

Toezichthouders pleiten voor wetgeving taxateurs

Wouter Keuning
Amsterdam

AFM en DNB draaien taxateurs van vastgoed de duimschroeven aan. De twee toezichthouders pleiten voor wetgeving voor de sector, omdat zelfregulering niet heeft geleid tot 'verdere professionalisering' van de branche. Dat blijkt uit een brief die de toezichthouders gisteren stuurden aan het bestuur van het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT).

De brief toont aan dat AFM en DNB vergaande veranderingen willen bij taxateurs van vastgoed. Sinds de kredietcrisis zijn vragen gerezen over de betrouwbaarheid van taxaties, vooral van zakelijk vastgoed. SNS Reaal is in de problemen gekomen door vastgoedkredieten en andere banken moesten flinke verliezen boeken, onder meer door ondeugdelijke taxaties.

Het bestuur van het NRVT kwam gisteren bij elkaar voor een vergadering over de stand van zaken. Een woordvoerder liet na afloop weten dat de club na raadpleging van alle belanghebbenden, maandag met een inhoudelijke reactie komt.

Het register was in 2015 in het leven geroepen om een eind te maken aan wat de AFM destijds 'de gemiddelde onbetrouwbaarheid van vastgoedtaxaties' noemde. In de praktijk bleek dat taxaties vaak werden opgesteld door niet-onafhankelijke partijen en konden taxaties hoger uitkomen omdat de opdrachtgever daarom vroeg.

Ook aan andere, basale kwaliteitscriteria werd vaak niet voldaan. Zo bleken taxaties in veel gevallen niet eenduidig en was transparantie over totstandkoming vaak ver te zoeken.

In het grootzakelijk vastgoedsegment wordt jaarlijks voor honderden miljarden aan commercieel vastgoed getaxeerd, waaronder kantoren, bedrijfspanden, scholen en

“

'Ze doen of taxerend Nederland er een zootje van maakt en dat is pertinente onzin'

Jan-Kees Duvekot
van VastgoedPRO

In het grootzakelijk vastgoedsegment wordt jaarlijks voor honderden miljarden aan commercieel vastgoed getaxeerd, waaronder kantoren.

FOTO: BLOOMBERG

ziekenhuizen. Ook bij de aankoop van particuliere woningen zijn deugdelijke taxaties van groot belang.

Tot nu toe zetten AFM en DNB in op zelfregulering, maar uit hun schrijven van donderdag blijkt dat het geduld op is. Ze constateren dat de sector niet in staat is zichzelf te professionaliseren. Ze stellen vast dat het doorlopende toezicht dat er moest komen, niet concreet is opgezet en wijzen bovendien op de huidige plannen van het NRVT een lichtere vorm van toezicht in te voeren dan eerder werd overeengekomen.

Ook komt het NRVT terug van de eerder ondersteunde aanbeveling een externe tuchtrechter in het leven te roepen. Het bestuur van de club wil de statuten zo aanpassen dat zij ook een tuchtcollege in eigen huis kan voeren. Tevens vragen de AFM en DNB zich af of de huidige contributiehoogte adequaat doorlopend toezicht mogelijk maakt, helemaal nu de brancheverenigingen graag nog minder willen bijdragen.

De toezichthouders geven aan het bestuur aan dat de wetgever na de bestuursvergadering van donderdag kennis zal willen nemen van de vorderingen die het NRVT maakt. 'Deze vorderingen kunnen medebepalend zijn voor de mate en vorm van benodigde wetgeving', aldus DNB en AFM.

Vorig jaar publiceerde de AFM al een leidraad voor vastgoedtaxaties. De toezichthouder wachtte daarna de verdere resultaten van zelfregulering door de sector af. De leidraad kan mogelijk als basis dienen voor latere wetgeving.

Eerder dit jaar bleek al dat het register tot grote conflicten leidde in de sector van vastgoedtaxateurs. In 2016 trad het voltallige bestuur van het NRVT af en dit jaar vertrok ook de voorzitter van de centrale raad, Karel Schiffers. Een 'constructiefout' in de statuten leidde tot een ruzie over de vraag wie de baas is van het register.

NRC tekende uit mond van de brancheverenigingen VastgoedPRO en NVM destijds op dat het register 'weinig tot geen draagvlak heeft'. Voorzitter Hamith Breedveld van de NRVT zei bij die gelegenheid dat het register door de branche als een 'moetje' werd gezien, waar alleen aan werd meegewerkt om strengere wetgeving te voorkomen.

Jan-Kees Duvekot, bestuursvoorzitter van VastgoedPro, dat lid is van het NRVT, verzet zich tegen het beeld dat de toezichthouders schetsen in hun brief. 'Ze doen of taxerend Nederland er een zootje van maakt en dat is pertinente onzin.' Hij hekelt bovendien het feit dat het NRVT niet de tijd krijgt zijn eigen plannen uit te voeren. 'Als ze zelfregulering voorstaan, moeten ze ons de ruimte geven zelf iets te ontwikkelen.'

