

‘RICS NL pakt maatschappelijke rol op’

RICS NL gaat zich doorontwikkelen tot een beroepsorganisatie met een maatschappelijke doelstelling, zegt Maarten Vermeulen

DOOR PAUL WESSELS MRICS

Het ledental van de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) groeide de afgelopen jaren in Europa en zeker in Nederland razendsnel. In Nederland zijn het er nu bijna 1000. Vermeulen: ‘Dat is mooi, maar als we voor die leden relevant willen blijven, moeten we nu de stap maken van ledenorganisatie naar beroepsorganisatie met een maatschappelijk doel. En dat gaat gebeuren.’ Vermeulen staat als managing director van RICS in Europa aan het hoofd van alle landenorganisaties in continentaal Europa, ook in Nederland. Volgend jaar viert de RICS zijn 150-jarig bestaan. De reden waarom de RICS in 1868 tijdens de industriële revolutie werd opgericht is nog altijd even actueel: de maatschappij veranderde razendsnel, waardoor er een toenemende vraag naar kwaliteitscontroles ontstond, evenals (zelf)regulering van de vastgoedbranche. Vermeulen: ‘We worden steeds meer een beroepsorganisatie: de basis van de RICS is de Royal Charter en dat betekent dat de RICS niet primair een ledenorganisatie is, maar allereerst een maatschappelijk doel heeft. Wij stellen het publieke belang en het belang van de consument voorop, uitdrukkelijk zo nodig boven het belang van de leden. Die positie heeft RICS in het Verenigd Koninkrijk al. In Nederland, waar RICS vrij nieuw is, heeft het een positie naast bestaande brancheorganisaties gekregen en is de maatschappelijke rol nog minder geprofileerd. In ons land is

RICS nog te veel een ledenorganisatie voor vastgoedprofessionals. Dat moet en gaat veranderen. RICS zal veel meer een regulerende organisatie worden op basis van internationale professionele standaarden, met opleiding, training, accreditatie en controle.’

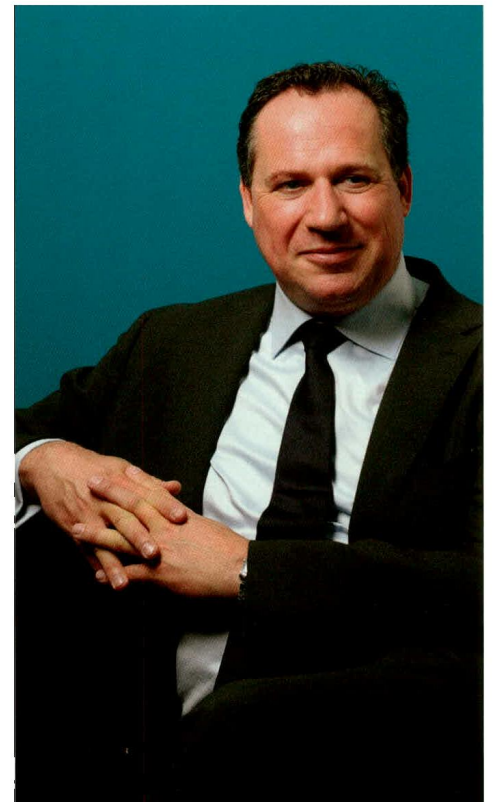
STEUN VANUIT DE MARKT

Vermeulen voelt zich gesteund door de ‘stakeholders’. De afgelopen jaren heeft hij vele belanghebbenden bij de vastgoedsector gesproken en steeds kwam de behoefte aan een dergelijke organisatie naar voren. ‘In ie-

**‘RICS Nederland is
nog teveel een
ledenorganisatie’**

der land in Europa speelt het vraagstuk van zelfregulering. Dat spreekt professionals in het vastgoed aan, maar ook overheden en toezichthouders, zoals AFM en DNB in Nederland.’

Vermeulen legt uit wat dit voor de RICS in Europa en in Nederland zal betekenen: ‘Een Charter betekent dat je geen ledenorganisatie bent, maar een beroepsorganisatie. RICS moet zijn inkomsten halen uit de rol van regulerende organisatie. Wat we ook zullen zien, is dat de RICS als organisatie minder afhankelijk wordt van de vrijwillige inzet van de leden: er zit nu te weinig continuïteit in de verschillende boards. Dat is begrijpe-



MAARTEN VERMEULEN

lijk: het gaat hier om professionals die dit naast hun reguliere werk doen. RICS komt dan lager op de prioriteitenlijst, maar dat staat uiteindelijk de ontwikkeling van RICS als instituut in de weg.’

Vermeulen voegt daar meteen aan toe dat betrokkenheid en inspraak van de leden natuurlijk wel essentieel is: ‘We zullen dat

organiseren via 'advisory panels' waaraan we toetsen of de strategie lokaal werkt – waar lopen we vast in bepaalde markten?'

