

'Systeemmatig' onderzoek



In hoeverre vormt het huidige systeem van actoren binnen de financieringsketen van vastgoed een risico voor de onafhankelijkheid van Nederlandse vastgoedtaxaties?

Een nadere beschouwing van het gehele systeem van actoren en prikkels bij Nederlandse vastgoedfinancieringsaanvragen en in het bijzonder de positie van de taxateurs hierin.

Uitgangspunten

Onderhavige masterthesis is geschreven in het kader van de postacademische opleiding Master of Science in Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate te Amsterdam.

Auteur	: E. (Ewald) Visser
Plaats	: Deventer
E-mail	: info@adelaarvastgoedtaxaties.nl
Datum	: 9 februari 2022
Status	: Definitief
Opleiding	: Master of Science in Real Estate
Specialisatie	: Real Estate Valuation
Instituut	: Amsterdam School of Real Estate (ASRE)
Vestigingsplaats	: Amsterdam
Eerste begeleider	: drs. M. Paelinck
Tweede begeleider	: drs. A.R. Marquard

De kracht van kwetsbaarheid¹

*Het is niet de criticus die ertoe doet,
niet degene die ons erop wijst waarom de sterke man struikelt
of wat de man van de daad beter had kunnen doen.*

*De eer komt toe aan de man,
die daadwerkelijk in de arena staat,
wiens gezicht besmeurd is met stof, zweet en bloed.*

*Die zich kranig weert,
die fouten maakt, die keer op keer tekortschiet ... die,
als het meezit, uiteindelijk de triomf van een grootse prestatie kent.*

*En, als het tegenzit en hij faalt,
in elk geval faalt terwijl hij grote moed heeft getoond.*

Theodore Roosevelt

voormalig president Verenigde Staten van Amerika

(waar 'man/hij' staat, kan ook 'vrouw/zij' worden gelezen)

¹ Uit het boek van Brown (2019): Durf te Leiden. 'De kracht van kwetsbaarheid voor moedige leiders'.

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie, die is geschreven in het kader van de postacademische opleiding Master of Science in Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) te Amsterdam. Gedurende een intensieve periode van thuis studeren en fysiek colleges volgen, ben ik in de afgelopen jaren regelmatig vanuit Overijssel naar Amsterdam afgereisd. Hier heb ik de vakken Real Estate Valuation, Investeringsanalyse, Marktanalyse en een Master Challenge 'De Duurzame Stad' gevolgd.

In 2019 is een rapportage verschenen door De Nederlandse Bank (DNB), mede op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, met de titel 'De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties'. Hieruit bleek dat er sprake is van een duidelijke systematische overwaardering bij woningtaxaties en dat de taxatiewaarde in veel gevallen exact gelijk is aan de koopsom of hoger. Diverse actoren hebben er immers belang bij dat de transactie tot stand komt: de koper, de makelaar, de adviseur (intermediair) en de kredietverstrekker. Zij zijn daarom allen gebaat bij een zo hoog mogelijke taxatiewaarde. Vooral deze 'prikkel in het systeem' intrigeerden mij.

Mijn eerste gedachte toen ik bovenstaand onderzoek las, was of dit dan ook geldt voor bedrijfsmatig vastgoed. Het systeem (lees: de financieringsketen) is bij de financiering van bedrijfsmatig vastgoed vrijwel identiek en kent waarschijnlijk eenzelfde soort prikkels en patronen. De vraag of het huidige systeem van betrokken actoren bij de financiering van vastgoed onafhankelijk taxeren wellicht ondermijnt, had ik mijzelf al weleens gesteld toen ik zelf nog werkzaam was bij een vastgoedfinancier in de periode tot aan de kredietcrisis (2008). Enfin, het onderwerp van onderhavige masterthesis was geboren. De gekozen insteek hierbij is een holistische, kwalitatieve benadering.

Wellicht ten overvloede, maar onderhavig onderzoek gaat inhoudelijk niet diep in op de verschillende taxatiemethodieken of de mogelijke systematische overwaardering van bedrijfsmatig vastgoed. Het doel van de scriptie is juist om meer te proberen los te komen van de inhoud en met een soort helicopterview te kijken naar het speelveld waarin vastgoedtaxaties zich afspelen als het gaat om de financiering van vastgoed. Kortom, het grote geheel wordt onderzocht.

