

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) brengt alle taxateurs onder één dak. Veel zaken moeten nog worden geregeld. Maar niemand twijfelt nu nog aan de noodzaak om uniform naar buiten te treden. De banken wilden het. De AFM en DNB



Hans van der Ploeg is directeur van VBO Makelaar. Van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) verwacht hij nieuwe impulsen voor een nog hogere kwaliteit van de taxaties. De wereld is na de krediet- en eurocrises veranderd. Vanuit een maatschappelijk en economisch belang zal er een verdere professionalisering moeten plaats vinden van taxateurs. Transparantie en uniformiteit zijn daarbij kernwoorden.

MEER KWALITEIT, MEER TRANSPARANTIE EN MEER UNIFORMITEIT

Wat was de rol van VBO Makelaar bij de totstandkoming van het centrale register?

“Een aantal jaren geleden verzocht de Autoriteit Financiële Markten en de Nederlandse Bank om een register voor het groot zakelijk vastgoed. Ja, was onze reactie, maar waarom daar dan niet alle taxateurs bij betrekken? Toen alle brancheorganisaties op jacht gingen naar de kwaliteitsstandaarden, kwamen we automatisch dichterbij elkaar. Het is ook van groot maatschappelijk belang dat alle taxateurs zich onderworpen weten aan eenduidige regels en een gezamenlijke beroeps- en gedragscode. De soms grote financiële consequenties van een taxatie scheppen immers een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarom zijn we ook lid geworden van TEGoVA en inmiddels zijn alle drie de brancheorganisaties daarbij aangesloten. Maar de kwaliteit moet en kan nog verder omhoog. Op die trein zitten we nu.”

Wat betekent dat in de praktijk? Moeten taxateurs vaker de schoolbanken in?

“Wellicht. Maar wat vrijwel zeker gaat veranderen, is het toezicht. De AFM heeft een voorkeur voor doorlopend toezicht in plaats van toezicht achteraf. Hoe dat er precies uit komt te zien, daar wordt aan gewerkt. Maar ik kan me voorstellen dat de taxateur meer dan nu zal moeten laten zien wat hij doet en ook begrijpt welke regels voor hem gelden. Al zijn handelingen moet hij kunnen verantwoorden.”

Gaan de tarieven van taxateurs wellicht omhoog?

“Dat is nog niet bekend, maar ik sluit dat bepaald niet uit. Om het kort samen te vatten: komen er dus meer kosten aan? Ja, zeg ik dan, want een kwalitatief hoger product met onderbouwing kost ook meer. Betaal je niets, dan krijg je niets. Moeten zij meer naar school? Ja, want de maatschappelijke ontwikkelingen gaan snel. Veel makelaars zijn nu ook geregistreerd als taxateurs. Maar als taxeren een specialistisch vakgebied wordt, en die kant zie ik het opgaan, dan zullen taxateurs investeren in hun vak. Kwaliteit kent een prijs.”

Er verschijnen steeds meer databases, waaruit de taxateur gegevens kan putten. Maakt dat taxaties al een stuk transparanter?

“Nog lang niet genoeg. De data in Nederland zijn verre van transparant. Veel marktpartijen houden hun gegevens angstvallig geheim. Institutionele beleggers en eigenaren van winkelcentra weigeren bijvoorbeeld om huurprijzen openbaar te maken. Maar die zijn wel nodig om een goede waardering te kunnen afgeven. Idem dito met pensioenfondsen. Marktpartijen met veel vastgoed zijn doodsbenauwd dat daar balanswaarderingen op los worden gelaten. Maar toch zeg ik: die data zullen op een gegeven moment toch beschikbaar moeten komen.”

wilden het. Maar ook de brancheorganisaties en de taxateurs hebben zich erachter geschaard. Met als resultaat dat ook de gestelde doelen bereikbaar worden: een betere verbreiding van kennis, effectief toezicht en maximale transparantie.

TAXATEURS BESEFFEN DAT ER IETS MOET GEBEUREN

Wat is de taak van de Centrale Raad en welke zaken pakt de NRVT als eerste op?

“De echte taxatiedeskundigen zitten in de Expertcommissies. De Centrale Raad toetst de besluiten niet alleen inhoudelijk, maar ook op het economische- en maatschappelijke draagvlak. Je kunt regels opstellen tot je een ons weegt, maar je moet er ook voor zorgen dat het werkbaar is en aansluit bij de regelgeving van de overheid en de richtlijnen van toezichthouders. Ook accountants moeten ermee uit de voeten kunnen bij hun jaarverslaggeving. De besluiten over de gedrags- en beroepsregels verwacht ik al heel snel. Die vormen de basis voor de onafhankelijkheid en deskundigheid van taxateurs. Vervolgens komen de reglementen van de verschillende kamers. We beginnen met het groot, midden en klein zakelijk vastgoed. In de eerste contacten met de betrokken partijen, merk ik een enorme bereidwilligheid. Een artikel in FD suggereerde onlangs dat er niks bewoog, maar in die korte tijd dat ik nu meeloop, zie ik dat de neuzen allemaal dezelfde kant op staan.”

Zijn het externe factoren die hebben geleid tot de NRVT of was er ook een sterke behoefte vanuit de sector zelf?

“Alle twee. Er is een maatschappelijke druk die een beroepsgroep in beweging zet. Taxateurs en hun organisaties beseffen heel goed dat er iets moet gebeuren. De taxateurs vormen een nogal versnipperde groep. Er zijn in Nederland zo'n 30 tot 35 partijen die iets te maken hebben met taxaties. Dan is het een prestatie van de eerste orde dat men er de afgelopen maanden in is geslaagd om met elkaar deze stap te maken.”

Vormt het groeiend aantal databestanden een verrijking of uitholling voor het beroep van taxateurs?

“Het is heel belangrijk dat er zoveel mogelijk transparantie ontstaat over wat taxateurs doen en welke gegevens zij gebruiken. Voor de concurrentieverhoudingen is het uiteindelijk het beste dat iedereen hetzelfde weet, ook al lijkt het soms handiger om meer te weten dan een ander. Je moet naar buiten blijven kijken. Hoe ontwikkelt zich de markt? Hoe denkt men in de politiek? Wat vinden de toezichthouders? Welke nieuwe instrumenten komen eraan? Zie die ontwikkelingen als een uitdaging en niet als een bedreiging. Kijk waar kansen liggen.”

Er bestaan foute taxaties en fouten in taxaties. Met welk foutpercentage bent u tevreden?

“Als directeur van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heb ik destijds stevig aan de boom van woningtaxaties geschud. De beroepsgroep vond dat toen niet leuk. Maar ze hebben vervolgens wel heel snel orde op zaken gesteld. Dat geeft wel aan welke kracht die beroepsgroep heeft. Als je vraagt naar het percentage, dat is natuurlijk 0%.” ■



Karel Schiffer is sinds 19 februari voorzitter van de Centrale Raad van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Daarvoor was hij directeur van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG). De Centrale Raad is verantwoordelijk voor de initiële besluitvorming over inhoudelijke zaken zoals vaststelling van gedrags- en beroepsregels. Dit soort inhoudelijke onderwerpen worden eerst vormgegeven door Expertcommissies van de diverse Kamers. Naast de voorzitter zijn deskundigen van diverse instanties in de Centrale Raad vertegenwoordigd.

Tekst: Robert van Til
Beeld: VBO en WEW