

Vertrouwelijk

Datum: 31 mei 2017
Aan: De Centrale Raad
Van: Bestuur NRVt
Inzake: Nadere update

Bij deze zenden wij u de volgende bijlagen:

- a) [E-mail van de Brancheorganisatie d.d. 4 april 2017](#)
- b) [E-mail van Hamith Breedveld d.d. 5 april 2017](#) (reactie op de sub a bedoelde e-mail)
- c) [Verslag van de tweede Rondetafel overleg met de Brancheorganisaties](#) gehouden op 15 mei 2017. Dit verslag is opgesteld door NRVt en (nog) niet goedgekeurd door de Brancheorganisaties
- d) [Brief d.d. 9 mei 2017 verzonden door de "grote kantoren"](#)
- e) [Een eerste reactie op de sub d bedoelde brief van Hamith Breedveld d.d. 31 mei 2017](#)
- f) [E-mail d.d. 13 april 2017 van M. Sniijders \(AFM\) aan Wendy Verschoor \(RICS\)](#)
- g) [E-mail d.d. 9 mei 2017 van Wendy Verschoor aan M. Sniijders als reactie op de sub f bedoelde e-mail](#)
- h) [E-mail d.d. 22 mei 2017 van Hamith Breedveld als reactie op de sub g bedoelde email](#)
- i) De op 18 april 2017 door M. Sniijders naar mij toegestuurde "Besluitenlijst"
- j) E-mail d.d. 14 mei en 16 mei 2017 van M. Sniijders met bevestiging van standpunten AFM

Uit deze stukken komt het beeld naar voren dat (nog steeds) sprake is van een discussie tussen AFM en de Brancheorganisaties (hierna "de BO's") die via de band (lees NRVt) worden gevoerd. Dit is een moeizame vorm van communiceren. Voorts wordt de discussie er niet makkelijker op als sprake is van een kennisachterstand die aanleiding geeft tot misverstanden. De brief van de "grote kantoren" is een voorbeeld daarvan. Deze brief bevat een behoorlijk aantal onjuistheden. Desalniettemin lijkt er een zekere lijn van overeenstemming te ontstaan.

Hierna vermelden wij de onderwerpen waar het om gaat.

A. Statuten

Het concept van de nieuwe statuten staat op de agenda van de 15 juni 2017 te houden vergadering van de Centrale Raad waarin ook deze notitie is geagendeerd.

In het kader van de correspondentie is een aantal onderwerpen van belang.

- (i) De rechtstatelijke rol (het publiek belang) is en blijft verankerd in de statuten.
- (ii) De verplichting dat leden van de Centrale Raad geen last of ruggespraak mogen hebben met de Betrokken Partij die het betreffende lid vertegenwoordigt, is geschrapt. Ruggespraak is in het vervolg dus mogelijk.
- (iii) Recentelijk komt vanuit de BO's ook de wens naar voren om het aantal Betrokken Partijen te verkleinen en er voor zorg te dragen dat alleen taxateurs in de Centrale Raad zitting kunnen nemen. Deze wens is niet gehonoreerd. Ten eerste is een vermindering van het aantal leden in de Centrale Raad besproken heeft de Centrale Raad dit afgewezen en ten tweede zal het overleg tussen BO's en NRVt worden geïntensiveerd om de betrokkenheid van de BO's bij NRVt te vergroten.

B. De Reglementen

Het betreft hier met name de discussie om van "rule based" naar "principle based". Daarbij zullen de internationale standaarden (IVS en EVS) gelden. Deze discussie kan worden gesloten.

Hieraan wordt inmiddels gewerkt.

Een onderzoeksopdracht is uitgezet bij Nyenrode en hierover wordt op korte termijn een rapportage verwacht.

Deze wijziging kan niet overnight worden ingevoerd. Daar is enige tijd mee gemoeid.

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Tegelijkertijd wordt wel gezien of niet op korte termijn essentiële verbeteringen kunnen worden ingevoerd (het zogenaamde laag hangend fruit).

C. Doorlopend Toezicht

Ook dit onderwerp is voor de komende vergadering geagendeerd. Bij deze verwijzen wij naar het betreffende memorandum.

Voor Groot Zakelijk Vastgoed was het de bedoeling samenwerking te zoeken met RICS. Wat het Bestuur thans niet kan overzien is hoe de actie van mevrouw Wendy Verschoor uitpakt (zie hierna).

