

De een noemt het de Implementatiewet MCD, de ander spreekt van de Hypothekenrichtlijn. Beide hebben betrekking op hetzelfde: de vertaling van de Europese Mortgage Credit Directive (MCD) naar Nederlandse wet- en regelgeving. Hoewel er nog maar weinig over bekend is gemaakt, zijn de gevolgen voor de praktijk van de woningmakelaar groot. Taxeren doe je er namelijk vanaf 1 april 2016 niet zomaar meer even bij.

TAXEREN WORDT EEN VAK APART

DOSSIER
TAXATIES

Op 28 september 2015 diende minister Dijsselbloem van Financiën zijn wetsvoorstel voor de implementatie van 'Richtlijn 2014/17/EU inzake kredietovereenkomsten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen' in bij de Tweede Kamer. Sindsdien is de parlementaire behandeling in volle gang. De schriftelijke voorbereiding van een eventuele plenaire behandeling is op een haar na afgerond. En na het debat in de Tweede Kamer moet de Eerste Kamer er ook nog een oordeel over vellen. Het is dus nog even de vraag of de vanuit Europa gestelde deadline van 21 maart 2016 zal worden gehaald.

BESCHERMING BIEDEN

Dat laat echter onverlet dat de sector zich in de volle breedte moet voorbereiden op de aanstaande inwerkingtreding van de richtlijn. Een richtlijn, die niet alleen een einde maakt aan de fundamentele verschillen tussen de Europese lidstaten voor wat betreft de inhoud, kwaliteit en reikwijdte van kredietovereenkomsten voor de financiering van de eigen woning. Ook alle diensten die in dat kader worden aangeboden, zijn voortaan aan dezelfde strenge eisen gebonden.

Volgens de memorie van toelichting heeft de nieuwe wet vooral als doel de consument meer bescherming te bieden en zijn keuzemogelijkheden te verruimen. Achterliggend motief is om een

kredietcrisis, zoals in 2007 ontstaan, in de toekomst te voorkomen. Door de hogere kwaliteitseisen voor de financiers en hun producten te koppelen aan een realistischer inschatting van de waarde van het onderliggende vastgoed.

ZAAKJES OP ORDE

Per 1 april 2016 moeten dus niet alleen kredietverstrekkers en hypotheekbemiddelaars hun zaakjes op orde hebben. Ook het taxeren van woningen wordt een vak apart. Nederland heeft er in dat kader al in 2014 voor gekozen het hoofdstuk taxeren, een belangrijk onderdeel van de richtlijn, via zelfregulering vorm en inhoud te geven. Daar is sindsdien, na stevig aandringen van de Autoriteit Financiële Markten, gezamenlijk aan gewerkt door zowel de branche- en beroepsorganisaties NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en RICS als de registers voor makelaars/taxateurs VastgoedCert en SCVM.

Wie in de toekomst voor een kredietaanvraag nog een woning wil taxeren, zal zich voortaan eerst moeten laten registreren bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), dat na een voorbereiding van ruim een jaar sinds 1 januari 2016 formeel operationeel is. De via het NRVT erkende 'Register Taxateur' committeert zich aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT. Hij moet bovendien werken conform de reglementen

>>>



'Taxeren
wordt een
specialistisch
beroep'

van de verschillende Kamers van het NRVV (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ). Deze zijn onder andere gebaseerd op de internationale taxatierichtlijnen EVS (European Valuation Standards) en IVS Valuation Standards). Daarnaast zijn de aanbevelingen overgenomen van het PTA (International Platform Taxateurs en Accountants).

Een geregistreerd taxateur moet een verklaring omtrent het gedrag overleggen, onderwerpt zich aan het tuchtrecht van het NRVV, moet zich permanent laten bijscholen en wordt via doorlopend toezicht gecontroleerd. Zo gaat hij pas aan de slag na een schriftelijke opdrachtbevestiging en levert hij een op de voorgeschreven modellen gebaseerd taxatierapport op. Er is voortaan ook een duidelijk onderscheid tussen makelen en taxeren. Een woningmakelaar mag een object dat hij in portefeuille heeft niet zelf taxeren, en hij mag een woning die hij getaxeed heeft niet zelf in portefeuille nemen.

