

1

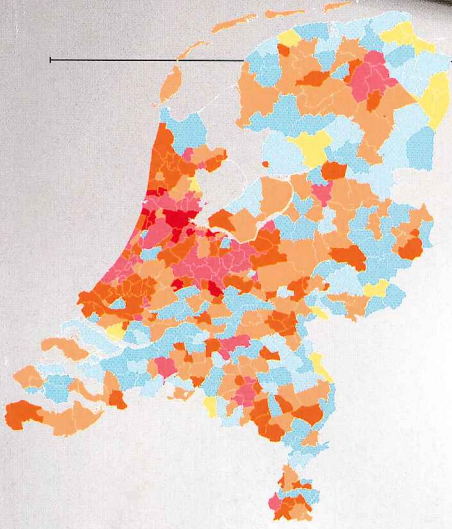
vastgoedactueel.nl

jaargang 91
editie 1

februari 2016

Vastgoed

Onafhankelijk
platform voor
woningmakelaars



VASTGOED GEMEENTERANKING

Amsterdam onbetwiste topper

DOSSIER TAXATIES

De nieuwe regels per 1 april

INMAN CONNECT NY

7 trends voor 2016

DE BIG DATA-REVOLUTIE

Wat kunt u ermee als makelaar?

**DOSSIER
TAXATIE**

KAREL SCHIFFER, VOORZITTER CENTRALE RAAD NRVT:

‘Nederland is
MCD-proof’



KAREL SCHIFFER, NEDERLANDS REGISTER VASTGOED TAXATEURS (NRVT)

‘NRVT wil kwaliteit taxaties en taxateurs borgen’

Notarissen, advocaten en vele andere beroepsgroepen gingen ons voor. Nu is de beurt aan taxateurs om met een onafhankelijk en centraal persoonsregister voor de beroepsgroep te komen. Op 1 januari is na grofweg een jaar van voorbereiding het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van start gegaan. In korte tijd hebben ruim 6.800 taxateurs zich aangemeld bij het NRVT. “Waar het om gaat, is dat ze nu een eigen plek hebben.”

Karel Schiffer ontving net na zijn benoeming tot onafhankelijk voorzitter van de Centrale Raad van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) literatuurlijsten en zelfs boeken over taxatieleer en aanverwante onderwerpen. Als het om taxeren gaat, is hij naar eigen zeggen niet het knapste jongetje van de klas. Maar dat weerhoudt de voormalig directeur van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) er niet van deze functie binnen de Centrale Raad bij de NRVT op zich te nemen. “Er zitten buitengewoon deskundige mensen in de Raad. Daar kan ik niet zoveel aan toevoegen. Ik zorg ervoor dat het proces goed en scherp verloopt. Dat zaken geagendeerd worden en dat er gedegen besluitvorming plaatsvindt. Voor zowel de taxateurs als hun opdrachtgevers moet zichtbaar worden dat het NRVT iets toevoegt.”

Op 1 januari 2016 is de stichting NRVT officieel van start gegaan. Waarom is het NRVT nodig?

“Het NRVT is van groot publiek belang zoals wij het formuleren. Je moet bedenken dat er in Nederland – en daar schrok ik van – jaarlijks vastgoed wordt gewaardeerd met een waarde van ongeveer 500 miljard euro: woningen die worden verkocht of gekocht,

agrarisches vastgoed, grote kantoren en ander bedrijfsmatig vastgoed. Zowel individuele taxaties als collectieve, bijvoorbeeld in het kader van de waardering van woningcorporaties. Je kunt wel nagaan hoe belangrijk het is dat er zekerheden over de kwaliteit van de taxateurs zijn.”

Waarom nu pas? Zoveel beroepsgroepen hebben al een onafhankelijk persoonsregister.

