

Maarsman (NVM): 'Taxateur is cruciaal voor stabiliteit economisch stelsel'

16-09-2016 13:07

Wie duurzaamheid ter harte gaat, moet ook zorgen voor een stabiel economisch stelsel. Want oververhitte markten, bubbels, varkenscycli en de economische crises die daarvan het gevolg kunnen zijn, verdragen zich daar niet mee. "Bij het bevorderen van duurzaamheid en stabiliteit speelt de vastgoedtaxateur een cruciale rol", zegt Jeffrey Maarsman van NVM Programmamanager Taxeren in VJ.

"Zolang vastgoed niet voor de juiste waarde in de boeken kan staan, kunnen we worden geconfronteerd met instellingen die op hun grondvesten schudden, dalende pensioenen, stijgende premies en afname van het consumentenvertrouwen. Met een waarde die wordt geschat op 2 biljoen euro is vastgoed immers een van de belangrijkste waarden op de balansen van banken, verzekeraars, pensioenfondsen, beleggers, bedrijven, overheden en woningcorporaties. Veruit de grootste investering van consumenten is het eigen huis. Voor een stabiele ontwikkeling van de economie is het essentieel dat al dit vastgoed op de juiste waarde wordt geschat", aldus Maarsman.

Ruimte voor eigen oordeel

NVM streeft met het 'Programma Taxeren' na dat het vakgebied zich verder ontwikkelt, dat taxateurs meer kennis in huis krijgen en dat zij de ruimte opeisen om in alle vrijheid over deze waarde hun oordeel te geven. Ook als dat oordeel belanghebbenden niet goed uitkomt. Alleen dan kan de taxateur zijn maatschappelijke rol vervullen.

Maarsman: "Het belang van de taxateur wordt vaak uitsluitend afgemeten aan de waarde van de grote transacties in het commercieel vastgoed. Dat is maar een deel van de waarheid. Wie de cijfers bekijkt, concludeert al snel dat de grote hoeveelheid vastgoedtransacties in het MKB en die van woningen een minstens zo grote rol spelen. Hoe dichter taxateurs met hun schattingen de realiteit benaderen, hoe groter hun bijdrage is aan de economische stabiliteit."

Systeemfouten moet eruit

De afgelopen jaren is veel gedaan aan de ontwikkeling van het vak. Met de komst van het NRVt, een nieuwe EVS en IVS is een stabiele basis gelegd voor verdere professionalisering. Jeffrey Maarsman: "Dat neemt niet weg dat er ook nu sprake is van systeemfouten. Die moeten er echt uit. Zo komt van de onafhankelijkheid van de taxateur veel te weinig terecht."

Het is volgens hem goed dat DNB en AFM keer op keer benadrukken dat taxateurs onafhankelijk moeten zijn en objectief waarderen. "Maar daarmee zijn we er niet. Nog steeds dringen opdrachtgevers erop aan dat een waarde wordt genoteerd die hen goed uitkomt. Dan hebben we het over banken, andere hypotheekverstrekkers, beleggers en particuliere woningbezitters. Dat moet ophouden. En de taxateur die vanwege de druk die wordt uitgeoefend afwijkt van zijn eigen inschatting, die moet ophouden dit vak te beoefenen. Wie niet onafhankelijk en objectief kan zijn, past niet bij deze professie. Er is nu wel bedacht hoe we de onafhankelijkheid in regels moeten vatten, maar niet hoe we die onafhankelijkheid realiseren in de praktijk van alledag. De taxateur wordt hier de dupe van. Hij wordt klem gezet tussen enerzijds de regeldruk en anderzijds opdrachtgevers die dreigen hem geen opdrachten meer te geven. Wij richten ons op aanpassingen van dit systeem."

Meegaan tot de bubbel klap

Nu met name in de woningmarkt steeds meer data beschikbaar komen, wordt ook de keerzijde van de

transparantie zichtbaar. Hoe groter het aantal referenties, hoe exacter taxaties de marktprijzen weerspiegelen. Jeffrey Maarsman: "Zo werkt het systeem, maar in een oververhitte markt betekent dit dat de prijsstijging van woningen door het plafond gaat. En dat taxateurs daarin meegaan. Dat is correct als we het marktwaardebegrip tot uitgangspunt nemen. Maar mag je van een taxateur verwachten dat hij met de waardestijging meegaat totdat de bubbel klappt? Of mag je ervan uitgaan dat hij dat risico meeweegt? Is marktwaarde wat de gek ervoor geeft? Of organiseren wij hier nu juist risico in het systeem? In elk geval weten wij dat het klakkeloos meebewegen met de markt geen garantie is voor de stabiliteit van het economisch stelsel."

Pijnpunten adresseren

Hetzelfde geldt voor de duurzaamheid van gebouwen. Daar wordt nog relatief weinig mee gedaan. Hoe je duurzaamheid waardeert is een nieuw vraagstuk. En zo zijn er meer. Zoals de emotie in het Groningse aardbevingsgebied. Jeffrey Maarsman: "Het is tijd dat we die fundamentele vraagstukken gaan aanpakken. Dat we ons focussen op het systeem en de cruciale rol van de taxateur hierin. De afgelopen jaren zijn de grondslagen gelegd voor het systeem. We hebben de internationale en de Europese standaarden. We hebben de beroepsprofielen. We hebben het NRVt opgericht. Dit zijn stappen in de goede richting. Maar creëren we hiermee een economisch systeem dat op de lange termijn stabiel is? Voor de branche- en beroepsorganisatie is er nog veel werk aan de winkel. Want we moeten nu de echte pijnpunten adresseren. Dat gaat het best in gezamenlijkheid".

Meer relevantie, minder taxateurs

Volgens Maarsman is er nog een lange weg te gaan. Hij voorziet dat de taxateur steeds relevanter wordt in relatie tot de stabiliteit van het economisch stelsel. "Om die positie waar te maken zal het niveau van de taxateur als onafhankelijke specialist sterk omhoog moeten gaan. Ook in de woningmarkt. Tegelijkertijd is de verwachting dat het aantal taxateurs zal dalen. Voor NVM ligt hier een belangrijke taak. Zo'n 90% van onze leden taxeert. De overgrote meerderheid van de taxateurs is bij ons aangesloten. Het is dus logisch dat wij onze verantwoordelijkheid nemen. Een deel van onze leden zal meegaan die toekomst in. Maar er is ook een deel voor wie het niet zinvol is energie te blijven steken in de professionele ontwikkeling, in het toepassen van innovaties, wat staan aan het meewerken aan innovaties en het ontwikkelen van het vak. Veel taxateurs komen onvermijdelijk voor moeilijke keuzes te staan."

Innovatieplatform met stakeholders

"Voor de taxateurs die er een uitdaging in zien hun maatschappelijke rol te pakken, hebben wij een Innovatieplatform opgericht. Wij ondersteunen daarmee de vakinhoudelijke ontwikkeling. Voor dit platform nodigen we ook taxateurs uit die innovaties in de praktijk willen toetsen. Plus de stakeholders zonder wie die innovaties niet tot stand zullen komen. De markt, inderdaad, maar ook DNB en de AFM. Zij hebben er mede voor gezorgd dat het fundament voor het systeem is gelegd. Nu wordt het tijd dat we gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de volgende stap. We zijn met hen in gesprek en nodigen hen uit verder bij te dragen aan de ontwikkeling van het vak en het zeker stellen van de onafhankelijkheid van de taxateur", aldus Maarsman.

BEZOEKTIP VOOR TAXATEURS EN BELEGGERS

17 november: [Dag van de Vastgoedwaardering](#)