

Register voor taxateurs komt er

Eva Rooijers
donderdag 4 juni 2015, 6:00

Karel Schiffer

De vastgoedtaxateurs zijn er uit. Na jaren van moeizaam overleg zijn de verschillende brancheverenigingen het eens over de oprichting van een speciaal register dat moet zorgen voor onafhankelijke taxateurs. Dat maakt Karel Schiffer, voorzitter van het register, donderdag bekend tijdens vastgoedbeurs Provada.

Professionalisering

Toezichthouders AFM en DNB dringen al lange tijd aan op professionalisering van de sector. In het verleden schortte het nog al eens aan de onafhankelijkheid van taxateurs. Het kwam bijvoorbeeld voor dat taxateurs tot een hogere waardering van een gebouw kwamen omdat opdrachtgevers dat vroegen.

Taxateurs in het register moeten zich aan gedragsregels houden. Zo mogen ze niet langer hetzelfde pand taxeren en verkopen. De kwaliteit van taxaties wordt steekproefsgewijs gecontroleerd, er komt een meldplicht bij misstanden, een klachtenloket voor opdrachtgevers en tuchtrecht met als strengste sanctie verwijdering uit het register. Dat betekent in de praktijk dat je niet meer aan de bak komt, zegt Schiffer.

Nog wel bewijzen

De basis is goed, maar het register moet zich nog bewijzen in de praktijk zegt Wendy Verschoor, voorzitter van RICS Nederland, een internationaal kwaliteitskeurmerk voor onder meer taxateurs. Ik hoop dat dit register een kentering te weeg brengt in de sector en men elkaar niet langer de hand boven het hoofd houdt.

Lees verder: 'We kunnen nu de rotte appels uit het systeem halen'

Eva Rooijers [Follow on twitter](#) [Email](#)

Eva Rooijers werkt sinds 2013 bij het Financieele Dagblad. Ze schrijft over vastgoed, infrastructuur en openbaar vervoer.

[Lees alle artikelen van Eva Rooijers](#)

'We kunnen nu de rotte appels uit het systeem halen'

Eva Rooijers

donderdag 4 juni 2015, 6:00

Update: donderdag 4 juni 2015, 17:00

'Slechte vastgoedtaxaties kunnen financiële instellingen opblazen, die dan weer gered moeten worden door de samenleving.' Karel Schiffer, onafhankelijk voorzitter van de centrale raad van het Register voor Vastgoed Taxateurs, maakt in een zin het belang van realistische taxaties duidelijk. Schiffer schetst geen theoretisch gevaar. Bij SNS Reaal bleek het vastgoed honderden miljoenen minder waard te zijn dan het bedrag waarvoor het in de boeken stond. De bank viel om en moest door de staat worden gered.

Ook op kleinere schaal ging het mis en werden consumenten en banken benadeeld. Schiffer, voorheen directeur van de Nationale Hypotheek Garantie: In Rotterdam-Zuid en Den Haag centrum was het tussen 2003 en 2006 een sport om huizen van € 100.000 voor € 175.000 te taxeren. Dat ging om honderden panden

Wie niet in het register staat, krijgt geen werk

Een register voor vastgoedtaxateurs moet een einde maken aan dit soort praktijken en de lat voor taxateurs hoger leggen. Sinds 2012 voeren brancheverenigingen overleg. Als de sector er zelf niet uitkwam, zou wetgeving volgen, dreigde toezichthouder AFM. Maar Schiffer zal donderdag tijdens vastgoedbeurs Provada bekendmaken dat de taxateurs overeen zijn gekomen hoe het register er uit komt te zien. 'Een mijlpaal' volgens een woordvoerder van de AFM. Uiterlijk 1 september kunnen taxateurs zich inschrijven.

Schiffer benadrukt dat de meeste taxateurs naar eer en geweten hun werk doen. Maar we kunnen nu de rotte appels uit het systeem halen. Zo moeten taxateurs een proeve van kunnen overhandigen en een gedragscode ondertekenen. De kwaliteit van taxaties zal het hele jaar door steekproefsgewijs gecontroleerd worden. Er komt een meldplicht, opdrachtgevers kunnen klachten indienen en er komt tuchtrecht. 'De tuchtrechter kan berispingen en boetes uitdelen. De zwaarste sanctie is van het tableau worden geschrapt, zegt Schiffer. Taxateurs die niet in het register staan, komen niet meer aan het werk.

Leden kunnen geschrapt worden

Wendy Verschoor, voorzitter van de Nederlandse afdeling van RICS, een international keurmerk voor vastgoedprofessionals, verwacht dat de kwaliteit van taxaties omhoog zal gaan dankzij het register, maar zij is sceptischer over de helende werking van de meldplicht en het tuchtrecht. Het valt en staat met partijen die klachten indienen. De RICS kent al tuchtrecht, maar in het Nederlandse commerciële vastgoed worden volgens Verschoor nooit klachten ingediend. Mensen willen niet te boek staan als klikspaan. Ze vrezen dat ze als paria worden behandeld en kunnen stoppen met hun zaken. Bovendien moeten ze zo, 'n klacht wel goed kunnen onderbouwen.' Verschoor zegt dat er in de sector wel behoefte is dat er voorbeelden worden gesteld. 'Het is een publiek geheim dat bepaalde taxateurs altijd net tot iets hogere taxaties komen.

In het Verenigd Koninkrijk is 'naming and shaming' veel gebruikelijker. 'Daar zijn ook meer rechtszaken', zegt Mark Fidler, directeur van de taxatieafdeling van vastgoedadviseur CBRE. De Brit sluit niet uit dat die cultuur ook naar Nederland komt, mede door de internationalisering van de Nederlandse vastgoedsector. 'Internationale beleggers stappen sneller naar de rechter.

Hij verwacht dat het tuchtrecht en duidelijke regels de taxateur ook zullen beschermen. In het Verenigd Koninkrijk zie je soms ook volledige onterechte claims van beleggers. 'Als er duidelijke regels en standaarden zijn waar een taxateurs aan moet voldoen kan hij makkelijker aantonen dat hij zijn werk goed heeft gedaan.'