D. Permanente Educatie

Het selecteren van opleidingen, docenten en instituten is in gang gezet.

Een vereenvoudigde en praktische vorm van punten registratie wordt ontwikkeld. Bij dit onderwerp moeten wij rekening houden met het brede pallet van taxateurs.

Er zijn taxateurs voor wie het duidelijk moet zijn wat en waar welke cursussen moeten worden gevolgd. Voor andere taxateurs kan een meer flexibele regeling worden geaccordeerd. Denk aan een inhouse cursus bij grote kantoren of samenwerkingsverbanden, een taxateur die bij de ASRE een cursus volgt, het volgen van een internationale cursus e.d..

Voorts zal PE een aandachtspunt zijn bij het Doorlopend Toezicht.

Het is geenszins de ambitie van NRVt om zelf opleidingen te verzorgen of om zelf examens af te nemen. Noch is het de bedoeling dat NRVt zich ontwikkelt tot een kenniscentrum.

E. Tucht

Op grond van de (huidige en toekomstige) statuten vervult NRVt ook een rol bij de te ontwikkelen tuchtrechtspraak. NRVt besteedt dit uit aan de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt (hierna "Stichting Tucht").

De BO's wensen hun eigen tuchtregelingen te handhaven. Stichting Tucht zou dan als hoger beroepsinstantie of als eerste instantie en een hoger beroep instantie voor de zogenaamde ongebonden taxateurs moeten zijn.

Dit strookt niet met de wensen van de AFM. De AFM verlangt een onafhankelijke tuchtrechter en geen tuchtrechtspraak binnen het verenigingsrecht. Ook Stichting Tucht is het niet eens met de opvatting van de BO's. Hierover dienen nadere afspraken te worden gemaakt. Sprake is van een ingewikkelde materie.

Besproken is om dit in een kleiner comité op te pakken. Bijvoorbeeld in samenspraak met de huidige voorzitters van de diverse tuchtorganen.

Dit is taaie materie want naast de mogelijke diverse overeenkomsten moet ook het sanctiepallet uniform worden gemaakt.

Dit is een urgent probleem. Op korte termijn moeten werk afspraken worden gemaakt met de tuchtcolleges van de BO's. Bijvoorbeeld over hoe gehandeld moet worden als zowel bij NVM en NRVt een klacht wordt ingediend.

Naar de mening van het Bestuur en de AFM is het ideaalbeeld: één tuchtinstantie (zonder hoger beroep) binnen NRVt verband. Dit lijkt het meest effectief en het minst kostbaar.

De eerlijkheid gebiedt het bestuur wel om te zeggen dat dit onderwerp gedeeltelijk nog een black box is en dat onderzoek noodzakelijk is. Ook met Stichting Tucht dient hierover nader overleg te worden gevoerd. Het Bestuur wenst wel dat deze kar getrokken gaat worden door Stichting Tucht.

Ten slotte dient met Stichting Tucht nog een overeenkomst van opdracht te worden gesloten door NRVt. Dit is in bewerking.

Eerste conclusie

1. Met het Rondetafel overleg op 15 mei 2017 lijkt de kou met de BO's uit de lucht. Het standpunt dat sprake zal zijn van één register (het register van NRVt) wordt onderschreven door alle BO's (daaronder begrepen RICS), met dien verstande dat "het niet te veel mag kosten" (citaat Ger Jaarsma, voorzitter NVM). Ook is besloten om NRVt "enige tijd te gunnen".
2. Op de nodige klachten de BO's is adequaat gereageerd. Dit geldt met name voor de reglementen. Aanpassen kost tijd.
3. De nodige weef- en constructiefouten in de statuten worden op korte termijn hersteld. Dit geeft ook meer armslag aan het bestuur. Terzijde merken wij daarbij wel op dat deze fouten zijn veroorzaakt door de BO's zelf die NRVt hebben opgericht. Ook de reglementen zijn opgesteld door leden van de BO's.
4. Het onderwerp "Tucht" verdient nader onderzoek. Dit is een weerbarstig onderwerp. Bezien zal worden om dit in een werkgroep van experts (lees, voorzitters van Tuchtcolleges) in samenwerking met NRVt een nader concept uit te werken.

