



Position Paper

Banken: werk mee aan het waarborgen van kwaliteit en onafhankelijkheid

Banken hanteren voorkeurslijstjes van agrarisch vastgoedtaxateurs die taxaties mogen uitvoeren. Deze lijstjes staan op gespannen voet met de vereiste onafhankelijkheid en kunnen de kwaliteit van taxaties aantasten. Banken hanteren deze lijstjes vanuit de gedachte: 'hoe minder taxateurs op een lijstje hoe werkbaarder het wordt'. Vast argument daarbij is dat zij moeten controleren op kwaliteit. Er zijn ook banken die zelf taxaties uitvoeren van vastgoed van hun klanten, zonder dat er een onafhankelijke taxateur aan te pas komt. De NVM vindt dit zorgelijk omdat er een risico bestaat dat het taxatievakgebied wordt verschaald en wordt uitgehold.

De NVM waarborgt kwaliteit taxaties

De NVM ondersteunt haar taxateurs door opleidingen aan te bieden en faciliteert ledenbijeenkomsten om kennis en actualiteiten uit te wisselen. Dit om de kwaliteit van het taxatievakgebied breed te borgen. NVM-taxateurs voldoen aan de eisen van het NRVT en taxeren conform internationale taxatiestandaarden. De NVM ontwikkelt ook taxatiesoftware - zodat taxaties digitaal volgens vaste standaard kunnen worden aangeleverd bij banken - met het als doel om de kwaliteit te borgen en integriteit en onafhankelijkheid te garanderen. Hiermee wordt ook het gebruik van taxaties voor banken eenvoudiger.

NVM-leden beschikken over een uitgebreide database met actuele transactiegegevens waarmee ze een hoogwaardige afspiegeling van markt hebben waarmee zij kwalitatief goed onderbouwde taxaties kunnen verrichten. Taxateurs maken vrijwillig vele indirecte kosten (o.a. opleiding, kennisuitwisseling, bijdrage aan NRVT, licenties voor software, beroepsaansprakelijkheidsverzekering, etc.) om taxaties volgens de regels te kunnen uitvoeren. Het is logisch dat daar een reële vergoeding tegenover staat.

Controle op kwaliteit is logisch

Vanuit richtlijnen van de European Banking Authority (EBA) zijn banken verplicht om taxateurs en taxatierapporten te controleren op kwaliteit en onafhankelijkheid. De NVM heeft hier begrip voor en vindt het van belang dat de kwaliteit hoog is. Echter de NVM is van mening dat taxateurslijstjes van banken niet bijdragen aan het borgen van kwaliteit en onafhankelijkheid. Integendeel, taxateurs zijn willekeurig op taxateurslijstjes geplaatst zonder nadere kwalificatie. Deze willekeur treft vaak taxateurs die over veel regionale of lokale kennis beschikken en door de omvang van hun kantoor worden buitengesloten.

In strijd met onafhankelijkheid

De NVM vindt taxateurslijstjes en zelf taxeren door banken onwenselijk omdat het indruist tegen de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Dit centrale taxateursregister bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur.



Position Paper

De AFM en DNB hebben zich overigens hard gemaakt voor dit register, waarin de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) ook vertegenwoordigd is.

Oproep NVM

Met de bankenlijstjes wordt de prikkel tot kwaliteitsverbetering genivelleerd. Daarom roept de NVM stakeholders op (banken, toezichthouders en politici) de hoogwaardige kwaliteit en onafhankelijkheid te borgen door beperkingen (taxatielijstjes en zelf taxeren door banken) weg te nemen.