

Per e-mail verstuurd

NRVT

Bestuur

Datum 14 juni 2017
Uw kenmerk Agendastukken Centrale Raad NRVT dd
15-6-17
Pagina 1 van 3
Betreft Balansopname AFM-DNB rond
zelfregulering taxateurs

Geacht bestuur,

Gelet op de recente ontwikkelingen rond het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) en de agenda-stukken van de aanstaande Centrale Raadvergadering binnen het NRVT, sturen de AFM en DNB deze brief met onze aangekondigde balansopname ten aanzien van de zelfregulering van taxateurs en onze voorlopige conclusies.

Het doel dat de AFM en DNB, gelet op het publieke belang, voor ogen staat, is het verder professionaliseren van het taxateursvak, bij voorkeur door middel van adequate zelfregulering. Belangrijkste uitgangspunten zijn onder meer de volgende, zoals ook eerder gecommuniceerd door de AFM en zoals oorspronkelijk gedragen door het NRVT-bestuur:

- één centraal zelfreguleringsorgaan gericht op de beroepsgroep taxateurs (inclusief draagvlak onder taxateurs en diens vertegenwoordigers);
- één gedegen set van beroeps- en gedragsregels gericht op taxateurs;
- met adequaat en van partijen onafhankelijk doorlopend toezicht;
- met één centrale, externe en onafhankelijke tucht gericht op taxateurs.

Bij deze punten staat het publiek belang centraal omdat vele partijen grote waarde hechten aan betrouwbare taxaties als onderdeel van onder meer balanswaarderingen, beleggingen en (woning)financieringen. De professionele taxateur dient onafhankelijk van partijen en opdrachtgever en met inbegrip van alle relevante gegevens, tot een adequate taxatie te komen en daarover transparant te communiceren. Dit geldt voor alle vastgoedsegmenten en in elk geval voor het grootzakelijk vastgoedsegment.

Observaties AFM en DNB: de voorlopige balansopname

Op onderstaande 3 punten wordt afgeweken van genoemde uitgangspunten:

1. Niet alle relevante partijen die taxateurs vertegenwoordigen, steunen het NRVT, zoals recent RICS Nederland.
2. RICS Nederland heeft heel recent aan de AFM een eigen opzet voor zelfregulering en doorlopend toezicht voor het hele grootzakelijk vastgoedsegment gestuurd, ook voor non-RICS leden. NRVT heeft ook een opzet. Dat maakt dat er, naast die van het NRVT, nu een tweede opzet is.

Datum 14 juni 2017
Ons kenmerk
Pagina 2 van 3

3. Zonder limitatief te zijn, hebben wij de volgende aanvullende observaties ten aanzien van de invulling van de zelfregulering, waaruit strijdigheid met de uitgangspunten blijkt:
- Doorlopend toezicht is na anderhalf jaar niet concreet opgezet door NRVT, alle inspanningen ten spijt.
 - NRVT's ruwe opzet van doorlopend toezicht voor grootzakelijk vastgoed kent geen concrete planning en invulling, zoals governancestructuur en checks and balances. Dit geldt overigens ook voor RICS Nederland-haar opzet van doorlopend toezicht voor grootzakelijk vastgoed.
 - Statutair stelt het NRVT nu voor om het woord 'doorlopend' tussen haakjes te plaatsen in 'doorlopend toezicht'. Dit duidt op een lichtere vorm van toezicht of maakt dat in ieder geval mogelijk.
 - Wij vragen ons stellig af of de huidige contributiehoogte aan het NRVT en de door brancheverenigingen geuite neerwaartse druk op die hoogte, tot adequaat doorlopend toezicht kan leiden.
 - Statutair stelt het NRVT nu voor het woord 'extern' weg te halen bij 'tuchtcollege' waardoor NRVT het tuchtcollege in eigen huis kan voeren.
 - De huidige centrale, onafhankelijke en externe tucht-governance staat kennelijk ter discussie gelet op de agendastukken waarbij het NRVT aangeeft dat brancheorganisaties hun eigen tuchtregelingen wensen te handhaven.
 - Partijen en NRVT geven aan dat het geheel aan beroeps- en gedragsregels meer principle based moet worden ingeregeld.

Voorlopige conclusie

Onze conclusie is dat de zelfregulering van de beroepsgroep van taxateurs, zoals het er nu voor staat, niet leidt tot het noodzakelijke resultaat. De AFM en DNB achten het op dit moment noodzakelijk, dat in ieder geval de in deze brief geformuleerde uitgangspunten voor een hoogwaardige professionele beroepsgroep van taxateurs een minder vrijblijvend karakter krijgen, ook in hun uitwerking. Aan de hand van deze uitgangspunten en uitwerking, kan verder worden gewerkt. Daarom gaan AFM en DNB vooralsnog over tot het bepleiten van wetgeving op taxateurs. De uitkomsten van de op 15 juni aanstaande te houden vergadering van de Centrale Raad binnen het NRVT zijn mede bepalend voor de mate waarin de NRVT binnen afzienbare tijd alsnog de geformuleerde uitgangspunten uitwerkt. De wetgever zal naar verwachting kennis willen nemen van de vorderingen van het NRVT, waarbij deze vorderingen mede bepalend kunnen zijn voor de mate en vorm van benodigde wetgeving.

Leidraad vastgoedtaxaties

De AFM houdt de Leidraad vastgoedtaxaties, die DNB onderschrijft voor haar toezicht op banken, pensioenfondsen en verzekeraars, tot nader bericht in de consultatieversie op haar [website](#). De Leidraad kan voor de financiële sector als richtsnoer blijven dienen en mogelijk als aanknopingspunt voor eventuele wetgeving.

Datum 14 juni 2017
Ons kenmerk
Pagina 3 van 3

Brief delen

Deze brief is gericht aan het bestuur van het NRVT, en ter deling met haar Centrale Raad die op 15 juni 2017 bijeenkomt en aan de voorzitters van de brancheverenigingen / beroepsorganisaties NVM, VBO, VastgoedPro, Rentmeesters en RICS Nederland (zijnde de partijen die op 15 mei 2017 aan NRVT's eigen rondetafel uitgenodigd waren). Wij verzoeken u deze brief vandaag met de Centrale Raad en bedoelde partijen te delen. AFM zal deze brief met een nieuwsbericht ook op haar eigen website publiceren.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

mr. drs. G.J. Everts RA
Bestuurslid AFM

dr J. Sijbrand
Directeur De Nederlandsche Bank N.V.