

# De Kwestie ‘Sector omarmt belang taxateursregister’

De besturen van de bestaande registers van vastgoedtaxateurs – SCVM, VastgoedCert en RICS – vormen een nieuwe stichting voor alle vastgoedtaxateurs. Met de adem van de AFM en DNB in de nek is er overeenstemming bereikt over inrichting, bestuur, organisatie en financiering. Voormalig voorzitter van RICS Nederland Eric Martens is aangesteld om de transitie naar één taxateursregister te leiden. ‘Ik zie mijn positie als die van een formateur in het veld. Tegelijkertijd ben ik ambassadeur om alle partijen goed te informeren’.

Door Ruud de Wit

In het septembernummer van Vastgoedmarkt preludeerden marktspelers al op de oprichting van een centraal register voor taxateurs. Onder de kop ‘Hoe transparant wil de sector zijn?’ kwamen Gerben Everts (bestuurslid AFM), Hans van der Ploeg (directeur VBO Makelaar), Wendy Verschoor (PwC en voorzitter RICS) en Ger Hukker (voorzitter NVM) aan het woord.

Sindsdien is door de betrokken partijen een aantal beslissingen genomen die moeten leiden tot één taxateursregister per 1 januari 2016. In de woorden van de voorzitter van het Centraal College van Deskundigen, emeritus professor Pé Kohnstamm: ‘We zijn maar een klein landje, maar hebben wel twee registers en vier makelaarsorganisaties. Dat heeft weinig met eensgezindheid en transparantie te maken’.

## Overgangsbestuur

Concreet is er door marktpartijen afgesproken dat de stichting officieel in januari 2015 wordt opgericht en dat er op zo kort mogelijke termijn ‘een overgangsbestuur met een onafhankelijke voorzitter’ komt. In dat bestuur zullen de vier brancheorganisaties voor makelaars – NVM, NVR, VastgoedPro en VBO Makelaar – zijn vertegenwoordigd, plus de huidige registers SCVM en VastgoedCert. De RICS steunt weliswaar het initiatief voor honderd procent, maar ziet door haar onafhankelijkheid en interna-

tionale inbedding af van een positie in het bestuur. De belangrijkste taak van het overgangsbestuur is ‘het nieuwe register inrichten en toezien op de stapsgewijze overgang van taxateurs vanuit de bestaande registers. In januari 2016 treedt een definitief bestuur aan, met als belangrijkste verantwoordelijkheid de continuïteit van de stichting, zonder bemoeienis met het register zelf. Verantwoordelijk voor inhoudelijke zaken is de centrale raad van taxateurs, waardoor de onafhankelijkheid van de taxateurs vanaf het eerste moment is gewaarborgd.’ Verder is al vastgelegd dat ‘het centrale register zal bestaan uit vijf deelregisters voor grootzakelijk vastgoed, midden- en klein zakelijk vastgoed, WOZ en woningen. De overgang vanuit de bestaande registers begint in het eerste kwartaal van 2015 met de taxateurs grootzakelijk vastgoed en midden- en klein zakelijk vastgoed. In de loop van 2015 volgen gefaseerd achtereenvolgens de taxateurs landelijk vastgoed, WOZ en woningen.’ Andere zaken die moeten worden geregeld, zijn permanente educatie en een consistent tuchtrechtsysteem.

## Formateur

Inmiddels is Eric Martens aan de slag gegaan als kwartiermaker, of zoals hij het zelf noemt, ‘formateur en ambassadeur’. Martens was in 2012 voorzitter van RICS Nederland in de periode dat hij nog werkte bij de internationale vastgoedadviseur

JLL, maar is nu deels werkzaam als zelfstandig adviseur en deels als ‘Associate Partner’ bij Local. ‘De afgelopen twee jaar is er regelmatig overleg geweest tussen de betrokken partijen uit de vastgoedsector en de AFM en DNB over transparantie en betrouwbaarheid. Op de eerste Ronde Tafel Vastgoed heeft toenmalig voorzitter Ronald Gerritse van de AFM duidelijk gesteld dat ‘het aan de vastgoedsector was om door middel van zelfregulering te werken aan verbetering van zijn beschaadigde reputatie. Het alternatief van wetgeving, mocht dat middel niet tot het beoogde effect leiden, was echter niet uitgesloten. Dat heeft het hele proces in een stroomversnelling gebracht.’