“Dat het lang heeft geduurd, heeft te maken met het feit dat de wereld van taxaties en taxateurs een versnipperde wereld was. Taxateurs waren lid van verschillende brancheverenigingen. Het komt ook doordat veel woningtaxateurs zowel makelaar als taxateur zijn. De toenemende wens om tot een centraal register te komen, heeft verder te maken met de vraagtekens die werden gezet bij belangrijke taxaties in het zakelijk vastgoed. Daar zijn helaas vele voorbeelden van. Als een bedrijf in de problemen komt als gevolg van taxaties en de staat moet vervolgens ingrijpen, dan zie je hoe groot de belangen zijn. DNB en AFM hebben er al jaren op aangedrongen om meer waarborgen te realiseren, o.a. door middel van een centraal register van taxateurs.”

>>>

● **Karel Schiffer**

- 1955 · geboren in Den Haag
- 1967 – 1976 · Tweede Vrijzinnig Christelijk Lyceum Den Haag
- korte periode · TU Delft ingenieursopleiding en Studie Nederlands (Den Haag)
- 1976 – 1977 · Dienstplichtige bij de Marechaussee
- 1977 – 1980 · Beleidsadviseur Gemeente Den Haag
- 1980 – 1990 · Beleidsadviseur Ministerie van VROM
- 1991 – 1993 · Hoofd afdeling Coördinatie Eigen Woningbezit Ministerie van VROM
- 1993 – 2014 · Algemeen directeur Nationale Hypotheek Garantie
- 2014 – heden · Adviseur, bestuurder en toezichthouder (o.a. NRVU, APED, Novalink, De Goede Woning)



‘Mijn verwachting is dat een taxateur geen opdrachten meer krijgt als hij niet staat ingeschreven’

Regels worden aangescherpt, zowel binnen Nederland als in Europa. Wat zijn de belangrijkste veranderingen voor taxateurs die actief zijn op de woningmarkt?

"Taxateurs moeten net als voorheen aan hun opleidingseisen voldoen en hun PE-punten hebben behaald. Dat is een. In de tweede plaats, als je kijkt naar de regels die worden gesteld, zie je dat er aansluiting is gezocht met de internationale standaarden. We hebben in Nederland fanclubs voor de EVS en IVS standaard. Als ik daar als niet-taxateur vanuit mijn bestuurlijke blik naar kijk, dan moet ik met een heel scherp scheermesje snijden om de verschillen te vinden. Het zijn allebei goede standaarden. Voorts is belangrijk dat is aangesloten bij de aanbevelingen van PTA, de standaard voor het taxeren voor jaarrekeningen. Dit zijn de referentiekaders voor het NRVT geweest. Belangrijk is dat in gedragsregels de onafhankelijkheid en integriteit nu scherp en eenduidig zijn vastgelegd. Ook zeker daar waar makelen en taxeren bij elkaar komen. Het gehele stelsel van regels geeft opdrachtgevers de noodzakelijke waarborgen voor de kwaliteit van de taxateur."

Kunnen een makelaar en een taxateur van één en hetzelfde kantoor nog wel hetzelfde pand in behandeling nemen?

"Bij de grote kantoren hebben ze het makelen en het taxeren gescheiden. Er een soort 'Chinese wall' tussen geplaatst. Bij kleine of kleinere kantoren is dat niet het geval en ook vaak niet mogelijk. In de gedragsregels is hierover vastgelegd dat je niet tegelijkertijd kunt makelen en taxeren voor hetzelfde onderpand. Je mag dus best beide beroepen uitvoeren, maar niet beide diensten tegelijkertijd voor hetzelfde object, want dan komt de onafhankelijkheid in het geding!"

Stel ik laat mijn woning taxeren en ik ben niet tevreden. Hoeveel makkelijker wordt het voor mij nu het NRVT is opgericht?

