



# WELKOM

15 APRIL 2026





# BASEVALUE

Valuation & Consultancy



**RICS**



Register  
Taxateur



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



Real Estate Valuers  
based in Singapore  
**HypZert MLV**



**NVM**

*Professionele Taxatiedienst (PTD)  
&  
Specifiek Overeengekomen  
Werkzaamheden (SOW)*

# ir. Sake van den Berg MRICT RT RM

---

- Bouwkunde TU Delft
- Rentmeester NVR
- Taxateur BV (gzv) – WOZ – Wonen - ALV in opleiding
- Onteigeningsdeskundige
- Gerechtelijk deskundige



landelijk  
register van  
gerechtelijke  
deskundigen



# Wie zit er in de zaal ?

---

- Rentmeesters ?
- Makelaars ?
- Taxateurs ?
- Overige ?

# Kort de regelgeving omtrent taxaties

---

- **International Valuation Standards**
  - Sinds 1985
  - International Valuation Standards Council (IVSC)
  - Wereldwijde toepassing
  - Koppeling met IFRS
  - Principle-based
- **European Valuation Standards**
  - Sinds 1997
  - The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)
  - Europese toepassing
  - Koppeling met (bancaire) EU-regelgeving
  - Meer rule-based

# NRVT

---

- Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
  - Voorloper: Platform Taxateurs & Accountants (2012)
  - Initiatiefnemers
  - Oprichting (2015)
  - Doel: *NRVT heeft ten doel om, vanuit het maatschappelijk belang, op onafhankelijke wijze de betrouwbaarheid en kwaliteit van vastgoedtaxaties te bewaken, te waarborgen en te bevorderen.*
  - Middelen:
    - Centraal register van vastgoedtaxateurs
    - Toezicht op vastgoedtaxateurs en handhaving van onafhankelijkheid, kwaliteit, integriteit, transparantie en kennis
    - Aanvullende nationale regelgeving op IVS en EVS
    - Stimuleren van databeschikbaarheid en –transparantie
    - Toezicht op validatie-instituten

# Regelgeving NRVT

---

- Aanvullende nationale regelgeving
  - Gericht op de taxateur
    - Reglement Gedrags- en Beroepsregels
      - *Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid*
    - Reglement Kamers
    - Reglement (Permanente) Educatie
    - Reglement Doorlopend Toezicht
  - Gericht op het taxatieproces
    - Reglement Definities (+ toelichting)
    - Subreglement Grootzakelijk Vastgoed
    - Praktijkhandreiking (BV, LAV, Wonen en WOZ)



# NRVT

---

- Toezicht en handhaving:
  - Toelatingseisen
    - Opleidingsprofiel RT
    - Meester-gezeltraject
    - Assessment
  - Permanente educatie
  - Doorlopend toezicht
    - Deskaudits
    - Fieldaudits
  - Extern tuchtrecht (Stichting Tuchtrechtspraak NRVT)

# Professionele taxatiedienst

---

- *het door een Register Taxateur schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend*

# Specifiek overeengekomen werkzaamheden

---

- *Door een Register Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij Schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een PTD*
- Toelichting Reglement Definities:  
*... De Register taxateur verricht de SOW in overeenstemming met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen fundamentele beginselen, **met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit.** ...*

# Toelichting op de SOW

---

- Toelichting Reglement Definities
  - PTD  $\neq$  SOW
  - Opdrachtbrief moet er zijn
  - Rapportage moet minimaal bevatten
    - Vastleggen: doel SOW
    - Vastleggen: rol RT !!
    - Vastleggen: geen PTD
    - Vastleggen: geïdentificeerde gebruikers en verspreidingsverbod
    - Vermijden: termen taxateur, taxeren, taxatie, taxatierapport

# Voorbeelden van SOW

---

- Typische voorbeelden van SOW's:
  - Conflict objectiviteit & onafhankelijkheid
    - Rapportage van grondverwerver-taxateur
    - Rapportage van partijdeskundige
  - Geen identificeerbaar vastgoedobject
    - Scenario-analyse
    - Grondprijzenadvies

# Aandachtspunten SOW

---

- Aandachtspunten SOW
  - PTD heeft in principe altijd de voorkeur
  - SOW is geen b-product (vgl. waardeverklaring)
  - Opdrachtverlening, dossiervorming en rapportage conform Reglement Definities
  - Rapportage bij voorkeur zoveel mogelijk conform Praktijkhandreiking (o.a. minimale rapportinhoud, objectanalyse, kwalitatieve gevoeligheidsanalyse, referentieanalyse en parameters). Hangt wel af van de aard van het product.
  - Afwijkingen van IVS/EVS/NRVT verklaren
  - Plausibiliteitsverklaring / *peer review* ?