Na de vijfde Ronde Tafel Vastgoed van 27 juni van dit jaar, moesten de eerdere aanbevelingen van professor Aart Hordijk worden omgezet in actie. Martens: ‘Wendy Verschoor, de voorzitter van RICS, heeft mij namens de RICS, SCVM en



VastgoedCert gevraagd of ik beschikbaar was om ervoor te zorgen dat de afspraken daadwerkelijk worden concreetiseerd. Ik voel mij daarbij zowel ambassadeur als formateur in het beroepsveld, waarbij ik als het ware horizontaal met alle betrokken partijen in de markt praat over de te nemen stappen. Dat is ook een ont-hechtingproces, want het afscheid nemen van de bestaande registers is niet voor iedereen even gemakkelijk. Daarnaast ben ik ook verticaal actief door voortdurend met de AFM en DNB in contact te treden waar zij in het proces staan.'

#### Rol AFM en DNB

Ook de AFM heeft inmiddels kennis genomen van de besluitvorming over het centrale taxateursregister door de marktpartijen. Remco Vellenga, woordvoerder van de AFM: 'Wij zijn al een aantal jaren met de marktpartijen in gesprek en hebben kunnen constateren dat de vastgoedsector serieus stappen zet om te komen tot een grotere transparantie en een verdere professionalisering. We zijn positief dat taxateurs, registers en belangenverenigingen zelfstandig overeenstemming hebben bereikt over de governance en oprichting van het nieuwe centrale huis voor taxateurs uit alle vastgoedsegmenten in Nederland. Deze nieuwe entiteit is een noodzakelijke noviteit, nu er beroeps- en gedragsregels worden opgesteld specifiek voor de taxateurs, gecombineerd met actief intern toezicht. Onze betrokkenheid bij de Ronde Tafel is die van katalysator, van het bij elkaar brengen van de partijen in een poging mogelijke tegenstellingen op te lossen, voor zover en zolang dat werkt. Want er was wel degelijk sprake van een bloedgroepenstrijd. Maar wat er nu op tafel ligt, is een besluit door marktpartijen zelf genomen en dat resultaat mag er zijn. Het is het fundament en het casco voor een stevig huis van zelfregulering van de taxateur. Vooral het vertrekpunt, dat de taxateurs in het zelfreguleringhuis handelen vanuit het publieke belang is een grote stap voorwaarts. De AFM onderschrijft verder de ambitieuze planning vanuit de sector dat de instroom van grootzakelijk en MKB in het eerste kwartaal 2015 zal plaatsvinden. Dit zijn essentiële en grote stappen, waarmee de sector de daad bij het woord voegt.' Kritiek heeft de AFM ook op het voorstel zoals dat er nu ligt. Vellenga: 'Het is een fundamentele weeffout dat de belangenorganisaties zitting kunnen nemen in het definitieve bestuur vanaf 1 januari

2016. Taxateurs dienen het publieke belang. Belangenorganisaties dienen ook het belang van de makelaar/vastgoedadviseur en dat is een prievaat belang. Daar zien wij het echt wringen. Zelfregulering – en dus ook de samenstelling van het bestuur – moet in onze ogen geheel in handen liggen van de taxateurs zelf.' Maar, voegt Vellenga eraan toe, 'dat moet de sector zelf besluiten, wij zijn geen wetgever. Wij zijn wel toezichthouder en gaan over het toezicht op de financiële sector in zijn geheel. Veel taxateurs verrichten taxatiediensten voor de financiële sector en daar zit ons belang. Vanuit deze optiek en vanuit onze toezicht-houdende rol op accountantsorganisaties en financiële verslaggeving, hebben wij er een mening over. Wij zien het belang van een goed functionerende zelfstandige taxatiebranche. Het is uiteindelijk de politiek die kan bepalen of wetgeving al dan niet op zijn plaats is.' Daarnaast benadrukt Vellenga het belang van transparantie en objectiviteit bij de benoeming van de oprichtingsbestuurders en deelnemers in de governance-organen zoals de Centrale Raad en voorzitters van de werkkamers. 'Dat proces moet uitlegbaar en te volgen zijn.'

