

# Zelfregulering? De taxateurs maken vooral ruzie

NRC.nl: Eppo König  
16 februari 2017 om 16:35

**‘Zelfregulering’ was het doel van een nieuw register voor taxateurs. Een jaar later is er gebrek aan draagvlak en gedoe aan de top.**

Op zijn eerste nieuwjaarsreceptie als voorzitter van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Taxateurs haalt Ger Jaarsma flink uit in De Landgoederij te Bunnik. Voordat Jörgen Raymann het NVM-feestje afsluit met een „humoristische kijk” op de vastgoedmarkt, kraakt Jaarsma in zijn toespraak het nieuwe Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Hij spreekt over de knallende ruzies binnen dit NRVT, alle nieuwe regels en verboden voor taxateurs, en over het uitblijven van verbetering. „Daarbij wekt het NRVT niet de indruk zich veel van de kritiek op haar functioneren aan te trekken”, schrijft Jaarsma in een brief van diezelfde 11 januari aan de interim-bestuurder van het register, de Rotterdamse oud-notaris Hamith Breedveld.

De NVM schort het verplichten van de registratie voor taxateurs een jaar op omdat het register dit „nog niet verdiend” heeft, bericht de NVM aan haar leden. Als het register volgens plan ook nog eens de jaartarieven gaat verdubbelen naar „minimaal 500 euro”, zien veel taxateurs het register liever „omvallen”, heeft de NVM al gewaarschuwd.

Het is moeilijk voor te stellen dat het NRVT een jaar eerder zélf werd opgericht door de NVM (4.000 leden) en andere brancheverenigingen zoals VBO Makelaar (1.100 leden) en VastgoedPRO (700 leden).

De [Autoriteit Financiële Markten \(AFM\) verwelkomde het register](#) als een „gedegen zelfreguleringshuis van en voor taxateurs”. Samen met De Nederlandsche Bank (DNB) had de AFM bij de brancheverenigingen jarenlang aangedrongen op één centraal instituut met „gedegen” beroeps- en gedragsregels, doorlopend toezicht en een onafhankelijk tuchtcollege voor taxateurs.

Tijdens de huizen crisis was het de toezichthouders pijnlijk duidelijk geworden welk maatschappelijk risico foute taxaties vormen. De Eurocommerce-panden van paardenliefhebber Ger Visser bijvoorbeeld bleken na het faillissement de helft minder waard: ruim 400 miljoen euro. De vastgoedpoot van SNS Bank, Property Finance, moest zelfs 2,8 miljard euro afboeken op desolate Spaanse golfbanen en ander vastgoed. De economische schade was voor schuldeisers en de belastingbetaler.

„Het NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur”, is de missie. Om het eigen belang te onderstrepen, staat op de website dat Nederlandse taxateurs jaarlijks naar schatting voor 500 miljard euro aan vastgoed taxeren. Inmiddels hebben zich 6.800 taxateurs ingeschreven, dat zou ongeveer 95 procent van de beroepsgroep zijn.

## **Interne conflicten**

Dat klinkt goed, maar waar staat het ambitieuze NRVT na ruim een jaar? Het register staat vooral ter discussie, volgens de NVM en VastgoedPRO. „Er is vrij weinig tot geen draagvlak onder taxateurs”, zegt VastgoedPRO-voorzitter Jan-Kees Duvekot. Er is veel tijd en geld opgeslokt door interne conflicten – nog los van de reputatieschade.

Duvekot schreef vorige maand ook een brief aan het register met kritiekpunten. Van „onnodige regelgeving voor niet bestaande problemen” en meer opleidingsverplichtingen, tot de tariefstijgingen plus de kosten van bestuurders (in totaal 122.000 euro in 2015) en ingehuurd personeel (109.000 euro). Het nieuwe register heeft voor de oprichting ruim één miljoen euro geleend van haar voorgangers.

Met name het gekrakeel binnen het register heeft daarbuiten kritiek opgeroepen. Het driekoppige bestuur stapte vorig jaar in etappes op na botsingen met Karel Schiffer, voorzitter van de centrale raad met vastgoedkenners, die voorstellen voor de branche inhoudelijk moet toetsen. Schiffer, jarenlang het gezicht van het Waarborgfonds Eigen Woningen dat NHG-garantie verstrekt, vertrok op zijn beurt eind vorige maand.

De kern van het conflict was de vraag: wie is de baas? . Officieel is het bestuur van het register eindverantwoordelijk, maar tegelijkertijd moet de voorzitter van de centrale raad naar buiten treden om zelf een „inhoudelijke bijdrage” aan het debat te leveren. Interim-bestuurder Breedveld noemt het „geen weeffout, maar een constructiefout”.

