

‘Het register is de erkenning van het vak van taxateur’

Op 1 januari 2016 wordt een nieuw register voor taxateurs operationeel: het Nederlands Register voor Taxateurs (NVRT). Opvallend, omdat er al registers voor taxateurs bestaan. Wat is voor taxateurs de toegevoegde waarde van dit nieuwe register? Hierover gingen, op initiatief van NVMagazine, Baldwin Poolman (directeur Dynamis Taxaties Nederland), prof. Tom Berkhout (Nyenrode Business Universiteit), Marcel de Boer (voorzitter vakgroep NVM Business) en Annie van de Riet (directeur NVM) met elkaar in gesprek. Ook de mogelijke scheiding van makelaars- en taxateursactiviteiten en de standaarden op het gebied van commercieel vastgoed, IVS en EVS, kwamen ter sprake.

Er bestaan momenteel al de volgende registers waarin taxateurs staan ingeschreven: Vastgoedcert SCVM, RICS RVV en REV. Wat is de toegevoegde waarde van het nieuwe register, het NVRT?

Berkhout: “Ik denk dat de meerwaarde is dat er meer duidelijkheid komt voor de consument en de bedrijven die taxatieproducten afnemen. Vastgoedcert en SCVM beogen eigenlijk hetzelfde, zo blijkt uit een rapport van Nyenrode. Beide kennen ze tuchtrecht, beroepsregels, eigen instroomvoorwaarden etc.. Toen de discussie werd gevoerd over de kwaliteit van de taxaties en het belang voor de consument en de bedrijven kwam logischerwijs de vraag op waarom wij niet één register hebben. Dat schept duidelijkheid. Eén tuchtrecht, dezelfde regels voor iedereen. Voor consumenten en bedrijven wordt het zo duidelijk wat nu een goed taxatieproduct is. Het kan op een gegeven moment ook kostenefficiënt zijn.”

De Boer: “Het is een goed idee. Ik ben er een groot voorstander van om duidelijkheid naar de markt te brengen. Versnippering moet je tegengaan. Uniformering van regulering is gewoon heel belangrijk. We zitten nu in een overgangsfase en er zijn nog wel wat haken en ogen. De reglementen zijn wat mij betreft nog niet vernieuwend genoeg. Het is nu een beetje een kopie van de twee registers in één register. Ik denk dat we hier nu nog een kans mee missen om de volgende stap te maken. Ik ben zelf wel benieuwd wat het register op de lange termijn werkelijk gaat opleveren voor de beroepsgroep van taxateur. Daar heb ik nog geen duidelijk antwoord op.”

Van de Riet: “Het samengaan van de taxateurs uit Vastgoedcert, SCVM en RICS in één register bevordert de transparantie in de markt. Het is veel duidelijker voor de

consument en de opdrachtgever. Je moet in dat register staan, anders doe je niet mee. Maar die andere registers hadden jarenlange ervaring en het wordt nu een beetje onderschat hoeveel werk daarin zit. De registers hebben de afgelopen jaren langs elkaar heen geleefd en nu moet je samen iets opbouwen, waarvan je weet dat het de basis is. Het is het vertrekpunt voor de komende jaren. Dat je nu één register krijgt, is de erkenning van het vak van taxateur. En dat is de grote winst hiervan.”

Er zijn berichten dat de vorming van het nieuwe register nog niet vlot verloopt, omdat de brancheorganisaties het niet eens zijn.

Poolman: “Dat de oprichting wat traag verloopt, heeft te maken met de verschillende belangen die er zijn. Je hebt een bepaalde achterban en je wilt dat die zo goed mogelijk in dat nieuwe register is vertegenwoordigd. Je gaat niet zomaar akkoord met eisen die een groot deel van je achterban uitsluiten. Je probeert zoveel mogelijk partijen tevreden te houden, waardoor het heel breed is ingezet. Maar op termijn zal dat steeds stringenter zijn.”

De Boer: “Er zitten twintig vertegenwoordigers in de Centrale Raad. Ik vind dat veel.”

Poolman: “Ik denk dat een verandering hier een kwestie van tijd is. Je krijgt te veel weerstand als je nu al mensen gaat uitsluiten. Het is een soort poldermodel.”

Berkhout: “Het is ook een politieke keuze geweest om twintig mensen in de Centrale Raad te plaatsen. De belangen voor de twee donorpartijen zijn duidelijk en om dat effect wat weg te masseren, is er gekozen voor twintig mensen in die Raad. Ik vond dat de instroom bij Vastgoedcert wel heel erg makkelijk was. Iedereen kon instromen. We moeten ervoor waken dat we niet dezelfde fout gaan maken. Er moet ook permanent gemeten worden of iedereen qua kennis nog wel voldoet.”

