

## 'Taxateur verdient bescherming om taxatiewaarde te objectiveren'

05-09-2018 12:00

**Het systeem om tot een objectieve waardebeoordeling van een woning te komen, is op dit moment te beïnvloedbaar door belanghebbende partijen. Wanneer de koopprijs vaker boven de vraagprijs uitkomt en regelmatig wordt overboden, neemt de druk op de taxateur toe. Als de taxatiewaarde lager is dan de koopprijs, dan kan de hypotheek van de koper immers in gevaar komen. Het systeem rond de taxatie van de woning zit – ondanks de verdere professionalisering van het taxatievak – nog vol perverse prikkels.**

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zorgt ervoor dat het taxateursvak verder professionaliseert. Echter, het systeem waarbinnen taxateurs opereren, zit nog vol perverse prikkels. De hypotheekverstrekker, de hypotheekadviseur, het taxatiebemiddelingsbureau en de huizenkoper zijn gebaat bij een bepaalde taxatiewaarde van een woning zodat het proces rond hypotheekverstrekking succesvol kan worden afgerond.

Kom je als taxateur niet uit op deze waarde, dan komt het nu regelmatig voor dat de opdrachtgever druk uitoefent om de taxatiewaarde naar boven bij te stellen. Als dat niet gebeurt, dan is de kans heel reëel dat de taxateur hoort dat er niet wordt betaald voor het taxatierapport (in het geval de koper het niet eens is) of van zogenaamde voorkeurslijstjes van banken verdwijnt (als de bank het niet eens is).

### **Aanpassing systeem**

Dat er druk wordt uitgeoefend op taxateurs, is niet van vandaag of gisteren. Al jaren gaan deze geruchten. Maar tijdens een dit voorjaar gehouden taxatie-bijeenkomst met onze leden, kwam deze klacht wel heel frequent naar voren. Dit is niet hoe objectieve waardebeoordeling hoort te werken. Van der Ploeg: 'Het is niet: "U vraagt, wij draaien".'

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'](#)
- [Hans van der Ploeg: De taxatiewereld beweegt, maar bewegen de banken wel mee?](#)

Zo werkt de taxateur niet, zo mag en kan de taxateur niet werken. Niemand is gebaat bij opgepoetste waarden die de markt alleen maar verder opstuwen. Niet de consument die onder water kan komen te staan, en niet de bank die daardoor meer risico loopt. Financiers en hypotheekadviseurs maken nog altijd gebruik van hun eigen lijstjes met een select groepje taxateurs om vastgoed te taxeren.

Dit houdt de schijn van belangenverstrengeling in stand en is funest voor de objectivering van de taxatiewaarde van een woning. Het maakt de taxateur kwetsbaar. Om dit hardnekkige patroon te doorbreken, moet het systeem waarbinnen de taxateur opereert, worden aangepast.

**Maar hoe?**

Kan een mogelijke oplossing een black box voor NRVV-gecertificeerde taxateurs zijn? Op basis van een algoritme dat rekening houdt met ervaring, expertise en prijsindicatie krijgen zij een opdracht, zonder dat de opdrachtgever weet welke taxateur de taxatie uitvoert. NRVV-certificering en de validatie-instituten borgen de kwaliteit van zowel de taxateur als het taxatierapport.

Een andere mogelijke oplossing is dat de taxatie van de woning eerder in het koopproces plaatsvindt. Niet als het koopcontract (al of niet met voorbehoud van financiering) al is getekend, maar in het eindstadium van de verkooponderhandelingen. Zo voorkom je dat kopers een te hoge prijs betalen. Daarnaast beperk je de druk en invloed van belanghebbende partijen.

## **Oproep**

VBO Makelaar pretendeert zeker niet dé oplossing te hebben gevonden om het taxatiesysteem en de problematiek rond de druk van de opdrachtgever nu te hebben opgelost. Deze problematiek is zeer complex. Maar juist daarom verdient het alle aandacht van betrokkenen; de taxateurs en hun belangenorganisaties, de professionele opdrachtgevers, de toezichthouders en ministeries van Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

VBO Makelaar roept de toezichthouders dan ook op deze problematiek mee te nemen in hun overwegingen voor de taxatiebranche en op de agenda te zetten van de werkgroep die zich onder leiding van het ministerie van BZK bezighoudt met mogelijke verbeteringen in het taxatieproces.

*Hans van der Ploeg RAE RT is directeur brancheorganisatie [VBO Makelaar](#)*