieert hij zich van de informatie.

- 10.6 Indien de betrokkenheid van de Register-Taxateur bij bepaalde informatie door een ander onjuist wordt voorgesteld, en de Register-Taxateur daarvan op de hoogte raakt, treft de Register-Taxateur een redelijkerwijs te nemen maatregel om zijn werkelijke betrokkenheid aan de beoogde gebruikers van de informatie kenbaar te maken en legt dit in het Taxatiedossier vast.

Artikel 11. Objectiviteit en onafhankelijkheid

- 11.1 De Register-Taxateur mag een Taxatieopdracht alleen aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een Schatting van de waarde kan komen.
- 11.2 De Register-Taxateur ziet af van het verrichten van de Professionele Taxatiedienst indien sprake is van ongepaste beïnvloeding als gevolg van betrokkenheid van de Register-Taxateur of diens Werkgever bij het Vastgoedobject, of overige zakelijke of persoonlijke relaties met het Vastgoedobject of de Opdrachtgever.
- 11.3 De Register-Taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.
- 11.4 De Register-Taxateur legt de hiervoor in 11.1 tot en met 11.3 genoemde bedreigingen en de getroffen maatregelen vast in het Taxatierapport.
- 11.5 Indien het niet mogelijk is maatregelen te treffen om verwezenlijking van een bedreiging te voorkomen of weg te nemen, dient de Register-Taxateur de Taxatieopdracht te weigeren of terug te geven.
- 11.6 Indien de jaarlijkse omzet van de Register-Taxateur, dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de Professionele Taxatiedienst(en) aan één Opdrachtgever, inclusief de aan de Opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, meer bedraagt dan 25% van de (in Nederland verkregen) totaalomzet van de Register-Taxateur dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, moet de Register-Taxateur overwegen of het hem, gelet op het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, vrij staat de Professionele Taxatiedienst waarmee voornoemde grens van 25% wordt overschreden, te verrichten. De Register-Taxateur meldt zijn afweging aan de Opdrachtgever en legt dit vast in het Taxatierapport. De situatie waarin een Register-Taxateur meer dan 25% van zijn (in Nederland verkregen) totaalomzet verkrijgt bij één Opdrachtgever, mag niet langer dan drie jaar voortduren.

- 11.7 Het door de Register-Taxateur, of het Taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden, te ontvangen honorarium mag niet afhankelijk zijn van de hoogte van de getaxeerde waarde van het Vastgoedobject waarop de Professionele Taxatiedienst betrekking heeft.

Artikel 12. Zorgvuldigheid en transparantie

- 12.1 De Register-Taxateur voert de Professionele Taxatiedienst nauwgezet, grondig en tijdig uit.
- 12.2 De Register-Taxateur vangt zijn werkzaamheden aan met het overeenkomen met de Opdrachtgever van de Opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst en legt deze schriftelijk vast. Hij stelt deze ter hand aan de Opdrachtgever. Voorts legt hij de werkzaamheden die de grondslag vormen van de Professionele Taxatiedienst in het Taxatierapport en zijn Taxatiedossier vast. In nadere regelgeving van NRVT kan bepaald worden welke aspecten van de Professionele Taxatiedienst hij dient vast te leggen. Het Taxatiedossier van de Register-Taxateur dient te allen tijde op orde te zijn, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken Taxateur of deskundige derde, alsmede NRVT inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

