

# Hamith Breedveld (NRVT): 'We hebben grote stappen gezet in zelfregulering'

label: Financieel  Premium

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB) zonden in april 2018 voor de tweede keer binnen een jaar een brief aan de minister van Financiën over de vastgoedtaxatiesector. In deze brief wordt opnieuw de noodzaak uitgesproken van wetgeving voor regulering van de taxatiebranche.



Hamith Breedveld

Hamith Breedveld, voorzitter van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), is 'verbaasd' over de opstelling van AFM en DNB: '**Deze wetgevingsbrief** is blijkbaar voor de Bühne. We hebben juist het afgelopen jaar enorme stappen gezet op vrijwel alle terreinen.'

'Een overbodige brief, gebaseerd op een informatieachterstand.' Hamith Breedveld, die sinds februari 2017 samen met Ed Schless en Aart Hordijk **het bestuur vormt** van NRVT, is verbaasd over de 'wetgevingsbrief' van de AFM en DNB, die in april van dit jaar naar buiten werd gebracht. In deze brief aan de minister van Financiën wordt gevraagd in overleg te treden 'om te komen tot wettelijk vastgelegde normen voor vastgoedtaxateurs.' In een brief aan NRVT van 26 april 2018 schrijven de beide toezichthouders verder 'dat een wettelijke verankering van de toezichtbeginselen noodzakelijk is om de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxateurs te borgen', 'ook gezien de grote publieke en financiële belangen die samenhangen met het taxateursberoep.'

Na **een eerdere brief**, ruim een jaar geleden, zijn de AFM en DNB blijkbaar nog steeds van mening dat de Nederlandse taxatiebranche 'onvoldoende resultaat heeft geboekt met zelfregulering.' En 'het gewenste doorlopende toezicht zit nog te veel in de ontwerpfase en het tuchtrecht is onvoldoende onafhankelijk van NRVT.' Breedveld begrijpt weinig van deze opstelling. 'Wij hebben sinds de brief van AFM en DNB vorig jaar **grote stappen gezet**. In de centrale raad van NRVT, die verantwoordelijk is voor de toetsing en besluitvorming, staan alle neuzen in dezelfde richting en we hebben de wind vol in de spinaker.'

## Brief zorgde voor commotie

De brief van vorig jaar zorgde voor een commotie, te meer omdat zowel de Rics, de brancheorganisaties als de grote vastgoedkantoren **de kritiek op wat NRVT tot dan toe** had laten zien, deelden. Breedveld: 'De centrale raad, waarin alle relevante partijen op het gebied van taxatie van vastgoed vertegenwoordigd zijn, heeft zich vervolgens op 16 juni vorig jaar voor de keus gesteld: gaan we door of stoppen we ermee? **We zijn doorgaan**. De nieuwe brief van AFM en DNB is dan ook door de centrale raad voor kennisgeving aangenomen. Blijkbaar vinden de toezichthouders van de overheid – de facto de politiek – dat het te langzaam gaat. Maar als je de taxatiebranche van nu vergelijkt met die van pakweg zes jaar geleden, zijn er serieuze en flinke slagen gemaakt. Het kan niet anders dan dat er sprake is van een informatieachterstand.'

“ **Ik hoop dat in de centrale raad snel een vertegenwoordiger van de grote kantoren wordt opgenomen, die als het even kan ook Rics-lid is** ”

De bestuursvoorzitter van NRVT geeft als voorbeeld de Kamer Wonen, waaronder alle taxaties vallen op het gebied van woningen in Nederland. 'Per 1 april van dit jaar is er een nieuw model taxatierapport woonruimte ingevoerd, waarin belangrijke aanpassingen zijn aangebracht om de kwaliteit van de taxaties te verbeteren. Alle woningtaxaties worden al jaren getoetst door de validatie-instituten (VI's). Het verwijt van de AFM en DNB was onder meer dat brancheorganisaties daarmee zichzelf controleerden. Dat bezwaar is weggenomen. De VI's zijn inmiddels aangesloten bij het onafhankelijke NRVT en dit heeft weer **een toezichthoudende taak op de VI's**. We spreken hierbij over circa 400.000 taxaties per jaar. Daarmee is ook heel veel geld gemoeid. Elke validatie kost 40 euro.'

## Rics zag te weinig voortgang



Wendy Verschoor

Verbazing is er bij Breedveld ook over de woorden van Wendy Verschoor, voorzitter van de Rics Nederland (Royal Institute of Chartered Surveyors), die zich **conformeerde aan de wetgevingsbrief** van de AFM en DNB en op de laatste editie van de Provada zei dat er ook volgens de Rics 'te weinig voortgang bij regulering van taxaties aan de bovenkant van de markt is geboekt.'

Volgens Verschoor bestaat er een duidelijke discrepantie tussen wat zij noemt het 'kleine' vastgoed en het grotzakelijk vastgoed: 'Daarom overleggen we liever rechtstreeks met AFM en DNB.' Immers, juist bij Groot Zakelijk Vastgoed is het doorlopend toezicht vorig jaar al in gang gezet.

