

AFM/DNB, RICS en ‘grote kantoren’ voeren druk op NRVT op

Begin 2016 werd het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) na een periode van lange voorbereiding gelanceerd. Inmiddels zijn in het register ruim 7.000 taxateurs opgenomen. Maar de eerste anderhalf jaar van het NRVT kan moeilijk een succes worden genoemd. Zelf spreekt interim-voorzitter Hamith Breedveld van ‘een aarzelende start’ en ‘een roerig eerste half jaar van 2017’. Ruud de Wit analyseert de huidige situatie en legt de vinger op de zere plekken.

Het waren heldere woorden van ‘kwartiermaker’ Eric Martens in de novembereditie 2014 van Vastgoedmarkt. ‘Ik denk dat de sector zelf eerder had moeten ingrijpen. De hele vastgoedsector had zich moeten realiseren dat het een morele verantwoordelijkheid heeft.’ Voormalig RICS Nederland-voorzitter Martens was op dat moment aangesteld om als een soort informateur de transitie van de Nederlandse taxateurssector naar één register vorm te geven. Insteek was de wens – sommigen spreken van een eis – van de AFM en De Nederlandsche Bank (DNB) voor meer transparantie en betrouwbaarheid waar het gaat om het taxeren van vastgoed. De aanleiding waren de schandalen – vaak gebaseerd op onbetrouwbare en discutabele taxaties – uit het begin van de eeuw, die pas echt duidelijk werden na de vastgoedcrisis van 2008 en de financiële wereld in de ernstige problemen bracht. Overigens niet alleen in Nederland, maar in heel de wereld.

Ook de wildgroei van het beroep taxateur heeft meegespeeld bij de problemen in het eerste decennium van deze eeuw. Sinds 2001 is makelaar/taxateur een vrij beroep en is de beëdigingsplicht afgeschaft. Belangenorganisaties zijn vervolgens overgegaan op eigen opleidingen tot gecertificeerde taxateurs (veelal op basis van het segment vastgoed) en het ontstaan van validatie-instituten. De meeste taxateurs zijn dan ook lid van zo’n brancheorganisatie (NVM, VastgoedPro en VBO) en waar het om commercieel vastgoed gaat, van de uit het Verenigd Koninkrijk stammende RICS. Zo’n 1000 taxateurs die bij het sinds januari 2016 van start gegane Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) staan ingeschreven, zijn niet aangesloten bij een brancheorganisatie en/of RICS.

Inmiddels bestaat het NRVT dus anderhalf jaar en het beeld dat sindsdien naar buiten is gekomen, is dat van ruzie en onenigheid. Eind mei maakte RICS Nederland (Royal Institution of Chartered Surveyors) bekend niet langer vertrouwen te hebben in een goede afloop van het NRVT ‘wegens gebrek aan daadkracht’ en op 15 juni kwam daar een brief van de AFM en DNB overheen. De toezichthouders voeren opnieuw wetgeving voor de taxatiesector op, omdat ‘zelfregulering niet heeft geleid tot verdere professionalisering’ van de branche. De ‘twaalf grote kantoren’ – vooral actief op het gebied van commercieel onroerend goed – schreven al op 9 mei een brief aan het NRVT, waarin ze zware kritiek leverden en zelfs de noodzaak van het register ter discussie stelden.

AFM/DNB

Het ‘dreigement’ van de kant van de AFM en DNB om wetgeving in het vooruitzicht te stellen, lijkt vooral bedoeld voor ‘de politieke Bühne’. Dreigen met wetgeving, zoals de toezichthouders doen, is immers iets anders dan feitelijke wetgeving. Die wetgeving – als daar al politiek een meerderheid voor wordt gevonden – is trouwens een kwestie van jaren. Daar komt bij dat de AFM en DNB in hun brief van 14 juni zich vooral richten tegen de chaos in de samenstelling en rol van het bestuur van de NRVT en niet op de praktijk van het taxeren. De uitgangspunten – zeg maar eisen – die de AFM en DNB in hun brief van juni formuleren, zijn dezelfde als van een aantal jaren geleden: Deze uitgangspunten zijn onder meer:

- één centraal zelfreguleringsorgaan gericht op de beroepsgroep taxateurs (inclusief draagvlak onder taxateurs en diens vertegenwoordigers)
- één gedegen set van beroeps- en gedragsregels, gericht op taxateurs
- adequaat en van partijen onafhankelijk doorlopend toezicht
- één centrale, externe en onafhankelijke tucht, gericht op taxateurs.