Artikel 13. Vertrouwelijkheid

- 13.1 De Register-Taxateur die de beschikking krijgt over gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, is verplicht tot geheimhouding van die gegevens of inlichtingen, behoudens voor zover hij:
- a. bij of krachtens een wettelijk voorschrift tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen verplicht is;
 - b. bij of krachtens de reglementen van NRVT tot het verstrekken van gegevens of inlichtingen verplicht is, met inachtneming van eventuele wettelijke geheimhoudingsbepalingen. Dit kan het geval zijn in het kader van Doorlopend Toezicht, in het kader van een tuchtprocedure of in het kader van de meldplicht van 8.4 van dit Reglement;
 - c. betrokken is in een gerechtelijke procedure of klachtprocedure die jegens hem is aangespannen dan wel jegens het Taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam of waaraan hij verbonden is of is geweest, en de gegevens of inlichtingen in die procedure van belang zijn;
 - d. van de Opdrachtgever in het kader van een specifiek doel schriftelijke toestemming tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen heeft verkregen en dit doel wordt vastgelegd; of
 - e. het noodzakelijk acht om desgevraagd bij dezelfde Opdrachtgever waarvoor hij een Professionele Taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd een andere Taxateur in staat te stellen een Professionele Taxatiedienst op verantwoorde wijze te

aanvaarden en uit te voeren, een en ander met toestemming van die Opdrachtgever.

- 13.2 De Register-Taxateur legt in het Taxatiedossier de overwegingen vast die geleid hebben tot het besluit al dan niet tot het verstrekken van vertrouwelijke gegevens of inlichtingen over te gaan.
- 13.3 De Register-Taxateur gebruikt vertrouwelijke gegevens of inlichtingen niet voor eigen gewin, gewin van zijn organisatie, of het gewin van een derde. De Register-Taxateur waakt ervoor dat door middel van zijn Taxatierapport of taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. De Register-Taxateur wijst de Opdrachtgever erop dat deze dient te voorkomen dat door verstrekking van het Taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.
- 13.4 De Register-Taxateur treft een redelijkerwijs te nemen maatregel om ervoor te zorgen dat degene die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaamheden uitvoert ten behoeve van een Professionele Taxatiedienst of aan wie hij advies of ondersteuning vraagt, de vertrouwelijkheidsverplichtingen naleeft zoals deze op grond van dit artikel voor Register-Taxateurs gelden.

Artikel 14. Verzekeringsplicht

- 14.1 De Register-Taxateur, dan wel diens Werkgever, dient zich adequaat tegen beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid te verzekeren bij een verzekeraar van goede naam en faam.
- 14.2 Het in lid 1 genoemde vereiste geldt niet voor de Register-Taxateur die in dienst is van de overheid.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 15. Wijziging/aanvulling

Dit is een Reglement als bedoeld in artikel 15.2 van de Statuten. De Centrale Raad is – met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.2 van de Statuten – te allen tijde bevoegd tot wijziging van dit Reglement of tot het stellen van nadere voorschriften in een afzonderlijk Reglement. De Register-Taxateur is verplicht van deze Reglementen kennis te nemen en aan de daaruit voor hem voortvloeiende verplichtingen te voldoen.

Artikel 16. Citeertitel

Dit Reglement wordt aangehaald als Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.

Artikel 17. Inwerkingtreding

Dit Reglement treedt in werking op 1 juli 2018. Met de inwerkingtreding van dit reglement komen de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT te vervallen.

Toelichting op het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT

NRVT heeft ten doel de handhaving en bevordering van de goede beroepsuitoefening en het instandhouden en bevorderen van de kwaliteit van de Register-Taxateurs en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer. Om dit doel te verwezenlijken is dit Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT vastgesteld dat geldt voor iedere Register-Taxateur. Daarbij is rekening gehouden met bestaande (internationale) ethische codes, zoals vastgesteld door EVS en IVS, en is daarbij zoveel mogelijk aangesloten.

In dit Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT zijn de fundamentele beginselen neergelegd waaraan de Register-Taxateur zich bij zijn handelen en het verrichten van zijn werkzaamheden als Taxateur moet houden. Daarmee wordt invulling gegeven aan het feit dat de Taxateur het publieke belang dient. Hij moet er steeds op bedacht zijn of de naleving van deze fundamentele beginselen in het gedrang komt. Is dat het geval dan dient hij maatregelen te nemen om dit te voorkomen en dit kenbaar te maken aan alle betrokken partijen.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat waar in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT maatregel in enkelvoud voorkomt daarvoor ook moet worden gelezen dat zo nodig meerdere maatregelen moeten worden genomen. Is ook dat onvoldoende dan zal de Register-Taxateur in het meest verstrekkende geval de opdracht moeten beëindigen, of zich anderszins moeten terugtrekken uit de situatie waarin de bedreiging zich voordoet.

