

Is de shortlist voor taxateurs in strijd met de vrije mededinging?

11-06-2016 12:03

Bijna iedere taxateur is het wel eens overkomen: het mislopen van een taxatieopdracht. Niet omdat de klant geen vertrouwen heeft in de taxateur. Nee, de reden is – hoewel eenvoudig – heel frustrerend: de taxateur komt niet voor op de shortlist van de betreffende bank. Maar waarom hanteren de banken eigenlijk een shortlist? Doen ze dat echt omdat ze dan – zoals ze aangeven – controle hebben op de kwaliteit van de aangeleverde taxaties? Dan wordt het tijd dat die banken oog krijgen voor de realiteit anno 2016.

Sinds de oprichting van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zou de inschrijving in dat register mijns inziens het uitgangspunt moeten zijn voor het verkrijgen van een taxatieopdracht. Echter: banken houden zich verbeten vast aan de lijstjes met taxateurs waarmee zij goede ervaringen hebben opgedaan. Ik vraag me af of dat niet in strijd is met de vrije mededinging.

Niet alleen gekwalificeerde en bekwame taxateurs, maar ook opdrachtgevers worden door deze werkwijze benadeeld. De gekwalificeerde taxateur loopt taxatieopdrachten mis en opdrachtgevers hebben een beperkte keuze uit taxateurs. Er is op zijn minst sprake van belemmering van vrije en juiste prijsvorming.

NRVT

Je vraagt je dan ook af waarom we gezamenlijk het NRVT hebben opgetuigd met werkkamers voor alle disciplines en met daarbij behorende reglementen. Daarin staan duidelijke richtlijnen, waaraan niet alleen een taxatie maar ook de taxateur voor een bepaalde taxatieopdracht moet voldoen.

Op de site van het NRVT staat onder het kopje 'Opdrachtgevers zakelijk': '[Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)] is de garantie voor de opdrachtgever dat hij een integere en deskundige vastgoedtaxateur inschakelt: een Register-Taxateur (RT). Een Register-Taxateur handelt in het publieke belang, werkt volgens internationale richtlijnen EVS/IVS en erkende gedrags- en beroepsregels. De Register-Taxateur onderwerpt zich aan het doorlopend toezicht en het centrale tuchtrecht van het NRVT. [...] De Register-Taxateur is van onbesproken gedrag, beschikt over een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) en houdt zich aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT. Deze regels zijn onder meer gebaseerd op de aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants'.

Het waren toch DNB en de AFM die hebben aangedrongen op zelfregulering? Banken waren bij dat proces betrokken en hebben mede hun visie gegeven op de eisen waaraan een taxateur en een bedrijfsmatige taxatie moeten voldoen.

En wat zien we nu? Bij het inschakelen van taxateurs worden door diezelfde banken alle aanbevelingen, richtlijnen etc. die – onder leiding van prof. dr. A.C. Hordijk MRICS – uiteindelijk geleid hebben tot het NRVT, voor een groot deel genegeerd. Nog meer verbazing wekt nadere bestudering van de lijst met namen van de stemgerechtigde leden van de centrale raad van het NRVT. Op die indrukwekkende lijst staat namelijk een vertegenwoordiger van de *Nederlandse Vereniging van Banken*!

Wanneer zal ook bij de betrokken banken het besef doordringen dat inschrijving van taxateurs in de werkkamer voor bepaalde specifieke taxaties van het NRVT voldoende waarborg zou moeten zijn voor de kwaliteit van de taxateur? Hopelijk is dat een kwestie van nog even geduld hebben – met de nadruk op 'even'.

Louis Huijts REV RT is voorzitter sectie Bedrijfsmatig Vastgoed VBO Makelaar

VASTGOED JOURNAAL

Louis Huijts REV RT