De brief van de AFM en DNB is dus een herhaling van zetten en de 'soep' zal niet zo heet worden gegeten. Waar het echt om gaat, zijn 'de onnodig ingewikkelde structuur' van het NVRT om tot 'zelfregulering' te komen op basis van onafhankelijkheid, een grotere transparantie en – daardoor waarschijnlijk – de kosten van het daarbij behorende apparaat. Dat moet echt worden aangepakt. In het interview met Eric Martens van november 2014 in VGM zegt de woordvoerder van de AFM, Remco Vellenga, vrijwel hetzelfde: 'Taxateurs dienen het publieke belang. Belangenorganisaties dienen ook het belang van de makelaar / vastgoedadviseur en dat is een privaat belang. Daar zien wij het echt wringen. Zelfregulering – en dus ook de samenstelling van het bestuur – moet in onze ogen geheel in handen liggen van de taxateurs zelf.' Overigens, in het huidige bestuur van de NVRT zitten geen expliciete vertegenwoordigers van de belangenorganisaties.

Een rondgang langs een aantal betrokkenen – die vanwege de gevoeligheid van het onderwerp ervoor kiezen niet bij naam en functie te worden genoemd – laat zien dat inderdaad de rol van de diverse belangenorganisaties in de overkoepelende Centrale Raad de belangrijkste reden is van de huidige problemen met het NVRT. 'De AFM en DNB hebben daardoor de afgelopen twee jaar opnieuw kunnen constateren dat er allerlei machtsspelletjes worden gespeeld', laat een ingewijde weten. 'Met name een aantal belangenorganisaties heeft alle reden te vrezen dat hun voortbestaan op het spel staat als het Huis van Taxateurs een succes wordt. Daarnaast functioneerde het oorspronkelijke bestuur van het NVRT – bestaande uit niet bepaald in de gecompliceerde taxatiematerie ingewijde personen – vanaf het begin weinig overtuigend. Daar kwam bij dat dat bestuur ook niet uitmuntte in het contact zoeken met iedereen die met de taxatiematerie werkelijk te maken heeft.' Of zoals een van de geraadpleegde insiders toelichtte: 'Als er vanaf het begin een krachtig bestuur bij het NVRT had gezeten, dat van de hoed en de rand wist, waren veel problemen niet opgetreden.'

Positie van RICS

Een van de partijen die in het spel een aparte positie heeft, is RICS Nederland, die met name de sector commercieel vastgoed vertegenwoordigt en zelf overigens bewust ervoor heeft gekozen geen rol te spelen in de Centrale Raad, maar wel goede contacten heeft met de AFM en DNB, de politiek en 'Brussel'. 'Wij zien dat de belangenorganisaties in de Centrale Raad keer op keer op het bestuur druk uitoefenen, maar tegelijk weinig voeling hebben wat er in de markt (met name van commercieel onroerend goed, rdw) speelt. Het bestuur van het NVRT had de afgelopen anderhalf jaar veel meer met de belangrijkste marktspelers moeten schakelen. Het is vanaf het begin een weeffout geweest om alle partijen in een register onder te brengen. De belangen van woningtaxateurs – vaak tegelijk ook makelaars – liggen heel anders dan die van commercieel vastgoed. Daar waar bij de commercieel vastgoed taxateurs in het algemeen sprake is van een sterke – door de AFM en DNB ook gewenste – scheiding met de makelaardij (de bekende 'Chinese Walls'), is daar bij de woningmakelaardij veel minder sprake van. Doordat er verschillende belangenorganisaties 'hun eigen ei' proberen te leggen, gebeurde er in feite niets, maar zijn de spanningen toegenomen. Het NVRT is gepolitiseerd. Het huidige bestuur en de belangenorganisaties zien overal beren op de weg en ging daarom op oorlogspad. De stap van de RICS eind mei om de handen af te trekken van het NVRT heeft daar alles mee te maken,' aldus een vooraanstaand RICS-lid, dat tevens benadrukt dat het er nu om gaat om te de-escaleren. 'Maar daarvoor zullen heel wat ego's aan de kant moeten worden gezet en ik vrees dat dat niet zal gebeuren'

