

VJ: Onafhankelijkheid vastgoedtaxateurs in groot gevaar

27-09-2018 15:00

De grote afhankelijkheid van taxatie-opdrachten van banken, creëert een ongezonde belangenverstrengeling van taxateurs met de opdrachtgevende banken en leidt tot onvoorzienbare risico's. Tijd om daartegen op te treden. Dat blijkt na analyse van de door ons verzamelde reacties van taxateurs, banken en andere belanghebbenden in de afgelopen maanden. Hier ligt werk voor toezichthouders NRVT, AFM en DNB.

Dé grote aanleiding voor Vastgoedjournaal om een uitgebreid taxatiedossier over de markt van vastgoedtaxaties op te stellen is het bestaan van zogenoemde 'preferred suppliers'-lijstjes bij de banken.

VJ bouwt al drie maanden een dossier op over de markt voor 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'](#)
- [Meerderheid grote taxatiebureaus laat zich niet uit over druk op tarieven](#)
- [Peter Selhorst: 'Banken gaan voorbij aan marktwerking'](#)
- ['Taxateur verdient bescherming om taxatiewaarde te objectiveren'](#)
- ['Kritische taxateurs worden soms niet betaald'](#)

In deze niet-openbaar gemaakte lijsten staan de namen van taxatiebureaus die exclusief de opdracht krijgen om taxaties voor commercieel vastgoed uit te voeren namens de banken. Bijvoorbeeld voor een nieuwe lening of herfinanciering. In een snel expanderende vastgoedbeleggingsmarkt zoals in de afgelopen drie jaar en waarbij de meeste vastgoedaankopen vergezeld worden met al dan nieuwe hypotheekleningen, is de markt voor vastgoedtaxaties eveneens booming.

Meer dan de helft

Exacte cijfers zijn niet bekend maar uit bronnen in de markt wordt vernomen dat meer dan de helft van alle uitgevoerde taxaties van commercieel vastgoed afkomstig is van de banken. Dat betekent dat de taxateurs die op deze banklijstjes figureren, zich verzekerd weten van een aardige stroom van taxatie-opdrachten. De rest moet maar zelf achter zijn opdrachten aangaan.

De steen des aanstoots, zo stellen taxateurs, is dat deze 'preferred suppliers' overzichten volstrekt intransparant zijn. Behalve dat ze niet openbaar zijn, is niet bekend of er rolatie plaatsvindt: welke taxateurs komen erbij en wie gaan van de lijst af en waarom? We horen van taxateurs die kennelijk in ongenade zijn gevallen en geen nieuwe opdrachten meer van de banken krijgen. Uitleg van de bank blijft dan uit.

Geen koek en ei

Maar ook voor de taxatiebureaus die wel op deze lijsten staan is het nog geen koek en ei. Door het afsluiten van raamcontracten waarbij vaak voor bodemprijzen taxaties moeten worden verricht, wordt de kwaliteit van de verstrekte taxaties verder uitgehold. Daarover klagen heeft geen zin omdat men vreest dan van de lijst te

worden afgevoerd.

Om de kosten laag te houden komt het voor dat taxateurs gevraagd worden om opnieuw hun handtekening te zetten op een enkele jaren eerder door henzelf afgegeven taxatie wanneer een hypotheeklening door een andere bank wordt overgenomen. Er wordt dan niet gekeken naar de waardeontwikkeling van het onderliggende vastgoed.

Geen kwaad bewust

De banken zijn zich van geen kwaad bewust, zo blijkt uit de reacties die wij van hen kregen. Zij – ING, Rabobank, ABN Amro en NIBC - zeggen de kwaliteit en onafhankelijkheid van de taxaties juist wel te kunnen waarborgen. Ze zeggen allemaal uitsluitend met gecertificeerde taxateurs te werken die voldoen aan de strenge regels van ondermeer NRVT en RICS.

Dat verklaart niet waarom de ene gecertificeerde taxateur wel namens de banken mag optreden en de andere, net zo goed gekwalificeerde taxateur niet. De redenen van banken om wel met taxateur X in zee te gaan en niet met Y zijn ondoorgrondelijk en subjectief. Soms tot op het ridicule af. Van een taxateur hoorde wij dat hij niet voor de Rabo mocht taxeren – ondanks alle kwalificaties – omdat hij er zelf bij deze bank geen betaalrekening had.

Het stoort Jan Diephuis, één van de weinige register-taxateurs die wel met zijn naam in VJ mocht worden genoemd, dat banken feitelijk de dienst uitmaken voor wat een taxateur in rekening mag brengen. “Wij bemoeien ons ook niet met de tarieven die een bank, een advocaat, of een accountant in rekening brengt. Laat ze meer naar kwaliteit kijken en minder naar de bekende lijstjes”, zegt Diephuis in VJ.

Taxateur Peter Selhorst vreest 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.” Bovendien zijn deze lijstjes strijdig met de gewenste onafhankelijkheid van de taxateur. Hij is immers afhankelijk geworden van de opdrachtenstroom vanuit de bank. “Zich vooraf binden aan een raamcontract lijkt dan ook tegenstrijdig met de onafhankelijkheid”, aldus Selhorst.

Stilzwijgen taxatiebureaus

Opvallend is dat de grote taxatiebureaus, Troostwijk en Colliers uitgezonderd, zich in een stilzwijgen hullen over de gevolgen van het afsluiten van de raamcontracten voor hun tarieven. Uit diverse overwegingen zoals concurrentie, samenwerking en vertrouwelijkheid willen de bureaus geen transparantie verschaffen.

Marcel de Boer van Troostwijk: “Wij blijven zelf altijd onafhankelijk en objectief in ons waardeoordeel naar alle partijen. We blijven kritisch op onszelf, maar ook in de driehoeksverhouding van klant, bank en taxateur”. Jeroen Bloemers van Colliers International zegt de door ons geschetste ‘signalen’ niet te herkennen. “Onze relatie met de banken is heel goed. De communicatie is vrij, open en professioneel”, aldus Bloemers.

Vastgoedjournaal zal in de afrondende fase van het taxatiedossier de NRVT en toezichthouders AFM en DNB raadplegen in hoeverre zij de hierboven geschetste problematiek van belangenverstremming delen en wat zij eraan denken te doen.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar