

‘Het is noodzakelijk de functies makelaar en taxateur te blijven combineren’

16-11-2015 16:13

VBO Makelaar bestaat 30 jaar en afgelopen vrijdag organiseerden zij hiervoor het Nederlands Vastgoed Congres (NeVaCoN) met als thema ‘Een vak apart, 30 jaar ontwikkeling van de vastgoedadviseur’. Op het congres waren zo’n 800 bezoekers aanwezig, waaronder makelaars, taxateurs, (ver)huurbemiddelaars en ons zusterlabel WoningmarktNL.

Minister Stef Blok vergeleek de woningmarktsituatie van 1985, het oprichtingsjaar van de brancheorganisatie, met de net achter ons liggende crisis. Volgens de minister is de woningmarkt in korte tijd ver gekomen. Dat is niet alleen aan de snel geïmplementeerde politieke maatregelen te danken, maar ook aan de ondernemers die er hun schouders hebben onder gezet. De koopmarkt trekt weer aan en de particuliere huurmarkt is nu een aantrekkelijke investeringsmarkt voor beleggers en particulieren. Uit de publieksstemming bleek dat een overgrote meerderheid van de aanwezige bezoekers (83%) het eens is met het kabinet om verder geen hervormingen voor de koopmarkt door te voeren.

Paneldiscussie

75% van de bezoekers is ook tegen een verdere verlaging van de leencapaciteit. Dat was ook de slotconclusie in de paneldiscussie. Natuurlijk verschillen de zeven experts van mening over details. Het Nibud benadrukte het belang van de betaalbaarheid van de hypotheek en de mogelijkheid probleemloos te kunnen overstappen naar een andere koopwoning. De NVB vindt dat verantwoord lenen voorop moet blijven staan, maar maatwerk op individueel niveau mogelijk moet zijn. Ook de VEH wees erop dat verschillend inkomensperspectief meer maatwerk behoeft. Een verplichte annuïtaire aflossing van 100% leidt binnen drie jaar tot een LTV die onder de 90% ligt. Directeur VBO Makelaar, Hans van der Ploeg, benadrukte dat ook bij prijsschommelingen de woning en de grond een basiswaarde behoudt waardoor 100% aflossing niet noodzakelijk is.

Makelaar/taxateur blijven combineren

Over de stelling of het vak makelaar/taxateur volledig van elkaar moet worden gescheiden, was Van der Ploeg duidelijk: “Alleen op objectniveau en niet op functieniveau scheiden”. 77% van de bezoekers was het met hem eens. Ook Mark Fidler, CBRE Nederland, benadrukt dat je geen hoog niveau in een taxatie kan bereiken zonder inzicht te hebben in de makelaardij. Het is noodzaak om deze functies te blijven combineren.

Vanuit de expertise van dr. Vis als adjunct-professor Business Valuation Erasmus University, is een scheiding evident voor de helderheid en onafhankelijkheid naar buiten en naar de toezichthouder. Vooral bij bedrijfsmatig vastgoed en groot zakelijk vastgoed is de waarderingsvraag zeer belangrijk. Taxeren is een ander proces dan makelen, met een ander inzicht en een ander type mens. Het feit dat er worstenbroodjes bestaan, betekent niet dat je de slagerij moet incorporeren in de bakkerij. Prof. dr. Aart Hordijk MRICS, directeur STenV, voorzitter ROZ en kwartiermaker NRVt, benadrukt dat ook het NRVt onder druk van AFM en DNB met dit probleem heeft geworsteld, maar een scheiding zeker bij wonen niet goed mogelijk is. Het taxateursregister heeft uiteindelijk een scheiding op objectniveau in de gedragsregels opgenomen, onder voorwaarde dat de functies goed zijn afgebakend bij een taxatieopdracht. Volgens Van der Ploeg moeten banken stoppen met tussenpersonen die goedkope taxaties aanbieden, maar wel een hoge marge van de taxateur afsnoepen. Van der Ploeg en Fidler benadrukken beiden dat aan een uitgebreid taxatieproduct conform de NRVt-eisen ook een reële prijs moet zijn verbonden.

Uitslagen overige stellingen

1. 65% voelt zich meer vastgoedadviseur dan makelaar.

2. 50% vindt het opzoeken van de niche in de toekomst belangrijker dan allround vastgoedadvies te geven.
3. 58% vindt de invloed van big data en social media overschat. De kern blijft toch het persoonlijk contact.
4. 41% vindt de makelaardij bij uitstek geschikt voor franchise.