

De taxatiewereld beweegt, maar bewegen de banken wel mee?

29-08-2018 12:01

De vastgoedmarkt draait op volle toeren. Banken willen en kunnen weer volop financieren. De crisis lijkt ver weg. Maar we hebben ons lesje geleerd. Zowel de ECB als DNB stellen aanvullende eisen aan banken, ook ten aanzien van het taxatieproces.

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](#)
- [Jan Diephuis: 'Taxateurs moeten zich niet laten ringeloren door de banken'](#)
- [Banken: 'We kunnen de kwaliteit van taxaties wel waarborgen'](#)
- [Peter Selhorst: 'Banken gaan voorbij aan marktwerking'](#)

Verdere professionalisering van het taxateursvak heeft onder andere geresulteerd in het register NRVT; opgericht op instigatie van AFM en DNB, met onder andere de Nederlandse Vereniging van Banken in de Centrale raad. Het NRVT beheert één lijst van gekwalificeerde taxateurs die taxeren conform de internationale taxatiestandaarden EVS en IVS. Deze Register-Taxateurs staan conform hun expertise ingeschreven in kamers en worden op kwaliteit en integriteit doorlopend gecontroleerd door het NRVT. Maar ook door TEGoVA, RICS en de brancheorganisaties zelf. Kwaliteit is dus geen issue, en toch hanteren banken hun eigen lijstjes.

Taxateurslijstjes

[Twee jaar geleden](#) wees brancheorganisatie VBO Makelaar al op deze taxateurslijstjes die banken en andere kredietverlenende instellingen hanteren. En soms zijn die lijstjes ook nog eens heel kort; voor bepaalde taxaties besteden banken hun gehele portefeuille zelfs uit aan één groot taxatiebureau. Onwenselijk! Banken bewijzen de vastgoedmarkt daarmee geen goede dienst. Vastgoedjournaal gooit nu terecht de knuppel weer in het hoenderhok en wijst daarnaast op de prijsafspraken met deze taxateurs.

Onafhankelijke, objectieve taxaties

Eigen taxateurslijstjes en prijsafspraken zijn onwenselijk, tegen de regels en afspraken die we als sector met elkaar hebben gemaakt. En bovendien vreemd! De bank heeft immers een belang bij de waardebeoordeling van het onderpand van de lening. Een belangrijke eis van de internationale en nationale toezichthouders is onafhankelijkheid. De opdrachtgever moet ervan uit kunnen gaan dat de taxateur zonder inmenging, sturing, dwang, of misplaatst loyaliteitsgevoel tot een onderbouwd en transparant waardeoordeel van onroerend goed kan komen. Dat betekent in volledige onafhankelijkheid.

Maar kan dat in de praktijk met deze taxateurslijstjes wel zo werken? Alleen de vraag of een taxateur van zo'n taxateurslijstje 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 van 'preferred suppliers' en daaraan verbonden taxatieopdrachten? Nee! Taxateurs in een afhankelijke positie zijn niet in het belang van de markt, de taxateur, de banken zelf, de professionele opdrachtgevers en consumenten. Bovendien leiden opdrachten aan een beperkt clubje niet tot verbreding van de taxatiekennis en verdere professionalisering van het vak. Was het NRVT juist daar niet voor

opgericht?

Prijsafspraken

Maar er is meer. De taxateurslijstjes maken het mogelijk dat banken bulkdeals kunnen maken met de taxatiebureaus. Taxaties worden nu steeds vaker tegen zeer aantrekkelijke tarieven ingezet als lokkertjes. 'Megadeal! Haal hier uw financiering voor de prijs van'? Taxaties zijn een serieuze zaak. Daar ga je niet mee stunten. Niet voor niets zijn de eisen aangescherpt. Maar goed onderbouwde taxatierapporten kosten tijd. En research, en energie. En dus ook geld. Een goede taxatie zou voor de bank zijn geld toch dubbel en dwars waard moeten zijn. We doen het toch om de bank te kunnen verzekeren dat het onderpand de financiering kan dragen? Dan druist gestunt met prijzen in tegen elk taxatieprincipe. Geef de taxateur wat hij waard is.

Vanuit de ministeries van Financiën en Binnenlandse Zaken zijn twee werkgroepen gestart om onderzoek te doen naar de taxatiebranche. De voorliggende problematiek mag op de agenda niet ontbreken.

Hans van der Ploeg RAE RT is directeur van [VBO Makelaar](#), een brancheorganisatie voor ruim 1.100 makelaars, taxateurs en verhuurspecialisten uit heel Nederland. Tevens is hij sinds 2015 lid van de Centrale Raad van Het Nederlands Register voor Taxateurs (NRVT).

Hans van der Ploeg