

'NRVT HEEFT GEEN ENKEL DRAAGVLAK ONDER TAXATEURS'

2 februari 2017 - Geschreven door Geesje Rietveld, hoofdredacteur

VastgoedPro heeft op 23 januari een zeer kritische brief verzonden aan de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de brief roept de beroepsvereniging het register op om de onnodig complexe en dure regelgeving en organisatiestructuur grondig aan te pakken. 'Taxateurs herkennen zich op geen enkele manier in de NRVT.'

Dat stelt Jan-Kees Duvekot, voorzitter van beroepsvereniging VastgoedPro voor makelaars en taxateurs. In die bundeling van makelaardij en taxaties zit direct de crux. Van vroeger uit zijn de vakgebieden met elkaar verweven en juist dat maakten de branches in de ogen van toezichthouders Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB) gevoelig voor fraude of op zijn minst gekleurde taxatierapporten. Er moest bij voorkeur een zelfregulerend orgaan komen. Dat werd de NRVT. "Een initiatief waar wij als branche op zich helemaal achter staan, maar van zelfregulering – met, voor en door taxateurs - is nooit sprake geweest. En zoals het nu gaat is er onder taxateurs, en zeker onder woningtaxateurs, geen enkel draagvlak voor de NRVT", vertelt Duvekot aan de redactie van Vastgoed Media.

Oprechte zorgen

De brief die Duvekot ondertekende bevat pittige kritiek op vele punten. De meeste regels en eisen die de NRVT invoert zijn onnodig, de inschrijftarieven zijn te hoog, de organisatiestructuur te groot en log. Dit alles jaagt de taxateurs op hoge kosten. Eigenlijk is er niets dat nog op begrip of goedkeuring kan rekenen, zo leest het. "Dat klopt ook wel," bevestigt Duvekot. "Wij schreven deze brief niet om te sarren, maar omdat wij oprechte zorgen hebben over de gang van zaken."

'Overambitieuze en betuttelend'

De NRVT is bezig met het maken van regelgeving die in de praktijk onnodig is en waar de toezichthouders ook niet om hebben gevraagd, zo stelt Duvekot. "Ze zijn overambitieuze en betuttelend. Een smalle basis was voldoende geweest; zo verkeerd ging het helemaal niet in de branche. De NRVT wekt indirect de suggestie dat taxateurs er in het verleden een grote rotzooi van hebben gemaakt. Dat is pertinent niet waar."

Woningtaxateurs meegesleurd

Voor de beeldvorming is het goed dat we regelgeving hebben die garandeert dat een makelaar eenzelfde pand niet taxeert en verkoopt, erkent Duvekot. "Zeker bij commercieel vastgoed, waar we praten over transacties vanaf een miljoen. Daar was het de **AFM en DNB destijds ook voornamelijk om te doen**. Maar het verscherpte toezicht en de uitgebreide regels en eisen voor de rapporten gelden nu ook voor woningmakelaars, bij wie heel weinig misging."

Gammele omgekeerde piramide

Duvekot: "Natuurlijk zijn er taxateurs die iets teveel mee gaan met de wensen van de opdrachtgever, maar dan praat je over incidenten, geen structurele problemen. Maar de NRVT gaat te werk alsof ze een enorme klus moeten klaren. Er is sprake van een omgekeerde piramide; ze hebben van iets eenvoudigs en kleins iets heel groots willen maken. Nu hangt er een overdreven grote organisatie boven een smalle basis. Dat is een gammele constructie."

Weinig goeds

Gaat er überhaupt iets goed? Het blijft te lang stil. “Eigenlijk niet. Voor woningtaxateurs zeker niet. Het systeem van VastgoedCert en de SCVM in combinatie met het tucht van de brancheverenigingen werkte voor hen prima. De AFM en DNB hebben als voorwaarde gesteld dat de brancheverenigingen geen zitting mochten nemen in het bestuur van de NRVT, maar ze zouden ons wel als adviespartners kunnen gebruiken. Dat doen ze op geen enkele manier. En dat is zonde want we hebben veel kennis en draagvlak.”

Helemaal opnieuw beginnen

Heeft VastgoedPro vertrouwen in het **nieuwe, tijdelijke bestuur**? “Hamith Breedveld is een goed bestuursman en Aart Hordijk is een man met heel veel kennis van het vak. Maar zij zitten wel op een bootje dat van wal is geduwd en inmiddels een stoomboot lijkt geworden. Ze kunnen beter opnieuw beginnen.” Hoe? “Door flink wat stappen terug te doen en zich de basisvragen te stellen. Waarom zijn we hier? Wat zijn de echte problemen? Wat zijn de prioriteiten? Die vragen heeft de NRVT uit het oog verloren.”

Sanering van goede taxateurs

Duvekot stelt dat er - door de alle eisen en regelgeving van zowel de NRVT als Europese en Nederlandse toezichthouders - momenteel een sanering plaatsvindt onder taxateurs. “En degene die vallen, doen over het algemeen gewoon goed werk, maar kunnen de hoge investeringen in tijd, geld en educatie niet langer dragen. Zeker de woningmakelaars/taxateurs met een kleinere onderneming waarvan taxeren een onderdeel uitmaakt, geven het taxatievak nu op. De lasten wegen niet meer op tegen de dalende opbrengsten.” Want terwijl de taxatierapporten met de nieuwe kwaliteitseisen alleen maar uitgebreider zijn geworden, is er juist een neerwaartse druk op de prijzen.

Modelwaarderapporten

Dat de uitgebreidere rapporten juist goedkoper worden gekocht, is het resultaat van een spanningsveld dat de grote hypotheekverstrekkers - onder invloed van Europa - zelf hebben laten ontstaan, aldus Duvekot. “Enerzijds eisen zij nu meer kwaliteit van taxateurs, anderzijds kan nu voor hypotheeken tot 90% van de woningwaarde worden volstaan met een modelwaarderapport van ongeveer €12,50. En de grote banken willen dat zelfs gaan verhogen tot 100%. Dan valt aan een particuliere woningverkoper- of koper, niet uit te leggen dan een goed taxatierapport ze €500 gaat kosten. Maar dat zijn wel reële prijzen voor het werk dat erin zit.”

Oproep aan de opdrachtgevers

Duvekot doet dus behalve aan de NRVT, een oproep aan de banken. “Je kan niet aan de kant van de taxateur de kwaliteit opvoeren, en anderzijds genoeg willen nemen met een computeruitdraai. Ik bestrijd geenszins te opmars van de techniek en digitalisering: de modellen zullen in een later stadium in veel gevallen prima voldoen. Maar momenteel zijn de modellen nog niet betrouwbaar genoeg en verschillen ze nog veel teveel; zo’n 30 tot 40% is geen uitzondering.”

Op de hoogte

De **NRVT** laat in een reactie aan de website Vastgoed Journaal weten dat ze op de hoogte zijn van de brief en dat het is neergelegd bij **het bestuur**.

Wilt u de brief van VastgoedPro aan de NRVT lezen? [Klik hier](#).