# Wettelijke taxaties

---

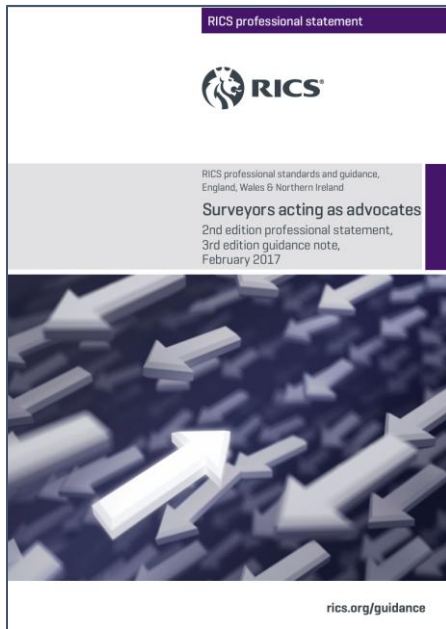
- Een PTD waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de RT dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.
- Niet limitatieve lijst o.a.:
  - WOZ
  - Onteigening, voorkeursrecht, inbrengwaarde kostenverhaal,, gedoogplicht en nadeelcompensatie
  - 7:303 BW, 7:309/310 BW, 5:99 BW, 7:350 BW
  - Instructies van de rechter, gerechtelijke deskundigenberichten
- Fundamentele beginselen uit Reglement Gedrags- en beroepsregels onverkort van toepassing

# De PTD en SOW bij onteigening

---

- Wat is je rol? Sta je een van de partijen bij?
- Hoeveel 'onzekerheid' of 'informatie achterstand' heb je ?
- Keuze uit PTD of SOW ?
- Bij PTD objectief en onafhankelijk.
- Bij SOW meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit. Eventueel scenario's uitwerken, bandbreedte van uitkomsten? Benoem heel duidelijk je rol die je hebt!
- DOBS werkt aan een rapportageformat bij onteigening. Enerzijds een PTD format en anderzijds een SOW format.

# RICS Surveyors acting as advocates



## 2 Partijdeskundige met procesbijdrage

- Je taxeert in opdracht van één partij.
- Je rapport ondersteunt een procespositie.
- Je bent **niet onafhankelijk**, maar wel professioneel.

### ✓ Toegestaan:

- argumentatie in het voordeel van de opdrachtgever;
- kritiek op rapporten van de wederpartij.

### ✗ Niet toegestaan:

- feiten verdraaien of selectief weglaten;
- je deskundigheid "vermengen" met pleitspraak.

## 3. Hoofdgeregels voor de taxateur in een Nederlandse procedure

### 3.1 Je moet altijd helder zijn over je rol

Vraag jezelf expliciet af (en leg het vast):

- Treed ik op als **deskundige**?
- Of als **belangenbehartiger** / pleiter?
- Of (uitzonderlijk) beide?

👉 Rolwisselingen moeten expliciet, zichtbaar en gemotiveerd zijn.

## 4. Wat mag een taxateur wél doen als belangenbehartiger?

### ✓ Je mag:

- een **verdedigbaar standpunt** innemen, ook als er alternatieven bestaan;
- wijzen op zwaktes in de taxaties van de wederpartij;
- juridische en feitelijke argumenten combineren;
- een interpretatie kiezen die jouw cliënt helpt.

### ✗ Je mag niet:

- feiten presenteren waarvan je weet dat ze onjuist zijn;
- doen alsof jouw taxatie "de enige juiste" is;
- deskundigenmeningen presenteren als objectieve waarheid;
- relevante jurisprudentie of regelgeving verzwijgen.

👉 Je hoeft de zaak van de wederpartij niet te helpen, maar je mag de rechter **niet misleiden**.

Hiernaast wat Co-Pilot aangeeft na de vraag of hij een samenvatting kan maken van het document vanuit het perspectief van een NL vastgoedtaxateur.

# Tucht

---

- Advies: lees alle relevante publicaties van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT
  
- Recente uitspraak:

Verder oordeelt het tuchtcollege dat het rapport terecht als SOW is aangemerkt en niet als PTD. Het door de taxateurs uitgebrachte rapport voldoet aan alle hieraan in de reglementen gestelde eisen en kwalificeert hiermee als een SOW. Bij een SOW gelden minder specifieke vormvereisten, maar de taxateurs moeten zich wel aan fundamentele beginselen houden. Het tuchtcollege constateert dat er geen sprake is van schending van deze beginselen. De taxateurs hebben voldoende onderzoek gedaan voor de beoogde globale waardering en het rapport is passend bij de opdracht van de gemeente.

# Discussie

---

- Wie loopt in de praktijk tegen genoemde zaken aan?
- Wie heeft ervaring met het spanningsveld tussen PTD en SOW?
- Wat als je al bij het minnelijk traject betrokken bent en het tot een decente komt en er een taxatie moet komen? Objectiviteit / onafhankelijkheid?
- Verwerper/taxateur ... hoe rapporteren en hoe kan de overheid intern verantwoorden?
- Wie heeft goede tips en adviezen?
- ...



# BASEVALUE

Valuation & Consultancy

**BaseValue B.V.** Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek, The Netherlands **t** +31 (0)85-400 01 71 **e** info@basevalue.nl  
**i** www.basevalue.nl **iban** NL37 INGB 0007 5658 39 **kvk** 66983517 **btw** NL856781253B01

# BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT!

De presentatie wordt nog met je gedeeld

