

ALLE TAXATEURS ONDER ÉÉN DAK

Centraal register: objectieve, transparante en reële taxaties

In 2016 moet het centraal register voor vastgoedtaxateurs volledig operationeel zijn. Dit jaar krijgen de taxateurs stapsgewijs toegang tot het nieuwe, normerende 'taxatiehuis'. De afgelopen twee jaar hebben de brancheverenigingen en de registers samen met de AFM en DNB naar dit nieuwe register toegewerkt. Het maatschappelijk en economisch belang van reële taxaties is groot. Dat bleek de afgelopen jaren maar weer eens na de financiële crises. Taxaties moeten zijn gebaseerd op transparante data en de taxateur moet de waarde zonder last of ruggespraak kunnen vaststellen. Daarnaast moet er meer uniformiteit komen.

Alle vastgoedtaxateurs onderbrengen in één centraal register. Dat was de opdracht waar de brancheorganisaties en de bestaande registers al twee jaar aan werken. In oktober kwam er witte rook uit de schoorsteen: de opdracht was geslaagd. Na de nodige diplomatieke arbeid lukte het om alle partijen op één lijn te krijgen. In januari kon vervolgens een interim-bestuur worden geïnstalleerd waarin de brancheorganisaties en huidige registers zijn vertegenwoordigd. Januari 2016 moet de overdracht aan een definitief bestuur volgen.

Van 't Hoff: "Nederland is eigenlijk te klein voor drie registers, twee certificerende instellingen en zes beroepstitels"

SCVM-voorzitter Wim van 't Hoff is blij dat het register er nu echt komt. "Nederland is eigenlijk te klein voor drie registers, twee certificerende instellingen en zes beroepstitels voor taxateurs. De hoge kosten voor het faciliteren van al deze afzonderlijke instellingen, kunnen we nu besparen. De belangen van de brancheorganisaties maakten het onderhandelen soms wat lastig. Maar onder druk wordt alles vloeibaar. Dat pakte zeer positief uit."

Die druk kwam vooral van de Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De bankwereld zet sterk in op meer uniforme en transparante taxatierapporten, een betere controle op de uitvoering van taxaties en de onafhankelijke positie van de taxateur.

Bij de afschaffing van de beëdiging in 2001 liep een soortgelijke missie om tot één register te komen op het laatste moment spaak. Dat het er nu wél van komt, heeft te maken met de nasleep van de financiële crises. Banken en verzekeraars zagen hun portefeuilles met veel commercieel vastgoed ettelijke miljarden in waarde dalen. Met de oprichting van de Europese Bankenunie is vervolgens de weg ingeslagen naar gelijke regels en centraal toezicht. Uniformering van definities moet het delen van informatie en transparantie vergroten. Daarnaast wordt begin volgend jaar de Mortgage Credit Directive geëffectueerd. Deze richtlijn heeft betrekking op hypotheekovereenkomsten voor particulieren waarvoor taxatiestandaarden in wetgeving moeten worden vastgelegd. Eén centraal register voor taxateurs past bij deze ontwikkelingen, zowel voor commercieel als voor particulier vastgoed. In dit register moeten alle taxateurs voldoen aan eenduidige, uniforme regels met een intensieve controle op de beroeps- en gedragsregels en een sluitend tuchtrechtstelsel. Taxaties moeten zijn uitgevoerd conform de



V.l.n.r.: de heren mr. W.W. van 't Hoff en drs. ing. L. de Wolf

internationale taxatiestandaarden IVS/EVS en de PTA Good Practices.

OBJECTIEVE MAATSTAVEN

“Dat is precies waar het om draait”, vindt Van 't Hoff. “De waarde moet tot stand komen op grond van objectieve maatstaven. Ik vind overigens niet dat de oude registers daar geen waarborgen voor hadden. Dat er nu met een schuin oog naar de taxateurs wordt gekeken, is naar mijn mening niet terecht. Maar het is ook waar dat er met name in het groot onroerend goed miljarden zijn verdampt. Van een taxateur wordt verwacht dat hij of zij als onafhankelijke professional de waarde voor een registergoed vaststelt en niet optreedt als belangenbehartiger. De AFM en de banken zien graag de taxatiebranche om die reden meer op afstand staan van de makelaardij. Taxateurs krijgen steeds meer de status van een beroepsgroep die een publiek belang dient, net als dat geldt voor notarissen en accountants.”

Van 't Hoff verwacht niet dat de taxateur in de praktijk veel van de overgang zal merken. “Een taxateur die zijn werk goed doet, zal dat morgen ook doen. Maar het doorlopend toezicht op de kwaliteit van de taxateur zal toenemen. Dat toezicht wordt actiever. De taxateur zal denk ik ook gaan merken dat het nieuwe register maatschappelijk beter wordt geaccepteerd dan de beide huidige registers. Dat zijn zonder meer pluspunten.”

Voorzitter Leijn de Wolf van VastgoedCert noemt als positief effect dat de betrokken partijen gaandeweg het proces een beter zicht kregen op elkaars functioneren. Dat bevorderde de bereidheid om snel resultaat te boeken.

Dat er af en toe hobbels moesten worden genomen, vindt hij logisch: “Je kunt het over abstracte dingen wel met elkaar eens zijn. Maar als je dat uitwerkt, kan het toch zijn dat partijen zaken verschillend interpreteren. We moesten daarom regelmatig een stapje terug doen om daarna weer vooruit te gaan.”

De Wolf: “Er is een belangrijke stap gezet om de taxateur zijn vak te laten uitoefenen zonder last of ruggespraak”

Als sterk punt van het nieuwe register ziet De Wolf de intentie om alle ongewenste invloeden, die een objectieve taxatie in de weg staan, uit te bannen.

“Er is in elk geval een belangrijke stap gezet om de taxateur zijn vak te laten uitoefenen zonder last of ruggespraak. De taxateur kan alleen goed zijn werk doen, als die onafhankelijkheid is gewaarborgd.” ■

Tekst: Robert van Til

GEEN EXTRA TOEGANGSDREMPELS

De registratie in het nieuwe centraal register zal voor de meeste taxateurs geruisloos verlopen. De inhoudelijke verschillen van de bestaande registers zijn immers gering. Iedere taxateur die staat geregistreerd bij SCVM, VastgoedCert of RICS en geen achterstand heeft opgebouwd bij het voldoen aan opleidings- of bijscholingseisen, kan zich bij het nieuwe register aansluiten. Er zijn geen plannen voor extra toegangsdrempels. Wel zal de controle op de naleving van beroeps- en gedragsregels naar verwachting intensiveren.

Enkele punten die voor taxateurs van belang zijn:

- Het nieuwe register wordt dit jaar stapsgewijs ingevoerd en moet 1 januari 2016 een feit zijn.
- Het nieuwe register heeft vijf deelregisters: grootzakelijk vastgoed, midden- en klein zakelijk vastgoed, landelijk en agrarisch vastgoed, WOZ en woningen.
- Alle taxateurs krijgen in de loop van het jaar informatie die is afgestemd op hun persoonlijke situatie.
- De aandacht gaat allereerst uit naar taxateurs commercieel vastgoed. In de loop van dit jaar volgen respectievelijk de Wonen taxateurs, de Landelijk- en Agrarisch taxateurs en als laatste de WOZ-taxateurs.