AFDELING REGULERING

Vermeulen: 'We gaan onmiskenbaar richting meer mensen die fulltime bezig zijn voor de RICS-organisatie en naar minder parttime bestuurders. We moeten meer reviews doen van taxaties, waken over de Real Estate Agency & Brokerage Standards (REABS, normen voor RICS-bemiddelaars en -makelaars in onroerend goed) en conflicterende belangen aan de kaak stellen. Als we deze zaken niet oppakken, worden we minder relevant als organisatie.'

Vermeulen zegt voorts dat deze aanpak extra financiële investeringen van RICS zal vergen. 'Mijn opvatting is: 'revenue follows relevance', oftewel: als onze toegevoegde waarde groter wordt, volgen de inkomsten van de RICS als regulerende organisatie vanzelf. Dit betekent ook dat we er niet voor moeten terugschrikken om knopen door te hakken als we onvoldoende relevant kunnen zijn of worden, of anderszins geen perspectief zien. Een voorbeeld hiervan is het sluiten van het kantoor in Rusland: we draaiden daar verlies, en konden bovendien onvoldoende onze maatschappelijke doelen bereiken.'

Vermeulen zegt ook dat het bestaande bureau van de RICS in Nederland op termijn zal worden uitgebreid met een afdeling regulering: 'In Nederland krijgen we een serieuze afdeling die gaat reguleren, met Nederlandse specialisten, niet een groepje Engelsen dat hier wat gaat doen.'

SCHEIDING TAXATEUR EN MAKELAAR

Onderdeel van die regulering van de taxateur is volgens Vermeulen onvermijdelijk een verdere scheiding van de taken van de makelaar en de taxateur. De makelaar die

WEER PRATEN MET HET NRVT

De vraag is hoe Vermeulen de verhouding ziet tussen de RICS en het begin 2016 opgerichte Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Beroeps- en brancheorganisaties (NVM, NVR, Vastgoedpro en VBO Makelaar) en de registers voor makelaars en taxateurs (SCVM en VastgoedCert) wilden hiermee de zelfregulering van taxateurs regelen. Ook de RICS deed van het begin af aan mee. Het moest een register worden 'van, voor en door' taxateurs om het vertrouwen in de vastgoedtaxateur en -taxaties terug te winnen.

In juni van dit jaar nam het bestuur van RICS Nederland de opmerkelijke stap publiekelijk het vertrouwen op te zeggen in de NRVT. Wendy Verschoor, voorzitter RICS in Nederland, liet weten dat de RICS geen vertrouwen meer had in het register door de aanhoudende bestuurlijke onrust en doordat de NRVT onvoldoende was aangehaakt bij de behoefte van de markt.

Sindsdien bleef het stil. Vermeulen maakt duidelijk dat de RICS de afgelopen maanden toch weer toenadering heeft gezocht tot de (tijdelijke) NRVT-bestuurders Hamith Breedveld (voorzitter) en Aart Hordijk (secretaris). Vermeulen: 'Je moet altijd blijven praten. Ik ben nooit tegen de NRVT geweest. Wel vind ik dat de ambitie om alle taxateurs (woningen en commercieel vastgoed) in één register te verzamelen te ingewikkeld was, en dit heeft geleid tot de huidige impasse. Het is veel logischer om te komen tot een splitsing binnen de NRVT, waarbij de RICS de regulering voor commercieel vastgoed voor zijn rekening neemt en de NVM de regulering voor de woningmarkt. Hierover praten we nu met het NRVT-bestuur en de Centrale Raad. Dat is een logische stap: internationaal zijn de Valuer Registration (VR) en de standaarden van de RICS verreweg het meest bekend als waarborg voor kwaliteit en professionaliteit.'

'Organisatie Nederland uitgebreid met afdeling regulering'

ook taxeert zal definitief tot het verleden behoren. 'De taxateur gaat zich steeds verder ontwikkelen tot enerzijds iemand die onafhankelijk de waarde bepaalt en anderzijds vanuit die onafhankelijke rol kan adviseren over scenario's voor de waardeontwikkeling van het vastgoed.'

Vermeulen vertelt dat de verdeeldheid in Europa die is aangewakkerd door de Brexit

de positie van de RICS in Europa als internationale 'professional body' geen goed doet. 'Dat is voor ons niet positief. Plotse-ling worden we door professionals in continentaal Europa weer als een vooral Britse organisatie gezien. Die kant moeten we juist niet op. Het is daarom extra belangrijk dat we als RICS Europe een vuist maken voor regulering en daarmee laten zien dat we een internationaal instituut zijn waaraan vastgoedprofessionals echt iets hebben. We moeten ons onderscheiden door professionele standaarden, dienstverlening van hoge kwaliteit en door ons te onderwerpen aan onafhankelijke controle van ons beroep.' ■