Breedveld: 'In de centrale raad zitten ook Rics-leden. Ik heb kunnen constateren dat ook vertegenwoordigers van grootschalig vastgoed ongelukkig zijn met dit standpunt. Ik heb inmiddels gesprekken gevoerd met Rics-vertegenwoordigers en het is onze gemeenschappelijke intentie om de strijdbijl die hier blijkbaar op tafel ligt, te begraven. Ook met 'de grote kantoren' zijn we in gesprek en ik hoop dat in de centrale raad snel een vertegenwoordiger van die belangrijke partij wordt opgenomen, die als het even kan ook Rics-lid is.'

## Weeffouten in oorspronkelijke opzet

Een aantal 'weeffouten' in de oorspronkelijke opzet van NRVT is sinds het aantreden van Breedveld hersteld. 'Dat had alles te maken met de complexiteit van de materie, de druk die de politiek en media op ons legden en ook de gestelde eisen van de AFM. De statuten zijn daarom integraal gewijzigd en weeffouten zijn gerepareerd.'



Marcel de Boer

Een van die weeffouten was dat aanvankelijk de leden van de centrale raad à titre personnel zitting hadden en niet namens de organisaties en achterliggende partners. Die vertegenwoordigers zaten in de centrale raad zonder last of ruggespraak. Breedveld: 'Dat is gewijzigd. Zo zit Marcel de Boer nu namens de NVM in de centrale raad.'

De voorzitter van NRVT wijst er nadrukkelijk op dat binnen de vier taxatiesectoren ('Kamers') – Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ – zich grote steun aftekent voor NRVT en de zelfreguleringsstappen die zijn gezet. Hij geeft als voorbeeld de brief die het algemeen bestuur van de NVM eind januari stuurde: 'Het algemeen bestuur constateert dat er sindsdien (januari 2017, rdw) positieve ontwikkelingen zijn geweest en complimenteert daarvoor het NRVT-bestuur. Het is ook fijn te constateren dat de participatie van de brancheorganisatie in NRVT meer inhoud en betekenis heeft gekregen', aldus de brief, ondertekend door NVM-voorzitter Ger Jaarsma. Ook heeft de NVM sinds kort het regelen van permanente educatie voor taxateurs en de controle erop aan NRVT overgelaten.

## Permanente educatie

Breedveld somt de stappen op die het afgelopen jaar zijn gezet door NRVT: 'Op grond van opgedane ervaringen hebben we besloten de regelgeving te synchroniseren op basis van internationale standaarden. Dit proces hebben we nagenoeg afgesloten'. Ook de permanente educatie is verder aangescherpt. 'Meer dan 85 procent van de registertaxateurs heeft daaraan voldaan. Inmiddels zijn we gestart met het uitschrijven

van registertaxateurs die de afgelopen twee jaar ernstig zijn tekortgeschoten in het nakomen van hun bijscholingsverplichting.'

Verder stipt Breedveld aan dat het doorlopend toezicht voor Grootzakelijk Vastgoed en Wonen inmiddels wordt uitgevoerd. Voor de Kamers WOZ en Landelijk en Agrarisch Vastgoed wordt dit nog dit jaar verder uitgewerkt. In de woorden van Breedveld: 'Via *learning on the job*.' 'Wij krijgen van de kant van de opdrachtgevers duidelijke signalen dat de kwaliteit van de taxaties is verbeterd.'

Ook het door de AFN en DNB geschetste uitblijven van adequate tuchtmaatregelen ligt volgens Breedveld genuanceerder: 'We krijgen in feite weinig klachten uit het veld. Door het onafhankelijke toezicht op de taxaties van woningen worden onvolkomenheden in taxaties al in een vroeg stadium opgemerkt en aangepast. Als het uiteindelijk toch tot tuchtmaatregelen komt, worden die gepubliceerd op de website van NRVT. Ook de kritische noot over de mogelijke afhankelijkheid van tucht kan Breedveld niet plaatsen. Het tuchtrecht wordt onafhankelijk uitgevoerd door Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. NRVT heeft daar geen bemoeienis mee.'

## Bestuur op afstand

Breedveld – en met hem NRVT – kijkt ondanks de brieven van AFM en DNB positief vooruit. 'De twee betrokken ministeries – Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën – voeren nu gesprekken om twee onderzoeken af te ronden, die moeten uitwijzen of wetgeving inderdaad wenselijk is. Wij zien die onderzoeken met vertrouwen tegemoet. En als de uitkomst uitwijst dat wetgeving toch gewenst is, kan ik me voorstellen dat de snelheid erin kan worden gehouden door het 'omkatten' van NRVT. De structuur staat er, het bureau – **met een kantoor op Rotterdam Alexander** – is er, de kaders staan en de financiële situatie is op orde. Wij hebben, kortom, in het afgelopen jaar een echte professionaliseringsslag kunnen maken, inclusief een raad van toezicht bestaande uit de **voormalig FGH-directeur Peter Keur en de oud-wethouder van Rotterdam Hamith Karakus**.'

Voor zichzelf ziet Breedveld op termijn geen plek meer in het toekomstige NRVT: 'Vanaf het begin is voor iedereen duidelijk geweest **dat het voor mij om een interimpositie ging**. Nu het bureau er staat en het doorlopend toezicht volgend jaar voor alle Kamers een feit is, past er een nieuw bestuur op afstand.'

*Dit artikel verscheen in Vastgoedmarkt van september 2018.*

 **Balansopname-AFM-DNB-rond-zelfregulering-taxateurs**



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Algemene Voorwaarden** en **Privacy en Cookie beleid**

---

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse. **Meer informatie over het gebruik van cookies**