#### Chinese Walls

Hieruit blijkt dus dat er nog wel het een en ander moet gebeuren, voordat de toezichthouder zich geheel zal kunnen conformeren aan het nieuwe register. Maar Martens en ook Kohnstamm hebben er alle vertrouwen in dat dit zichzelf wel zal oplossen, ook al begrijpen ze de stellingname van de AFM. Grote vastgoedadviesorganisaties zeggen dan wel dat er 'Chinese Walls' bestaan tussen de makelaardij en de taxatieafdeling, het hardnekkig vermoeden – en niet alleen in de publieke opinie – heerst dat die 'Chinese Walls' niet bij alles en iedereen altijd even stevig zijn. Martens: 'De AFM en DNB benadrukken daarom het publieke belang van de taxateur en de door hem gerapporteerde waarderingen. De marktwaarde van vastgoed moet onafhankelijk tot stand komen. Het is voor ons noodzaak het zo te regelen dat elke verwarring of onduidelijkheid wordt uitgesloten.' Martens denkt overigens dat in de nieuwe opzet de positie van de taxateur binnen een grotere organisatie sterker wordt. 'Een taxateur onder druk zetten binnen zijn eigen onderneming is in de toekomst nagenoeg uitgesloten. Nu nog kan zo'n taxateur denken: als

ik niet toegeef aan die druk, raak ik mijn baan kwijt. Nu weet hij dat als hij wel toegeeft hij zijn beroep niet meer kan uitoefenen. Voor iedereen is nu dus helder waar een taxateur staat binnen de grotere organisatie. De praktijk moet uitwijzen of dit ook daadwerkelijk zo zal zijn.' Die duidelijkheid geldt ook voor de andere spelers in het taxatietraject: de opdrachtgevers en de banken.

#### Moeilijke punten

Er liggen vooralsnog een paar moeilijke punten die om een oplossing vragen, zoals de eerder genoemde invulling van het bestuur. Vellenga: 'De fundamentele en de muren staan er en het is aan de sector om er ook een goed dak op te zetten en het verder af te bouwen. Concreet: een gedegen set van beroeps- en gedragsregels met doorlopend intern toezicht waarvan een zelfreinigend vermogen uitgaat.' Andere moeilijke punten zijn de transactie-(aan- en verkopen) database, een taxatiedatabase (waarin alle taxaties worden opgeslagen) en huurtransactie-database. AFM-woordvoerder Vellenga: 'De AFM ziet de maatschappelijke druk tot meer transparantie in vastgoedtransacties en is daar zelf ook voorstander van. Die druk is voelbaar vanuit meerdere stakeholders, zoals de NBA/PTA in haar 28 aanbevelingen, maar ook vanuit sommige taxateurs en overheidsorganen. De AFM blijft de ontwikkelingen in de markt qua data-deling volgen. Zo zijn er goede marktinitiatieven om data te delen, maar het beeld is versnipperd en niet volledig. Voor alle duidelijkheid: de AFM staat neutraal tegenover ieder zelfreguleringsinitiatief. Wij blijven wel alle partijen oproepen daarbij over de eigen schaduw heen te stappen om meer vastgoeddata met elkaar te delen.'

#### IVBN

Ook de IVBN, de brancheorganisatie voor institutionele vastgoedbeleggers, is blij met het taxatiehuis. Frank van Blokland, directeur IVBN: 'Hoe de taxatiewereld zich organiseert en werkt aan transparantie en professionaliteit is niet onze zaak. Maar het spreekt voor zichzelf dat wij er als opdrachtgever alle belang bij hebben, dat er een onafhankelijke taxatiesector aan de slag is. Daarover hebben wij de afgelopen jaren nog wel eens twijfels gehad. Het taxatiehuis is dus zeker een mijlpaal voor de taxatiesector door de verbinding met meer transparantie en professionaliteit.' Van Blokland verwijst in dit verband ook naar de eind oktober uitgekoken