Omdat RICS-leden met name actief zijn op het terrein van commercieel onroerend goed – een terrein dat ook nog eens sterk vertegenwoordigd is bij de '12 grotere kantoren – ligt daar de kern van de belangrijkste wrijvingspunten. De RICS is een internationale, dominant Angelsaksische belangenvertegenwoordiging 'voor vastgoedprofessionals met 125.000 leden wereldwijd' die zich

met dezelfde zaken bezighoudt als het NRVT ('het algemeen belang, het integer en professioneel handelen van haar leden door middel van normen voor opleidingen, beroepsuitoefening en gedragscodes, die worden gehandhaafd door onafhankelijk tuchtrecht'). Aan dit lidmaatschap zijn flinke kosten verbonden en het is begrijpelijk dat de grote kantoren niet staan te juichen om voor hun medewerkers nog eens de snel toegenomen hoge kosten van het NRVT erbij te nemen. Daar komt nog bij, dat 'de grote kantoren' internationaal opereren, veelal multinationals zijn en zelf al heel veel doen aan de issues die ook het NRVT behartigt. Eigenlijk hebben die grote kantoren en de RICS een breed samengesteld Nederlands Huis van Taxateurs helemaal niet nodig. De RICS meent meer baat te hebben om direct met de AFM en DNB – en misschien nog meer in Brussel – aan tafel zitten dan bij een veel te breed samengesteld NRVT; zeker als daar partijen aan deelnemen, zoals de NVM, die eigenlijk helemaal niet zo geïnteresseerd zijn in van de makelaardij onafhankelijke taxaties. De constatering van de RICS dat in ieder geval bij haar leden het NRVT 'niet op de noodzakelijke draagvlak beschikt', is verklaarbaar.

Hierbij past overigens wel een ironische nuance. In de Centrale Raad zit wel degelijk een aantal RICS-leden en niet de minste, zoals Tom Berkhout. Berkhout is lid – namens de Belastingdienst – en is blijven zitten, ook nadat Peter van Arnhem, die namens RICS in de Centrale Raad zat, zijn zetel had opgezegd. Ook iemand als Aard Hordijk, die in het interim-bestuur van de NRVT zit, is RICS.

De-escalatie

Gelet op de reacties van de Centrale Raad van het NRVT en het nieuwe interim-bestuur onder leiding van notaris Hamith Breedveld op zowel de kennisgeving van de RICS en de brieven van de AFM en DNB en de 'grote kantoren' – zie hiervoor de website van het NRVT – lijkt het erop dat de kans op de-escalatie wel degelijk kansrijk is. Maar niet zonder slag of stoot. Op 19 juni laat interim-voorzitter Breedveld, blijkbaar zelf toch een beetje opgelucht, weten dat 'de Centrale Raad het NRVT als het instituut voor regulering van de taxateurs en voor de kwaliteit van de dienstverlening door taxateurs' ondersteunt en tevens 'de recente actie van het bestuur van RICS Nederland om het vertrouwen in de NRVT op te zeggen betreurt en veroordeelt'. In de reactie op de brief van de AFM en DNB meldt Breedveld namens het bestuur verder 'met verbazing kennis te hebben genomen van de inhoud van de brief' en gaat vervolgens in op een aantal punten om af te sluiten met de zin: 'Ik ga er dan ook vanuit dat thans geheel wordt voldaan aan uw verwachtingen en dat inmiddels – ook in uw ogen – grote vooruitgang is geboekt.'