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

Artikel 5

Dit artikel geeft het toetsingskader bij het naleven van de fundamentele beginselen en het handelen in het publiek belang.

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

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

8.2 en 8.3

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

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

Artikel 9

In dit artikel wordt het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid uitgewerkt. De Register-Taxateur houdt zijn vakbekwaamheid op het niveau dat vereist is om een Professionele Taxatiedienst adequaat te kunnen uitoefenen, dat wil zeggen op het voor die dienst vereiste kwaliteitsniveau en op basis van de huidige ontwikkelingen in de praktijk, wet- en regelgeving en technieken. In het Reglement Permanente Educatie NRVT wordt beschreven op welke wijze de Register-Taxateur zijn vakbekwaamheid ten minste op het vereiste niveau dient te houden.

Als blijkt dat de Register-Taxateur het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid niet kan naleven, ziet hij af van het verlenen van de desbetreffende Professionele Taxatiedienst. Zo nodig schakelt hij deskundigen of een andere Taxateur in bij de uitoefening van de Professionele Taxatiedienst om een gebrek aan deskundigheid weg te nemen, een en ander met instemming van de Opdrachtgever.

De Register-Taxateur ziet er op toe dat de medewerkers die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zijn beschikken over voldoende deskundigheid.

Artikel 10

In dit artikel wordt het fundamentele beginsel van integriteit uitgewerkt. Het is de Register-Taxateur verboden activiteiten te ontplooiën of op enigerlei wijze betrokken te zijn bij handelingen, waarbij zijn professionele integriteit in het geding komt. De Register-Taxateur waarborgt te allen tijde zijn professionele integriteit en vermijdt situaties waarin sprake is of zal kunnen zijn van een bedreiging daarvoor van welke aard dan ook. Dat geldt ook voor zover sprake is van niet-integer handelen van anderen waarbij hij is betrokken.

Met het bepaalde in 10.6 wordt bijvoorbeeld bedoeld op de situatie dat het Taxatierapport wordt gebruikt voor een ander doel dan tussen de Register-Taxateur en de Opdrachtgever overeen is gekomen.

Bij de vraag of sprake is van een bedreiging van de integriteit van de Register-Taxateur betreft hij het te verwachten oordeel van een objectieve, redelijke en geïnformeerde derde. Dat geldt ook voor de door de Register-Taxateur te bepalen redelijkerwijs te nemen maatregel om de bedreiging weg te nemen.

Artikel 11

Onder beïnvloeding wordt bijvoorbeeld verstaan de afspraak dat de hoogte van het honorarium van de Register-Taxateur afhankelijk is van het resultaat van zijn werkzaamheden. Voorts mag de Register-Taxateur in het kader van zijn beroepsuitoefening

geen giften, kortingen of andere voordelen bedingen of aanvaarden van zijn Opdrachtgever of van anderen die ten doel hebben de uitkomst van de waardering te beïnvloeden. De Register-Taxateur handelt onafhankelijk en onpartijdig en laat zich bij het uitvoeren van een Taxatieopdracht niet leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies. Daaronder wordt bijvoorbeeld verstaan dat een Register-Taxateur die ten aanzien van een Vastgoedobject een makelaarsdienst of andere (financiële) dienst heeft verricht, ten behoeve van dezelfde transactie, niet ook een Professionele Taxatiedienst kan verrichten.

Daarbij verdient bijzondere aandacht de situatie dat de entiteit waaraan de Register-Taxateur is verbonden (zijn werkgever) meerdere diensten verleent (multi service-organisatie) dan wel dat de Register-Taxateur inzage heeft in de systemen of toegang heeft tot systemen en informatie van een kantoorgenoot. In dat geval dient ervoor gewaakt te worden dat er sprake is van een ongeoorloofde druk of beïnvloeding vanuit de entiteit op de Register-Taxateur zowel op het niveau van de relatie met de cliënt als op het niveau van het te taxeren Vastgoedobject zelf.