Van de Riet: “Het gaat langzaam, maar ik vind dat we al best veel werk hebben verzet ten opzichte van een jaar geleden.”

Hoe wordt het door de achterban van de NVM ervaren dat er nu één register komt?

Van de Riet: “We zien de ontwikkeling dat makelen en taxeren twee verschillende disciplines zijn geworden. Al kunnen ze ook in één persoon vertegenwoordigd zijn. Bij commercieel vastgoed hechten opdrachtgevers er steeds meer waarde aan dat deze specialismen zijn gescheiden. Bij de ‘wonen-achterban’ speelt dit nauwelijks en vindt de opdrachtgever dit veel minder van belang. Maar ik denk dat de ontwikkelingen die je nu bij commercieel vastgoed ziet, de komende jaren zich zullen doorzetten bij het wonen-segment.”

Baldwin Poolman, directeur Dynamis Taxaties Nederland: “Je moet ervoor waken dat dingen worden uitvergroot. Er hoeft maar iets te gebeuren en er komen grote koppen in de krant.”

‘Uniformering van regulering is gewoon heel belangrijk’



Marcel de Boer, voorzitter NVM Business: “De NVM kan als platform dienen voor de belangen van zijn leden in de taxatiesector.”

Is het niet een beetje geforceerd om al die markten in één register te stoppen?

Poolman: “Het register is om deze reden gesplitst op drie niveaus.”

Berkhout: “De woningmarkt is een ander product, met een andere risicoperceptie. Er wordt ook een wat andere kwaliteit van verlangd. Het hoeft allemaal niet zo precies.”



‘Versnippering moet je tegengaan’

Van de Riet: "Als je een loan-to-value hebt van 120 procent, verwacht je een ander taxatierapport dan dat je beneden de 100 zit. Dat heeft weer te maken met het risicoprofiel. Ik denk dat onze leden de komende jaren zich zullen gaan afvragen of ze gaan makelen én taxeren, of dat ze zich op een specialisme gaan toeleggen. Onze stelling is: het zijn twee disciplines, maar je kunt ze allebei uitoefenen. Je moet dan wel de ontwikkeling in beide vakgebieden volgen. Maar als je het één doet, is het niet verboden om ook het andere te doen."

Ligt belangenverstrengeling niet op de loer?

Van de Riet: "Daar zijn regels voor. Je kunt niet bij hetzelfde object zowel makelen als taxeren."

De Boer: "Als je het over regels hebt, dan vind ik wel dat de regels voor taxateurs steeds zwaarder worden. Ik vraag me dan af: wie er komt er nog op voor de belangen van de taxateurs? Het wordt steeds gekker met al die regeltjes, bijvoorbeeld op het gebied van educatie."

Berkhout: "Ik snap wat je bedoelt. Aan de andere kant vind ik dat als je je verenigt in zo'n register, met goede regels en tucht, er ook een beschermingswal ontstaat tegen opdrachtgevers die ontevreden zijn."

Poolman: "Je moet ervoor waken dat dingen worden uitvergroot. Er hoeft maar iets te gebeuren en er komen grote koppen in de krant. Er wordt dan gedaan of de hele markt verziekt is, terwijl dat niet zo is."

Nog even naar de twee internationale standaarden, EVS en IVS. Er is daar onderzoek naar verricht. Zou dit ooit gaan veranderen?

Berkhout: "Ik heb gemerkt dat dit binnen de taxatiebranche een buitengewoon emotionele discussie is. Wie is nou de baas met welke standaard? Het ligt buitengewoon gevoelig, maar ik denk wel dat als de NRVT kiest voor IVS als leidinggevende standaard, er nog altijd de mogelijkheid is om hiervan afgeleides te maken zoals de RICS (Red Book) en de TEGoVA (EVS) doen. EVS-marktwaarde is bijna een één-op-één vertaling van IVS."

Met een Europees sausje erover?

Berkhout: "Ja, er zijn wat verschillen, anders is het niet meer interessant."

Poolman: "In Duitsland is EVS groot. Dat heeft te maken met de speciale manier van waarderen. Dat is eigenlijk geen waardering, maar meer een inschatting."