De vraag blijft dus boven de markt hangen of de structuur van het NRVT volgens alle betrokken partijen adequaat is om het niveau van taxeren en het voorkomen van vastgoedfraude zelf te reguleren. De breedte van de vereniging – met zowel taxateurs werkzaam in het commercieel onroerend goed (Bedrijfsmatig Vastgoed), Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Woningen en de WOZ – heeft alles van een weeffout en maakt van het register een log en daardoor politiek moeizaam instituut. Er is gekozen voor een persoonsregistratie en persoonscertificatie, waarbij de taxateur wordt ingeschreven in een of meer Kamers. Iedere Kamer heeft een eigen Expertcommissie die de regelgeving heeft voorbereid voor de Centrale Raad. Die CR heeft stemgerechtigde leden die voorkomen uit de brancheorganisaties, zoals NVM, VastgoedPro, Rentmeester en BVO, maar ook dito-leden namens de opdrachtgevers (IVBN, Neprom). Dan zijn er belanghebbende partijen die een consultatieve stem hebben, zoals KNB en MK.

Die brede vertegenwoordiging van allerlei partijen in de Centrale Raad – met vaak tegenstrijdige belangen en soms opvattingen – die maar iets met het taxeren van vastgoed te maken hebben, hebben de afgelopen anderhalf jaar de NRVT kwetsbaar gemaakt, waardoor het bestuur – in de ogen van AFM en DNB en ook van de RICS – niet of moeizaam 'onafhankelijk' kon opereren en te weinig slagkracht heeft kunnen tonen. Iets wat overigens met name voor het oude bestuur (met Karel Schiffer als voorzitter) gold. In feite is het bestuur onafhankelijk van de Centrale Raad. De benoemingen binnen het bestuur geschieden in principe op grond van coöptatie en de CR kan het bestuur niet aan de kant zetten. Maar het is ook duidelijk dat het bestuur van de stichting (want dat is de NRVT en dus geen vereniging zoals wordt gedacht) met een zo'n brede Centrale Raad achter zich, niet lang kan blijven zitten, als de CR dat niet wil.

Deze ‘last- en ruggenspraak’ is misschien wel echt Nederlands (vanuit een polderstandpunt), maar lang niet altijd effectief. Een van de geraadpleegde insiders wees, niet zonder ironie, op het moeizame traject om in Den Haag tot een regering te komen. ‘Dat speelt ook in de Centrale Raad van de NRVT. Het lijkt daar op een bestuurlijk feestje.’

Papieren tijger

Naast het gemis aan draagvlak – dat de RICS en de ‘grote kantoren signaleren – vraagt de recente opstelling van AFM en DNB in deze ook om commentaar. Een van de geraadpleegde insiders spreekt van een ‘onmachtssituatie’, waarbij de toezichthouder als een soort papieren tijger optreedt. ‘Zelfregulering is fraai, zeker als de sector zich daartoe committeert, maar blijkt in de praktijk moeilijker te zijn dan van tevoren gedacht. Dat komt juist door de tegenstellingen binnen de diverse aangesloten organisaties. Maar als er dan na anderhalf jaar weer wordt bedreigd met wettelijke regelgeving, moet je dat toch met een korreltje zout nemen. Het zou een goede zaak zijn als de AFM en DNB wat meer zouden grommen en zelfs bijten,’ aldus de insider, die vooral parallellen ziet met de gespannen situatie – keer op keer – tussen politiek en de toezichthouders aan de ene kant en bijvoorbeeld de bankensector, de accountants en de trustkantoren. ‘De AFM en DNB zijn weliswaar onafhankelijk, maar opereren vooral vanuit een politieke en maatschappelijke context’. Daar komt nog bij dat de AFM zich meer lijkt te interesseren voor het segment commercieel vastgoed (dus het terrein van de RICS en de ‘grote kantoren’), waarschijnlijk omdat daar de grootste fraudes tijdens de kredietcrisis werden gemeld.

