VASTGOED JOURNAAL

Column: Taxateurslijstjes banken onwenselijk en uit de tijd

21-10-2016 09:38

Iedere taxateur loopt wel eens een taxatieopdracht mis. Dat is 'all in the game'. Het wordt wat anders als de taxatieopdracht spaak loopt omdat de taxateur niet op het zogenaamde ' taxateurslijstje' van de bank voorkomt. Dat is onwenselijk en tegen de regels en afspraken die we als sector met elkaar hebben gemaakt. En bovendien vreemd! Want is het niet de opdrachtgever die voor de bankfinanciering van een vastgoedobject of koopwoning de taxateur voor een taxatierapport aantrekt? Zo blijkt het in de praktijk niet altijd te werken.

Brancheorganisatie VBO Makelaar krijgt uit het veld steeds meer signalen dat banken en andere kredietverlenende instellingen met een shortlist werken, of ze werken met interne taxateurs, of ze besteden hun gehele portefeuille – of al hun interne taxateurs – uit aan één groot taxatiebureau. Dit is zeer onwenselijk, banken bewijzen de vastgoedmarkt daarmee geen goede dienst. Ik hoor u al denken; dat roept hij uit concurrentieoverwegingen. Maar dan wil ik u graag toch even meenemen in de overwegingen van de taxatiemarkt.

Voor het gemak scheer ik de interne taxateur even over één kam met de taxateur op het bankenlijstje. Onterecht, de externe taxateur van het 'lijstje' zal een veel onafhankelijkere positie hebben. Maar kan dat in de praktijk wel zo werken? Alleen de vraag of een (interne) taxateur onafhankelijk kán zijn, is al zeer onwenselijk. Een taxateur – en bank – moet alle schijn van belangenverstrengeling voorkomen. Een taxateur moet in volledige onafhankelijkheid en zonder morele verplichting tot een taxatiewaarde kunnen komen. Kan dit als de taxateur in dienst is van de bank of afhankelijk is van de plaats op het lijstje en daaraan verbonden taxatieopdrachten?

Belang opdrachtgever

Deze situatie is ook niet in het belang van de opdrachtgever of consument. Het kan zelfs vertragend en/of prijsverhogend werken. De opdrachtgever kiest een taxateur die een taxatierapport opstelt. Deze wordt niet door de bank geaccepteerd; het was immers geen interne taxateur of een taxateur van het 'lijstje'. De taxatie moet opnieuw, met dubbele kosten voor de opdrachtgever tot gevolg. En vertraging. Dit wekt geen vertrouwen over de taxatie. De bank is partij in de waardebepaling.
Er kan bij alle betrokkenen een verkeerd beeld van afhankelijkheid, morele druk en wantrouwen ontstaan. Dat is niet in het belang van de markt, de taxateur, financiële instellingen én de opdrachtgever/consument. Maar het kan nog erger. Banken die alle taxaties door eigen medewerkers laten verrichten via een zogenaamde interne taxatiedesk met eigen taxateurs voor bedrijfsmatig en agrarisch vastgoed. Is dat de toekomst?

NRVT

Dit druist in tegen elke vorm van onafhankelijkheid en de beroeps- en gedragsregels van het centrale taxateursregister NRVT, waar de AFM en DNB zich hard voor hebben gemaakt. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) is nota bene vertegenwoordigd in de Centrale raad. Dit centrale taxateursregister bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur. Als ik de banken een advies mag geven: als u dan toch uit een lijst willen kiezen, dan heeft het NRVT een lijst paraat.

Een column van Hans van der Ploeg, directeur VBO Makelaar.

BEZOEKTIP: 17 november: Dag van de Vastgoedwaardering (Voor Taxateurs en opdrachtgevers)