



2021 staat voor NRVT in het teken staan van onafhankelijkheid

Waarom is onafhankelijkheid van belang?

Een professionele taxatie dienst heeft maatschappelijke betekenis en het maatschappelijk verkeer dient er daarom op te kunnen vertrouwen dat deze onafhankelijk en objectief tot stand is gekomen. Een taxateur moet vrij van beïnvloeding van buitenaf en zonder enig belang te hebben bij de uitkomst van de taxatie tot zijn oordeel te komen.

Hoe is het nu geregeld?

Onafhankelijkheid en objectiviteit zijn vastgelegd in onze reglementen. Kort en bondig komt het erop neer dat een taxateur bij iedere opdracht dient te analyseren of er een bedreiging is die zijn onafhankelijkheid in wezen of schijn kan aantasten. Het gaat dus niet alleen om de feiten maar ook om de perceptie, het beeld dat de taxateur bij de buitenwereld oproept met zijn handelen. De belangrijkste bedreigingen voor objectiviteit en onafhankelijkheid zijn:

- het hebben van een **eigen financieel belang** bij de (uitkomst van) de taxatie;
- het hebben van een **eigen persoonlijk belang** bij de taxatie;
- de reële mogelijkheid van **beïnvloeding** door andere belanghebbenden.

Als één of meerdere van deze situaties van toepassing zijn en deze bedreiging kan onvoldoende worden weggenomen door het treffen van passende compenserende maatregelen, dan mag de taxateur de opdracht niet aannemen. Specifiek voor de Kamer Wonen is er een toelichting onafhankelijkheid waar d.m.v. een stroomschema en een 20-tal voorbeelden nader tekst en uitleg wordt gegeven.

Wat kan dan beter?

De indruk bestaat dat in de huidige praktijk onvoldoende aandacht wordt besteed aan onafhankelijkheid. Het bovengenoemde stroomschema en de daarbij behorende voorbeelden worden ten onrechte alles omvattende checklist gezien. Wat nodig is, is dat de taxateur elke keer opnieuw in de spiegel kijkt en zichzelf afvraagt ben ik in wezen en in schijn onafhankelijk? Dit vraagt van elke taxateur een professioneel kritische instelling. Het is een onderdeel van de DNA van de taxateur.

Wat gaat NRVT daaraan doen

NRVT gaat het thema onafhankelijkheid op verschillende manieren onder de aandacht brengen. Onder meer is een stuurgroep en werkgroep ingesteld welke tot doel hebben de huidige toelichting onafhankelijkheid zodanig te herschrijven dat de taxateur er nadrukkelijk op wordt gewezen dat deze voorafgaande aan de aanvaarding van elke opdracht een goede en gedegen analyse maakt van zijn onafhankelijkheid en objectiviteit. De taxateur moet hierbij **en** in staat zijn bedreigingen te identificeren **en** grondig en gedegen evalueren of het mogelijk is om compenserende maatregelen te nemen. Deze analyse is onderdeel van het taxatie dossier. De verantwoordelijkheid om onafhankelijkheid zichtbaar te maken wordt daarmee meer dan ooit expliciet bij de taxateur belegd. Wij richten ons daarbij in eerste instantie op de kamer wonen maar ook de andere kamers worden betrokken bij dit thema.

Is een nieuwe toelichting de oplossing?

Nee! Herschrijven van de toelichting alleen is niet genoeg. Het is belangrijk dat elke Register-Taxateur zich bewust is (van het belang) van zijn of haar onafhankelijkheid. Daarom maken we dit thema onderwerp van gesprek. De nieuwe toelichting wordt vergezeld van passende educatie en voldoende uitleg. Om die reden zijn onafhankelijkheid en objectiviteit ook onderdeel van de permanente educatie 2021. Daarnaast wordt komend jaar bij toezicht specifiek gelet op de onafhankelijkheid van de Register-Taxateur.

Goed opdrachtgeverschap

Maar de taxateur heeft hier niet alleen een rol. Opdrachtgevers dienen taxateurs niet onder druk te zetten om tot een wenswaarde te komen. Ook geldverstrekkers en intermediairs worden betrokken bij het kweken van een gezamenlijk bewustzijn van het belang van onafhankelijkheid.