RICS

Gedurende het opstellen van dit memorandum ontving het bestuur een e-mail van mevrouw Wendy Verschoor als voorzitter van RICS Nederland.

Bij deze zenden wij u:

- k) [De betreffende e-mail van Wendy Verschoor d.d. 29 mei 2017](#)
- l) [Het daaropvolgend persbericht via Vastgoedjournaal](#)
- m) [Onze reactie van 31 mei 2017 richting Vastgoedjournaal](#)
- n) [Een interne e-mail van het RICS bestuur aan de leden d.d. 30 mei 2017](#)

Het bestuur vindt deze actie van RICS ongepast, onfatsoenlijk, onterecht en onjuist. Het zal verder nog de nodige commotie kunnen veroorzaken. In de vergadering op 15 juni 2017 wordt u daarover nog verder ingelicht.

Voorts zenden wij u de e-mail van Hamith Breedveld d.d. 18 mei 2017 aan de RICS. Dit gaat over de positie van RICS Nederland. [Deze email \(bijlage o\)](#) spreekt voor zich.

Het is evident dat het bestuur is geschokt over deze opstelling van RICS. Op het derhalve mogelijk is om in het kader van Doorlopend Toezicht een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met RICS is thans een groot vraagteken.

In het bericht van Vastgoedjournaal meldt Wendy Verschoor dat sprake is van een signaal richting de AFM. Daarmee is de cirkel rond. Zie de aanhef van dit memo. Er wordt gediscussieerd via de NRVt met de AFM. Dit is ongelukkig en onpraktisch.

Bestuur/RvT

In het "Rondetafel overleg" van 15 mei 2017 heeft het Bestuur gemeld aan de BO's fed up te zijn van alle schoten hagel die op de NRVt worden afgevuurd. Dit mede gezien de geschiedenis van NRVt en de rol die BO's daarbij hebben vervuld (ook RICS). Afgesproken is om NRVt enige tijd te gunnen. Tot nu toe is veel tijd gestoken in negatieve energie (daaronder begrepen dit memo). Daarmee is ingestemd door de BO's. Desalniettemin is RICS van mening in strijd daarmee te moeten handelen.

Wederom is het door deze onrust volstrekt onmogelijk om over te gaan tot recruterende van nieuwe leden voor het bestuur en leden voor de RvT.

Het huidige bestuur wenst af te treden per de april vergadering van de Centrale Raad in april 2018. Liever eerder.

Tweede Conclusie

- 1) Het bestuur staat nog steeds achter het initiatief van de BO's en de AFM om een zelfregulerings model tot stand te brengen. Dit is voor een ieder verreweg de beste oplossing.
Dit vereist een positieve grondhouding van alle Betrokken en Belanghebbende Partijen en de zgn. Stakeholders (ministeries, AFM, DNB).
- 2) Gezien de recente actie van RICS kan het bestuur niets anders dan de AFM adviseren om eigen initiatief te ontplooiën.
- 3) Gezien de recente actie van RICS wenst het Bestuur een duidelijk standpunt van de Centrale Raad over de koers en strategie als verwoord in deze notitie. Daarbij past een veroordeling van de rol die RICS zich aanmeet.
- 4) Het Bestuur is van mening dat, gezien de maandenlange tegenwerking van BO's, de Centrale Raad moet besluiten dat:
 - a) NRVt bestaansrecht heeft
 - b) De rol van NRVt noodzakelijk is voor het verhogen van de kwaliteit van de taxateurs en de taxatiewereld.
 - c) Het Bestuur de volle ondersteuning, draagvlak en vertrouwen heeft van de Centrale Raad.
- 5) Anders valt te overwegen NRVt te liquideren of te doen fuseren met VastgoedCert.
- 6) Ook het Bestuur kan –na de statutenwijziging- defungeren. Het Bestuur zal daar geen enkel bezwaar tegen hebben.
Nogmaals roept het Bestuur alle Betrokkenen, Belanghebbende Partijen op om kandidaten voor Bestuur en RvT voor te dragen. Geldt natuurlijk ook voor AFM.
- 7) Tenslotte nog de sub i bedoelde Besluitenlijst. Deze is getekend door de BO's. De BO's achten zich daaraan –vanwege voortschrijdend inzicht- niet meer gehouden.

-0-0-0-0-