De Boer: "Of het nou Blue Book, Red Book, of een ander Book is, het gaat er mij om dat we gezamenlijk de discussie

voeren. Niet vanuit de emotie, maar vanuit de inhoud. Het maatschappelijke belang dat deze beroepsgroep heeft, is gewoon groot. Er wordt soms te subjectief en naar binnen gekeerd gekeken. En dan denk ik: houd toch op jongens. Kijk naar de technologische en maatschappelijke ontwikkelingen in de (internationale) markt die op de beroepsgroep taxateurs afkomen. Snelheid en innovatie in de professionalisering van de beroepsgroep zijn van groot belang voor de toegevoegde waarde van deze professionals. De NVM kan hier zeker zijn steentje aan bijdragen. Het kan als platform dienen voor de belangen van zijn leden in de taxatiesector."

'Het wordt steeds gekker met al die regeltjes, bijvoorbeeld op het gebied van educatie'

EVS en IVS

Er bestaan op het gebied van taxeren twee belangrijke standaarden: EVS en IVS. EVS is de Europese taxatiestandaard die is toegespitst op de Europese praktijk. Het is de enige standaard die uitgebreid EU-wet- en regelgeving heeft geïncorporeerd. EVS gaat uit van het Blue Book.

IVS staat voor International Valuation Standard en gaat uit van het Red Book. De Europese Centrale Bank erkent het belang van EVS voor Europa; zij heeft eerder aangegeven EVS te prevaleren bij conflicterende toepassing van taxatiestandaarden.

Het in de jaren '70 opgerichte TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) ontwikkelt en beheert EVS. Het bestaat inmiddels uit 59 organisaties uit 32 landen die samen meer dan 70.000 taxateurs vertegenwoordigen die volgens EVS kunnen taxeren. De belangrijkste doelen van TEGoVa zijn de harmonisatie van Europese taxatienormen, het zorgdragen voor vooruitgang in waarderingen en constante kwaliteit van taxatierapporten en taxateurs. De NVM is sinds 2014 volwaardig lid van TEGoVA.

Prof. Tom Berkhout: "De woningmarkt is een ander product, met een andere risicoperceptie. Er wordt ook een wat andere kwaliteit van verlangd."

De deelnemers aan het taxatiedebat, van links naar rechts: Marcel de Boer, Tom Berkhout, Baldwin Poolman en Annie van de Riet.



NVM-directeur Annie van de Riet: "Het samengaan van Vastgoedcert, SCVM en RICS bevordert de transparantie in de markt."

Wat is het NRVT?

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is een zelfreguleringsinitiatief van de beroeps- en brancheverenigingen (NVM, NVR, VastgoedPRO, VBO Makelaar en RICS) en van de huidige registers voor makelaars en taxateurs (RICS, SCVM en VastgoedCert). In goede afstemming met onder meer de AFM en DNB is het NRVT tot stand gekomen.

Zowel marktpartijen als de toezichhouders zagen de noodzaak om op basis van zelfregulering te komen tot meer eenduidigheid en verdere professionalisering binnen de taxatiebranche. Het NRVT wordt per 1 januari 2016 naar verwachting volledig operationeel. Karel Schiffer is de onafhankelijke voorzitter van de Centrale Raad van het NRVT. Hij is voormalig directeur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, de uitvoerende organisatie achter de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). "Het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs is een nieuw initiatief, met een groot maatschappelijk belang. Vastgoedwaarderingen moeten objectief en onafhankelijk tot stand komen, en uitgevoerd worden door gekwalificeerde en ervaren taxateurs op basis van erkende regels en richtlijnen. Het nieuwe persoonsregister levert daar een bijdrage aan. Als onafhankelijk voorzitter van de Centrale Raad, kan ik mede vormgeven aan dit nieuwe register", aldus Schiffer in een bericht van het NRVT.

Het register telt de Kamers Commercieel Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ.



COLOFON NVM Magazine

NVM Magazine is een periodieke uitgave van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. NVM Magazine biedt nieuws, achtergronden en opinies uit de wereld van onroerend goed in de markten wonen, business en agrarisch & landelijk vastgoed.

Uitgever

NVM, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein, T: 030 608 5185

Hoofredactie

Roeland Kimman (beleidpr@nvm.nl)

Bladmanagement & eindredactie

PACT Public Affairs

Redactie

Liesbeth Kramer, Daan Keij, Sander Schilders, Peter Westhof

Fotografie

PACT Public Affairs, Sicco van Grieken, Nationale Beeldbank

Vormgeving & opmaak

Koos in Vorm

Druk & distributie

MediaCenter Rotterdam

Abonnementen

NVM Magazine wordt toegezonden aan personen die beroepsmatig bij de vastgoedsector betrokken zijn. Aanvragen voor een (gratis) abonnement en adreswijzigingen kunnen worden gericht aan de uitgever.

Overname van artikelen uitsluitend toegestaan na toestemming van de hoofdredactie.

'Makelen en taxeren zijn twee verschillende disciplines geworden'