men publicatie over praktijkvoorbeelden voor taxateurs, uitgegeven door het Platform Taxateurs en Accountants (PTA). 'Er gebeurt dus ook vanuit andere invalshoeken het een en ander op dit gebied. Als institutionele beleggers werken wij al overwegend met RICS gecertificeerde taxateurs en binnen de RICS liggen de codes en gedragsregels al vast. Dat dit nu taxatiesectorbreed gebeurt en dus bijvoorbeeld ook voor kleinzakelijk vastgoed en woningen, is alleen maar een plus.' Over de oproep van de AFM om naast het taxateursregister ook tot registers te komen voor vastgoedtransacties, taxaties en huurtransacties zegt Van Blokland: 'Wij hebben als IVBN vanuit de sector het initiatief genomen tot StiVAD en dat werkt voor de institutionele beleggers uitstekend. StiVAD is een goede, onafhankelijke database, toegankelijk voor de taxateurs die voor onze objecten bezig zijn. Wij roepen alle eigenaren op – dus ook de private – om ook mee te doen met StiVAD dat wij een sectorbreed draagvlak willen geven. Wij betreuen het dan ook dat Vastgoed Belang, dat de particuliere beleggers vertegenwoordigt, niet wil meedoen. StiVAD beschikt over de gekwalificeerde transactiegegevens die de AFM en DNB graag ook opgenomen zouden willen zien en die essentieel zijn voor een onafhankelijke positie van de taxateur. StiVad werkt volgens het principe 'halen én brengen. Als zoveel mogelijk partijen hun aan- en verkopen in de database brengen, krijgen de voor die partijen werkende taxateurs toegang tot referentiegegevens over die aan- en verkopen. Het kan niet zo zijn dat we die gegevens delen met partijen die niet eveneens data aanleveren. Als de AFM wil dat alle taxateurs over alle gekwalificeerde referenties in StiVad kan beschikken, is er geen andere manier dan een verplichting voor alle eigenaren om gegevens over aan- en verkopen aan te leveren.' Volgens Van Blokland staat StiVad ook 'als een huis' en is dit wat de vastgoedsector voor taxateurs kan betekenen.

#### Tempo

Als kwartiermaker realiseert Martens zich heel goed dat er nog

heel wat werk is te verzetten en dat er vooral tempo moet worden gemaakt. Voor hem staat het buiten kijf dat de huidige praktijk te kwetsbaar is en te veel risico's creëert. 'De publieke opinie accepteert het niet langer dat er steeds opnieuw allerlei vastgoedschandalen naar boven komen, waarbij ook de rol van de taxateur aan de kaak wordt gesteld. Zelfregulering lijkt me essentieel, in plaats van dat we ons voor een fait accompli laten plaatsmaken door de AFM en DNB. Dat betekent dus ingrijpen op de huidige praktijk. De manier waarop het toezicht op de taxaties nu is georganiseerd, slaat ook niet meer aan als je kijkt naar het economisch belang en het economisch veld waarin vastgoed een plek heeft.' Is Martens van mening dat de vastgoedsector te lang heeft gewacht met ingrijpen en daarom de huidige houding van de AFM en DNB – en niet te vergeten de publieke opinie – over zich heeft afgeroepen? Hij aarzelt, voordat hij voorzichtig zijn antwoord formuleert: 'Ik denk dat de sector zelf eerder had moeten ingrijpen. De hele vastgoedsector had zich eerder moeten realiseren dat ook het een morele verantwoordelijkheid heeft. Maar zo gemakkelijk is het niet. Ik kan iedereen het boek *Too Big to Fail: Inside the Battle to Save Wall Street* van Andrew Ross Sorkin aanraden. Daarin wordt treffend het dilemma geschetst waarvoor Henry M. Paulson, de minister van Financiën van de VS zich gesteld voelde: ingrijpen – zoals hij uiteindelijk deed, waardoor Lehman Brothers viel –, of toch nog het infuus hanteren? Zo moeilijk is het.'

## Taxateurs handelen in zelfreguleringhuis

Eric Martens aan de slag als 'ambassadeur' en 'formateur'



Eric Martens: 'In de nieuwe opzet wordt de positie van de taxateur binnen een grotere organisatie sterker.'