FORMALITEIT

Aan mensen die zich als taxateur hebben laten registreren bij het NRVV gaat de invoering van de Implementatiewet MCD dan ook geruisloos voorbij, verwacht Karel Schiffer. Hij is voorzitter van de Centrale Raad van het NRVV, het orgaan dat de verschillende Nederlandse taxatiereglementen toetst en vaststelt in samenspraak met alle partijen die bij het taxeren zijn betrokken of daar belang bij hebben.

"De MCD beoogt een stelsel waarin de onafhankelijkheid, de integriteit en de deskundigheid van de taxateur is gewaarborgd en het taxatieproces transparant verloopt. Dat is exact waar het NRVV voor staat. Niet voor niets hebben zich inmiddels ook vrijwel alle bij ons bekende taxateurs - dat zijn er zo'n 7000 - bij ons ingeschreven. Ik durf te stellen dat Nederland voor wat betreft vastgoedtaxaties MCD-proof is. Sterker nog: naar mijn inschatting lopen we hiermee in Europa voorop."

Het feit dat de Implementatiewet een duidelijke keuze maakt voor de EVS als uitgangspunt voor vastgoedtaxaties doet daar weinig aan af. "Het zit allemaal in de reglementen van het NRVV. Het is misschien een beetje vloeken in de kerk, want er zijn nu eenmaal verschillende bloedgroepen in Nederland, die of lid zijn van de fanclub van de EVS of van die van de IVS. Maar als je die twee richtlijnen naast elkaar legt, moet je echt zoeken naar de verschillen. Hoe dan ook, het NRVV is in elk geval ook EVS-proof."

Een zwaar punt is de keuze voor makelen of taxeren. "Er zijn op de woningmarkt heel veel makelaars actief, die slechts af en toe een taxatierapport opstellen. Het is alleszins voorspelbaar dat een deel daarvan zal zeggen: laat dit feest maar aan mij voorbij gaan. Ik sluit dus niet uit dat het aantal taxateurs in de loop der tijd gaat afnemen en dat taxeren een afzonderlijk, specialistisch beroep wordt. Met name in het bedrijfsmatig vastgoed is dat nu al het geval."

MODELLEN

Om de woningtaxateurs te ondersteunen bij de implementatie van de nieuwe voorschriften heeft het validatie-instituut NWWI via haar website al enige tijd geleden de modellen gepubliceerd zoals die per 1 april gaan gelden voor de verschillende soorten taxatierapporten (financiering woonruimte, transactie woonruimte individueel en complex, en bijzonder beheer woonruimte). De modellen, die zijn ontwikkeld door de diverse betrokken brancheorganisaties, voldoen aan de voorwaarden die op deze gebieden in de EVS worden gesteld.

Het NWWI is een van de weinigen die nu al zo concreet informatie biedt. Manager beleidszaken Jan-Pieter Redert verbaast zich daar niet over. "Het onderwerp leeft nog niet, omdat het een hoog theoretisch karakter lijkt te hebben. Bovendien hebben makelaars en taxateurs het afgelopen jaar al een flink aantal ontwikkelingen meegemaakt, wat uit-

>>>

**01 APRIL
2016**

MORTGAGE CREDIT DIRECTIVE

TE KOOP



TE KOOP



BEDRIJFSMATIG VASTGOED
WOZ **WONEN**

LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED
EVS **IVS** **PTA**



OFFERTE
BIJSCHOLING CURSUS 1 VAN 20
REGLEMENTEN VAN NRVT
BIJSCHOLING EXTRA CURSUS
VERKLARING OMTRENT HET GEDRAG
NRVT



'De wens van de markt is dat de kwaliteit van taxatierapporten toeneemt'

eindelijk heeft geleid tot de oprichting van het NRVV. En ook de geldverstrekkers hebben inmiddels een consultatiedocument ontvangen van de Autoriteit Financiële Markten waarin ze worden gewezen op de veranderde taxatievereisten. Aan alle kanten is en wordt er kortom van alles aan gedaan om de wet te kunnen implementeren. En dat lijkt nu redelijk te gaan lukken."