"Er is nu één loket voor klachten over taxateurs. Vroeger was het zo dat je dan bij de branchevereniging waar de taxateur lid van was (VBO Makelaar, bij de NVM of bij VastgoedPRO) een klacht moest indienen. Nu is het één loket waar wordt beoordeeld of die klacht ontvankelijk is - dus gaat over de regels van het NRVT. Afhankelijk van de uitkomst hiervan wordt de klacht doorgeleid naar het tuchtrechtsysteem van het NRVT. De Stichting Tucht recht NRVT heeft een onafhankelijk bestuur en daar vindt de rechtsspraak plaats. Die stichting is er al en men is bezig met de inrichting van het tuchtcollege."

Ruim 6800 taxateurs hebben zich inmiddels ingeschreven. Hoeveel worden het er?

"Dat zijn ze bijna allemaal, ruim 95 procent van de ons bekende taxateurs. Het is een overweldigend succes. Natuurlijk is er altijd een aantal dat zich niet inschrijft. Als het werk bijvoorbeeld voor 98 procent uit makelen bestaat en dus maar een klein stukje uit taxeren, dan kan het zijn dat zo iemand denkt: ik heb mijn PE -puntjes niet gehaald en laat dit feestje aan

mij voorbijgaan. Als je dan ook nog eens 59 of 60 jaar oud bent... Dan kan het zijn dat zo iemand besluit om alleen nog maar te makelen en niet langer te taxeren."

Krijgen makelaar-taxateurs die zich niet aansluiten bij het NRVT, bijvoorbeeld omdat taxeren maar voor een klein stukje bijdraagt aan de omzet, vanaf nu geen opdrachten meer?

"Mijn verwachting is dat als je niet staat ingeschreven, je ten aanzien van taxeren geen opdrachten meer krijgt. Dat verwacht ik. Ik ga er immers vanuit dat de opdrachtgevers vanaf nu alleen nog maar in zee gaan met NRVT-taxateurs."

Was er ook druk vanuit Europa om in Nederland tot een onafhankelijk en centraal persoonsregister te komen?

"Per 1 april 2016 geldt de Mortgage Credit Directive, waarin ook eisen worden gesteld aan taxaties. Daarbij worden extra waarborgen gevraagd. Dat kan op verschillende manieren. Het toepassen van de internationale taxatiestandaarden is er daar één van. Het NRVT is MCD-proof en ik denk dat we daarmee in Nederland voor de troepen uitlopen."

Dus Europa komt binnenkort langs?

"Ongetwijfeld."

Wat kost een inschrijving bij het NRVT?

"In 2015, we waren nog in oprichting, moesten taxateurs inschrijfgeld betalen. Het entreegeld bedroeg 130 euro per persoon. Het is een persoonsregister. Dit jaar betalen de taxateurs die zich hebben ingeschreven een factuur van minimaal 240 euro aan jaarlijkse bijdrage. Dat is als ze zich inschrijven voor één Kamer zoals dat heet. Er zijn binnen ons register in totaal vier Kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ. De tweede en volgende inschrijving kost 120 euro per jaar en het Tucht recht 30 euro per jaar."

Wat wil het NRVT in het eerste jaar bereiken?

"Uit ervaring weet ik dat je na drie maanden precies weet wat je fout hebt gedaan. Dat heb ik na de oprichting van de NHG in 1995 ook gezien. Dus 2016 staat in teken van reparatie en optimaliseren. Daarnaast is het belangrijk om draagvlak bij partijen te krijgen en te houden. Je moet verbeteren wat je beter had moeten doen en pas daarna moet je met elkaar gaan nadenken over hoe nu verder met deze organisatie. Welke ambities heb je in taxatieland en wat willen de taxateurs, de opdrachtgevers en hun toezichthouders."

Waar staat het NRVT over een paar jaar?

"Er moet straks een gezaghebbend instituut staan. Het gaat om het borgen van de kwaliteit van taxateurs en taxaties voor de samenleving. Het doorlopend toezicht en het onafhankelijke tucht recht zijn het sluitstuk van het systeem. Anders ben je een tandeloze tijger." ■



'Het NRVT moet zichtbaar toegevoegde waarde hebben'