

Vastgoed

Onafhankelijk
platform voor
woningmakelaars

TOE AAN HERBEZINNING

Kritiek op gemeentelijk grondbeleid

'LOOPT HET DAAROP STUK?!'

Problemen rondom bouwkundige inspecties erkent

WEER RUIMTE VOOR SCOOTERS EN BELLEN

Salarisindicator 2015-2016

'ALLES IS IN BÊTA'

2016 is het jaar van virtual reality

DIRECTEUR ERA CONTOUR BIANCA SEEKLES

'Ik zie nog geen
échte vernieuwing'



Hoe werkt het nieuwe taxateursregister?

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: hoe werkt het Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT)?

CASUS

U werkt als woningmakelaar en taxateur. Al jaren volgt u op de voet het moeizame overleg tussen de vastgoedsector enerzijds en toezichthouders AFM en DNB anderzijds over de professionalisering van taxatiebranche. Als u hoort dat het uiteindelijk dan toch is gelukt om eruit te komen

en de oprichting van het NRVT een feit is, heeft u een hoop vragen. Hoe werkt het nieuwe register precies? Aan welke voorwaarden moeten geregistreerde taxateurs voldoen? Wat wordt u zelf wijzer van registratie? En heel praktisch: wanneer en hoe kunt u zich inschrijven?



Lees steeds h
laatste nieu
het NRVT op
vastgoedact
NRVT

'Werkt u nog niet volledig volgens EVS of IVS? Dan is er werk aan de winkel'

Zekerheid over de onafhankelijkheid en kwaliteit van taxateurs. Dat is kort gezegd het doel van het NRVt, dat op 1 januari 2016 operationeel wordt. De Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank dringen al geruime tijd aan op professionalisering van de sector. Het mag niet meer voorkomen dat taxateurs tot een hogere waardering van een pand komen omdat opdrachtgevers dat vragen, vinden zij. Ook de sector zelf ziet de grote financiële en maatschappelijke betekenis van taxaties en het belang van transparantie, kwaliteit, integriteit en deskundigheid. Niet voor niets zijn beroeps- en brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, NVR, RICS, SCVM en VastgoedCert betrokken bij de oprichting van het NRVt.

TOELATINGSEISEN

Taxateurs die zijn opgenomen in het nieuwe register, mogen de titel Register-Taxateur voeren. Voorwaarden voor registratie zijn dat u momenteel staat ingeschreven in een van de bestaande registers RICS, SCVM of VastgoedCert of dat u beschikt over de titel RICS Registered Valuer of Recognised European Valuer. Daarnaast moet uw permanente educatie bij RICS, SCVM of VastgoedCert tot en met 31 december 2015 op orde zijn en moet u beschikken over een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG), die maximaal zes maanden oud is.

U kunt zich inschrijven via de website van het NRVt: www.nrvt.nl. De inschrijvingstermijn is geopend op 1 oktober en sluit op 31 december 2015. Daarna is deelname alleen nog mogelijk

voor taxateurs die hun opleiding ná 1 januari 2016 afronden. Zorg dus dat u zich tijdig inschrijft! Zeker ook omdat het aanvragen van een VOG – via de gemeente – vier tot zes weken in beslag kan nemen. Op de website van het NRVt kunt u een VOG-aanvraagformulier downloaden, dat gedeeltelijk door het NRVt is ingevuld en is voorzien van een handtekening en bedrijfsstempel.

DOORLOPEND TOEZICHT

Na inschrijving is de kous niet af: het NRVt controleert doorlopend of u zich houdt aan de algemene gedrags- en beroepsregels voor taxateurs én aan de reglementen van het NRVt. In die reglementen staat beschreven aan welke eisen het taxatieproces moet voldoen, bijvoorbeeld als het gaat om de opdrachtformulering en de inhoud van taxatierapporten en dossiers. Het toezicht is uiteraard geen validatie van de door u vastgestelde waarde van een pand. Maar er wordt wel van u verwacht dat u een compleet dossier heeft, waarin al uw overwegingen zijn verwoord. Houd er rekening mee dat het NRVt regelmatig steekproefsgewijs informatie bij u opvraagt. Daarnaast zullen er audits op uw kantoor plaatsvinden.

Iets anders is dat er een scheiding komt tussen taxatie- en makelaarsactiviteiten. Dit is hetzelfde als bij de accountants, die sinds 2013 geen adviestaken meer mogen doen voor de beursfondsen, banken of verzekeraars waarvan ze ook de jaarrekening controleren. De nieuwe regels betekenen niet dat woningmakelaars niet meer als taxateur

mogen werken, maar wel dat zij transparant moeten zijn over de pet die zij in iedere zaak op hebben. Het komt erop neer dat het niet meer is toegestaan om hetzelfde pand te taxeren en te verkopen. In de praktijk is dit echter niet zo'n grote verandering, omdat banken en de NHG al geruime tijd verbieden dat de taxateur van een woning is betrokken bij de verkoop daarvan.

TAXATIESTANDAARDEN

De algemene gedrags- en beroepsregels sluiten aan bij de uniforme taxatiestandaarden European Valuation Standards (EVS) en International Valuation Standards (IVS). Als u al volledig werkt volgens EVS of IVS, zal er voor u niet veel veranderen. Voldoet u hier nog niet aan, dan is er werk aan de winkel. Het advies is om zo snel mogelijk te starten met EVS of IVS, want vanaf het moment van inschrijving moet u aan deze verplichting voldoen.

Iedere taxateur die is ingeschreven in het NRVt, is ook onderworpen aan het centrale tuchtrecht. Opdrachtgevers die ontevreden over u zijn, kunnen een klacht indienen bij het klachtenbureau van het NRVt. Ook het NRVt zelf kan een klacht tegen u indienen. Vervolgens wordt de klacht behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege. Als dat college vindt dat u de regels heeft overtreden, volgt een sanctie: een waarschuwing, geldboete of zelfs tijdelijke of permanente verwijdering uit het register. Tegen de uitspraak van het tuchtcollege is hoger beroep mogelijk.

KOSTEN

Het NRVt bestaat uit vier Kamers: bedrijfsmatig vastgoed, landelijk en agrarisch vastgoed, wonen en WOZ. Bij de inschrijving betaalt u eenmalig 130 euro entreegeld, onafhankelijk van het aantal Kamers waarvoor u zich registreert. De bijdrage voor 2016 bedraagt 240 euro per enkele inschrijving per persoon, de tweede en elke volgende inschrijving kosten 120 euro per jaar. De bijdrage voor het tuchtrecht bedraagt 30 euro per jaar.

Tot slot: wat heeft u er zelf aan? Omdat het NRVt de namen van de ingeschreven taxateurs op haar website publiceert, kunnen potentiële opdrachtgevers gemakkelijk controleren of een taxateur is ingeschreven in het register en in welke Kamer. U bent dus gemakkelijk vindbaar als professional, onderscheidt zich als Register-Taxateur en kunt meedingen naar taxatieopdrachten van opdrachtgevers die inschrijving in het NRVt vragen.

Taxateurs die zich niet registreren, maken zichzelf brodeloos aldus de initiatiefnemers van het NRVt. Zij zijn ervan overtuigd dat er na 1 januari 2016 in Nederland alleen nog taxaties worden verricht door Register-Taxateurs. Simpelweg omdat alle opdrachtgevers – overheiden, woningcorporaties, banken of andere financiële instellingen – dat eisen. ■

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met het NRVt (www.nrvt.nl).