Waarmee niet gezegd is dat het werk daarmee is gedaan. Redert: "Integendeel. Dit is de kans bij uitstek voor woningtaxateurs om te laten zien dat taxeren echt een vak is. Maar dan moeten ze het wel samen oppakken. Als taxateurs blijven doen wat ze gewend waren, gaat de kwaliteit van de taxatierapporten niet toenemen. En dat zal de markt niet accepteren. Dan grijpen geldschieters naar andere middelen om tot een goede taxatie te komen. Een aantal taxateurs meent dat de verdiensten te laag zijn om van het taxatierapport meer werk van te maken dan nodig is voor een krappe voldoende. En dat klopt ook. Voor 150 tot 300 euro kan het gewoon niet uit. Een goede taxateur is gemiddeld 4 tot 6 uur bezig met een taxatie. Daarvoor onderzoekt hij onder andere diverse bronnen, inspecteert hij het object en schrijft hij een goede onderbouwing van zijn waardering. Om aan het vereiste kwaliteitsniveau te kunnen voldoen, zullen taxaties daarom een stuk duurder moeten worden. Een kwaliteitsproduct kost nu eenmaal geld."

TAXEREN OF MAKELEN

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs blijkt bij monde van voorzitter Ger Hukker niet zo positief over de makelaars- en taxatiepraktijk na implementatie van de MCD. "Veel makelaars zullen helemaal niet willen kiezen tussen makelen of taxeren. Vergeet niet: een gemiddeld NVM-kantoor taxeert circa 80 tot 90 woningen per jaar. Taxeren en makelen liggen in het woningsegment met andere woorden veel meer in elkaars verlengde dan dat dit bij commercieel vastgoed het geval is.

Daarom vinden wij dat, zolang de makelaar aan de richtlijnen kan voldoen en niet in integriteitsproblemen komt, hij de ene dag gewoon kan taxeren en de andere dag gewoon kan makelen."

TE GROTE KERSTBOOM?

De vraag is daarnaast of er niet een te grote kerstboom wordt opgetuigd. "De MCD zal in de praktijk van de makelaar die ook wil blijven taxeren tot een hoop extra bureaucratie leiden. Terwijl het in Nederland mede dankzij de validatie van de bulk van de taxatierapporten al zo goed geregeld is. Zeker in vergelijking met de rest van Europa. Waarom moeten er zulke strenge eisen worden gesteld aan de taxatie van een woning, die maar voor zeventig procent van zijn waarde gefinancierd moet worden, of waarvan al twintig procent van de oorspronkelijke lening is afgelost? Je kunt daar ook volstaan met een minder uitvoerige taxatie. Meer differentiatie in het taxatieregime zou geen overbodige luxe zijn."

Temeer omdat de woningsector uiteindelijk de commerciële sector wel eens zou kunnen gaan volgen. "Straks gaan we de taxatiepraktijk in het commercieel vastgoed achterna en moeten ook woningen iedere drie jaar opnieuw worden getaxeerd. Voor de beroepsgroep van taxateurs is dat natuurlijk goed nieuws. Want zij ziet de omzet daardoor alleen maar stijgen. Maar of het allemaal wel zo noodzakelijk is, valt te betwijfelen. Een bankier vertrouwd mij eens toe dat de risico's van een slechte relatie of verlies van werk van de cliënt hoger zijn dan van de waarde van zijn woning. Het sterkt mij in de overtuiging dat we de zaken ondanks de druk vanuit Europa wel in het juiste perspectief moeten blijven zien." ■