Juriste Els Swaab, oud-voorzitter van de Raad voor Cultuur, trad januari vorig jaar aan als bestuursvoorzitter. Een maand later besloot ze – in stilte – alweer op te stappen, zegt ze aan de telefoon vanaf haar vakantieadres in Tel Aviv. „We zijn nauwelijks aan samenwerking toegekomen. Ik dacht: dit heeft geen zin. De twee andere bestuursleden, Ruud Leether en Hans van Vark, maakten in juli hun vertrek bekend omdat de centrale raad het vertrouwen in hen opzegde. Zij willen geen commentaar geven.

Schiffer zag ook dat het bestuurlijke model niet werkte en trad eind vorige maand af, zegt hij. „Ik ben geworven als voorzitter van de centrale raad, voor een beleidsinhoudelijke functie en als gezicht van het NRVT.” Dit jaar worden de statuten gewijzigd en wordt dat meer een functie als ‘technisch voorzitter’. „Zo ben ik niet gebakken en het is ook niet volgens de afspraken”, zegt Schiffer. „Ik heb een visie op de inhoud.”

NVM-voorzitter Jaarsma vindt de hele discussie „niet zo spannend”, zegt hij. „Een register heeft helemaal niet zo’n gezicht naar buiten nodig.” Maar het lukte de NVM niet om in te grijpen. „Je kunt bellen, mailen, brieven schrijven. Dat hebben we ook gedaan, maar we hadden niet de indruk dat er geluisterd werd.”

## **Een gedwongen huwelijk**

Waar ging het fout? Onder druk van toezichthouders AFM en DNB is het register „onder stoom en kokend water” opgericht, volgens Jaarsma van de NVM. Tijdens die „vliegende start” is niet goed nagedacht over het bestuur, zegt Breedveld.

Uit zichzelf hadden de brancheverenigingen ook geen „zelfreguleringshuis” opgericht, volgens betrokkenen. Daar zit wel wat in, zegt Breedveld. „Het is een moetje, een gedwongen huwelijk.” Anders was er waarschijnlijk strengere taxatiewetgeving gekomen.

„Het is te groot gemaakt, te ambitieus”, vindt Duvekot van VastgoedPRO. „Karel Schiffer is iemand met ambitie. Als hij ergens aan begint, wil hij er een succes van maken. Ik bedoel het niet diskwalificerend, maar in die drang kun je meer doen dan er verwacht wordt.” Breedveld vindt dat Schiffer „fantastisch werk” heeft geleverd en het register gered heeft.

„Ik heb ook geen ruzie met hem. Absoluut niet. Ik onderschrijf zijn visie. Hij zou eigenlijk in het bestuur moeten komen. Misschien dat we over een jaar weer bij hem moeten aankloppen.”

Alleen VBO Makelaar, de derde branchevereniging, is minder kritisch. „De afgelopen anderhalf jaar is veel geld uitgegeven aan bestuurlijke perikelen”, zegt directeur Hans van der Ploeg. „Dan gaan ineens de tarieven omhoog. Dat is geen leuk nieuws. Maar we kunnen het beter met alle partijen oplossen.”

Breedveld werd in september gevraagd als tijdelijk bestuurder en blijft nog een jaar. De beoogde opvolger van Schiffer bij de centrale raad is Mario Cosman, nu interim-manager bij het NRVT, al is dat nog niet publiek gemaakt.

„Wij hebben slechts een beperkt aantal klachten gehad van taxateurs naar aanleiding van de uitspraken van de NVM en VastgoedPRO”, relateert Breedveld. „Dus in hoeverre dat bij een brede achterban leeft, daar heb ik wel mijn vraagtekens bij.”

De governance wordt verbeterd, de tariefsverhoging is beperkt en de brancheverenigingen krijgen meer invloed, vertelt Breedveld. Verder wil hij alle verenigingen deze maand uitnodigen. „Het liefst hier”, zegt hij in zijn bescheiden kantoor in het Rotterdamse Brainpark waar het register in onderhuur zit bij een voorganger. „Dan kunnen ze zien dat het niet bepaald Trumpiaans is.” Bij de NVM in Nieuwegein is hij inmiddels langs gegaan voor een „goed gesprek”. „Ik heb ze gezegd: het voelt hier niet als pluche”, zegt Breedveld lachend. „Het voelt meer als een spijkerbed.”