Als blijkt dat de Register-Taxateur het fundamentele beginsel van objectiviteit als gevolg van een bedreiging niet kan naleven, ziet hij af van het verlenen van de desbetreffende Professionele Taxatiedienst.

Onafhankelijkheid is een aspect van objectiviteit. De Register-Taxateur dient te allen tijde onafhankelijk te zijn bij de uitoefening van een Professionele Taxatiedienst.

De Register-Taxateur aanvaardt een Taxatieopdracht alleen als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een Schatting van de waarde kan komen. Ongepaste beïnvloeding kan bijvoorbeeld ontstaan door belangenverstrengeling, intimidatie of op andere wijze. In de “IVSC Code van ethische principes voor professionele Taxateurs” wordt in dat kader een vijftal categorieën benoemd die een risico met zich brengen voor de naleving van de fundamentele beginselen. Hierbij wordt opgemerkt dat deze opsomming niet limitatief is:

- a) **risico van behartiging van eigen belangen** – het risico dat een financieel of ander belang het oordeel of het gedrag van de professionele Taxateur op ongepaste wijze beïnvloedt;
- b) **risico van ontoereikende of ontbrekende zelftoetsing** – het risico dat een professionele Taxateur de resultaten van een eerder door hemzelf, of door een andere Taxateur binnen hetzelfde bedrijf of dezelfde organisatie waarbij of ten behoeve waarvan hij werkzaam is, gevormd oordeel of een eerder verrichte dienst waarop de Taxateur zich bij de vorming van een oordeel in het kader van een actuele dienst kan baseren, niet correct beoordeelt;
- c) **risico van tegengestelde belangen van verschillende opdrachtgevers** – het risico dat twee of meer opdrachtgevers een tegengesteld of tegenstrijdig belang kunnen hebben bij de uitkomst van een taxatie;

- d) **risico van belangenbehartiging** – het risico dat een professionele Taxateur de belangen van een opdrachtgever of werkgever op een zodanige wijze behartigt dat de objectiviteit van de Taxateur in gevaar komt;
- e) **risico als gevolg van vertrouwdsheid** – het risico dat een professionele Taxateur vanwege een langdurige of nauwe relatie met een opdrachtgever of werkgever te welwillend tegenover de belangen van de opdrachtgever of werkgever staat of te bereidwillig is om hun opdrachten aan te nemen; en
- f) **risico van intimidatie** – het risico dat een professionele Taxateur ervan wordt weerhouden objectief te werk te gaan vanwege feitelijke of vermeende druk, waaronder pogingen om het waardeoordeel op ongepaste wijze te beïnvloeden.

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

Artikel 12

In dit artikel wordt het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie uitgewerkt.

De Register-Taxateur handelt zorgvuldig en transparant bij het uitoefenen van de Professionele Taxatiedienst. Daartoe behoort ook dat de Register-Taxateur de werkzaamheden vastlegt die de grondslag vormen voor de Professionele Taxatiedienst.

Door de gebruikers van zijn Professionele Taxatiediensten te wijzen op de beperkingen die inherent zijn aan deze diensten voorkomt de Register-Taxateur dat de door hem verrichte Professionele Taxatiedienst wordt geïnterpreteerd als een feitelijke bewering.

Artikel 13

In dit artikel wordt het fundamentele beginsel van vertrouwelijkheid uitgewerkt.

Indien een Register-Taxateur de beschikking krijgt over gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, heeft hij een plicht tot geheimhouding tenzij sprake is van de in 13.1 aangegeven situaties. De plicht tot geheimhouding is dus niet absoluut, want in bepaalde gevallen moet vertrouwelijke informatie aan derden worden verstrekt respectievelijk openbaar worden gemaakt.

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

In 13.3 is tot uitdrukking gebracht dat de Register-Taxateur ervoor moet waken dat door middel van zijn taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige informatie ter beschikking komt

van een derde die daar anders geen beschikking over had gehad. De achtergrond van deze bepaling is het mededingingsrecht.

Artikel 15

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