Kwaliteit taxaties

De ironie is dat het bij dit alles uiteindelijk gaat om de betrouwbaarheid en kwaliteit van taxaties, en eigenlijk is iedereen het erover eens dat die in Nederland heel behoorlijk zijn, zeker in relatie tot veel andere landen op het continent. Dat geldt dan wel in het bijzonder voor de commercieel onroerend goed-tak. ‘Er wordt vaak gesuggereerd dat taxeren een simpele zaak zou moeten zijn, waarbij allerlei informatie in een model kan worden gestopt en er dan vanzelf een betrouwbaar, eenduidig resultaat uit komt rollen. Dat is onzin. Taxeren is geen exacte wetenschap. Het is beslist mogelijk verschillende waarden aan te geven voor een object. Het gaat om de verklaring en het vinden van een algemeen aanvaardbare noemer. Dat gebeurt in Nederland op heel behoorlijke schaal. Het vervelende is dat door een aantal fraudegevallen – die overigens nooit zijn uit te sluiten – taxeren een slechte naam heeft. Dat leidt weer tot maatschappelijke en politieke bezorgdheid, vaak publieke woede en het roepen om wettelijke kaders. Maar dat is veel te simpel. Dat weten de AFM en DNB ook maar zij hebben een ander belang, namelijk het handhaven van de financiële stabiliteit. Ik zie in de recente brief van de AFM en DNB aan het NRVT vooral een soort waarschuwing, nu de vastgoedsector weer verhit raakt en de sky in het vastgoed weer the limit is, voordat een nieuwe bubbel barst,’ aldus een van de geraadpleegde ingewijden.

Hoe verder?

Ondanks alle recente kritiek is de zaak voor het NRVT zeker nog niet verloren. Met Hamith Breedveld heeft het register een sterke onafhankelijke bestuurder, die kan rekenen op een brede appreciatie binnen de branche. Als vastgoednotaris kent hij de taxatiesector – en problematiek goed. Breedveld kiest op de website van het NRVT nadrukkelijk voor communicatie met leden én buitenwereld en laat zich ook niet zo maar opzij schuiven. Hij is boven alles eerlijk in zijn analyse door toe te geven dat er het afgelopen anderhalf jaar ‘chaos en reuring’ zijn geweest.

De toekomst van het NRVT zal met name worden bepaald door het snel regelen van extern tuchtrecht –zoals de RICS en AFM/DNB willen – en niet ‘de volledig zelfregulering’ (door de brancheorganisaties zelf) zoals de Centrale Raad steeds heeft voorgestaan. In zijn brief aan de AFM en DNB benadrukt Breedveld dat het bestuur van het NRVT daar ook zo over denk door te schrijven: ‘Het is niet de bedoeling dat NRVT tucht in eigen huis haalt’. De interim-voorzitter is ook zo slim in die brief aan AFM en DNB erop te wijzen dat de ‘opdrachtgevers’ in een verklaring hebben vastgelegd ‘dat door de komst van NRVT de kwaliteit van de dienstverlening door de

taxateurs significant is verbeterd (ook in het grootschalig vastgoedsegment)'. Met andere woorden: Breedveld is van mening dat het nog niet zo slecht gesteld is met het NRVT. Daar heeft hij zeker een punt, want hoe je het wendt of keert, sinds 2016 hebben zich toch ruim 7000 taxateurs laten registreren.

Eén ding is in ieder geval duidelijk: er moet weer zo snel mogelijk met alle partijen aan tafel worden gegaan om het NRVT op basis van de uitgangspunten van de AFM en DNB naar een volgende fase te brengen. Zeg maar een doorstart, een NRVT 2.0. Dat is in het belang van alle stakeholders in het taxatiespel, inclusief de politiek en 'de maatschappij', de overheid, de vastgoedeigenaren en de banken. Blijkbaar is het ventileren van onvrede, zoals de afgelopen maanden publiekelijk is gebeurd in de vorm van brieven, persberichten en artikelen noodzakelijk geweest om een volgende stap te zetten op de weg naar een breed gedragen taxatiepraktijk. Als bij dat overleg afspraken kunnen worden gemaakt over de verbetering van de stichtingsstructuur en het apparaat, het externe toezicht en tuchtrecht en ook de kosten en inkomsten worden geregeld (de financiële situatie van het NRVT is wankel door o.a. de aanvankelijk gekozen financiering van het opzetten van het register via VastgoedCert en SCVM), kan het allemaal toch goed komen. Dat heet dan niet 'capituleren' voor druk via brieven, maar 'gewijzigd inzicht'.

Over de auteur

Ruud de Wit is voormalig hoofdredacteur van Vastgoedmarkt

Dit artikel verscheen in Vastgoedmarkt van juli 2017

Eerste publicatie op 22 jun 2017

Laatste update: 26 jun 2017