VASTGOED JOURNAAL

Taxatiediscussie zet voort: 'Banken gaan voorbij aan marktwerking'

22-08-2018 14:25

Zoals verwacht zijn de reacties van de banken weinig zeggend en geven slechts een beschrijving van hun eigen interne procedures. Waar zij echter aan voorbij gaan is het uitgangspunt van marktwerking en wel een vrije keuze van een opdrachtgever voor een gekwalificeerde taxateur.

VJ bouwt een dossier op over taxaties. Wilt u ook onze eerdere artikelen (op volgorde) lezen? Klik dan hieronder:
- VJ Commentaar: Kwaliteit taxaties lijdt door toedoen banken
- 'Taxateurs moeten zich niet laten ringeloren door de banken'
- Banken: 'We kunnen de kwaliteit van taxaties wel waarborgen'

Het argument dat vooraf gescreend is op kennis en kunde lijkt in ieder geval dubbel daar, conform NRVT en RICS regels, de taxateur moet aangeven of hij capabel is en voldoende kennis heeft om de desbetreffende taxatie uit te voeren. Hij is hierop ook aan te spreken in de diverse tuchtreglementen. Een dubbele controle lijkt dan ook onnodig en heeft slechts tot gevolg dat de taxaties terecht komen bij een nog altijd beperkt aantal taxateurs.

Capaciteitsproblemen
Mijn stellingname is dan ook dat het bestaan van 'preferred suppliers'-lijstjes de brede ontwikkeling van taxatiekennis en -ervaring binnen de Nederlandse taxatiemarkt en bij de Nederlandse taxateurs belemmert, met als gevolg dat er capaciteitsproblemen kunnen ontstaan en de gewenste uitvoersnelheid van taxaties in het gedrang komt. Tevens kan en zal in enkele gevallen de kwaliteit door tijdsdruk hier ook onder lijden. Kortom een schone taak voor de NRVT, RICS en wellicht ook de NVM om op te komen voor alle taxateurs die gekwalificeerd zijn om dit soort taxaties te verrichten, maar om wat voor reden ook niet bij de banken hiervoor in aanmerking komen.

Opdrachtgeverschap
Verder blijft het nog steeds onduidelijk waarom een bank mede-opdrachtgever moet zijn voor een finincieringstaxatie buiten het feit dat degene die uiteindelijk de factuur betaalt het rapport niet kan gebruiken voor een vergelijkende of concurrende financieringsaanvraag bij een andere bank. Want zoals overwegend in de reacties van de banken wordt aangeven zijn het de klanten die uiteindelijk betalen voor de taxaties. Objectiviteit is niet gelegen in het feit dat een bank (mede)-opdrachtgever is van een taxatie, maar in het feit dat de bank alleen taxaties accepteert van gekwalificeerde taxateurs welke voldoen aan de gestelde opleidings- en ervaringscriteria. Uiteindelijk staat het de bank vrij om een door de klant aangeleverde, onafhankelijk opgesteld, taxatierapport te toetsen aan intern geformuleerde regels (conform de door de Europese toezichthouder ECB opgestelde eisen) en het rapport al dan niet te accepteren voor een financieringsaanvraag.

Vervolgdiscussie
Een laatste opmerking, bedoeld als opening voor een vervolgdiscussie, is de vraag of raamcontracten en 'preferred suppliers'-lijstjes niet in beginsel strijdig zijn met de gewenste onafhankelijkheid van taxateur. Immers afhankelijkheid van één opdrachtgever in aantal taxaties, in welke relatie dat dan ook staat met de omzet van de taxateur, is in beginsel niet juist. Daarnaast zijn de kosten voor een taxatierapport niet alleen afhankelijk van de grootte (in €) van het te taxeren object, maar veel meer afhankelijk van de overige omstandigheden welke invloed zijn op de waarde. Zoals ligging, publiek- en privaatrechtelijke belemmeringen,

bestemming, toekomstige ontwikkelingen etc. De taxateur moet dan ook geheel onafhankelijk een kosteninschatting kunnen maken voor de uit te voeren taxatie, om zodoende voorrang te kunnen geven aan kwaliteit en een optimale dienstverlening voor de opdrachtgever. Zich vooraf binden aan een raamcontract lijkt dan ook tegenstrijdig met de onafhankelijkheid.

Peter Selhorst MRICS RT VRT is eigenaar van De Taxatie Company. Hij heeft zelf meer dan dertig jaar ervaring op het gebied van bedrijfseconomische taxaties en verzekeringstaxaties, ervaring in taxatiewerkzaamheden in het buitenland voor grote multinationals, maar ook in het verzorgen van specialistische taxaties voor een grote verscheidenheid aan opdrachtgevers.

Peter Selhorst