Mijn dank gaat in de eerste plaats uit naar alle medewerkers van de ASRE voor het aanbieden van een uitdagend studieprogramma op het gebied van vastgoedkunde. Een speciaal woord van dank gaat uit naar Mieke Paelinck en Arthur Marquard vanwege hun persoonlijke input als respectievelijk eerste en tweede scriptiebegeleider. Periodiek overleg met mensen die veel onderzoekservaring bezitten, geeft vertrouwen en maakt dat even sparren bij lastige momenten weer de kracht geeft om te blijven toewerken naar een eindproduct. Het was soms een lastige weg met hobbels, vooral ook omdat mijn vader eind mei 2021 helaas is overleden. Het gedicht op de vorige pagina heb ik aan hem opgedragen.

Tot slot gaat mijn dank uit naar mijn gezin. Ondanks lastige privéomstandigheden in de afgelopen jaren en zeker recentelijk heb ik (hebben we) nimmer de focus verloren. Waar een wil is, is een weg!

Veel plezier gewenst met het lezen van deze scriptie.

Ewald Visser
Deventer, februari 2022

Managementsamenvatting

De insteek van de scriptie is een verkennend onderzoek geweest naar het gehele systeem van actoren die betrokken zijn bij het financieringsproces van vastgoed. Het probeert een antwoord te geven op de vraag hoe deze partijen opereren in de financieringsketen en op welke manier druk en prikkels kunnen ontstaan waardoor vrij taxeren mogelijk wordt bemoeilijkt of waardoor onafhankelijk taxeren mogelijk zelfs onmogelijk wordt gemaakt. Dit is een relevant en actueel onderwerp dat vooral ook voor de diverse stakeholders van belang is, bijvoorbeeld beleidsbepalers zoals het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), De Autoriteit Financiële Markten (AFM), DNB, brancheorganisaties en overige verantwoordelijken zoals de Nederlandse regering.

Aangezien onderhavige masterthesis als beleidsstuk kan worden gezien zoals hierboven is beschreven, is hier in de scriptie indeling rekening mee gehouden; zo is de inleiding beknopt gehouden. Het literatuurgedeelte is qua omvang en onderwerpen ruim opgezet, maar tegelijkertijd per onderwerp kort en vooral to-the-point toegelicht. Er komt dus vooral theoretische informatie aan bod ten aanzien van de directe en indirecte 'spelers' in de keten en aspecten rondom taxatie- en besluitvormingsprocessen van taxateurs en de positie van de taxateur in het grote geheel wordt beschreven. Het empirisch gedeelte bestaat vervolgens uit een Delphi onderzoek, gehouden onder een heterogene expertgroep. Het geheel is vooral beschrijvend van aard en het gebruik van grafieken en tabellen is daarom tot een minimum beperkt.

In eerste instantie komt naar voren dat wettelijke bescherming van taxateurs bij hun dagelijkse werkzaamheden soelaas kan bieden tegen de druk van de koopsom (en opdrachtgever) en prikkels die ontstaan in de keten, omdat de financiering coûte que coûte moet doorgaan. Wetgeving geeft vertrouwen aan de beroepsgroep van taxateurs en geeft de vastgoedtaxateur een bepaald aanzien en mate van onafhankelijkheid, zoals dit ook voor de accountant, advocaat en notaris van toepassing is.

Ten tweede zou een splitsing van makelaars en taxateurs zeker kunnen bijdragen aan meer onafhankelijk taxeren. Het wordt dan gemeengoed dat de makelaar de transactie doet (prijsbepaling; individueel belang) en de taxateur de marktwaarde bepaalt (waardebepaling; publiekelijk belang). Wel dient een volledige en kwalitatief goede database ter beschikking te zijn voor de vastgoedtaxateur. Deze handschoen zou een branchevereniging kunnen oppakken, bijvoorbeeld een nieuwe branchevereniging die alleen de belangen behartigt van de taxateurs. Tevens kan deze branchevereniging dan een voorname rol spelen in de regionale samenkomst van taxateurs, het faciliteren van theoretische en vooral ook praktijkgerichte educatie en een klankbordfunctie bekleden tussen de taxateurs en het NRVT. Uit de diepte-interviews is gebleken dat hier vooral bij de (zelfstandige) taxateurs zeker behoefte aan is.

Uiteindelijk is met deze scriptie getracht een antwoord te geven op de hoofdvraag, dus een antwoord op de eventuele risico's die het huidige systeem van actoren met zich meebrengt als het gaat om de onafhankelijke positie van de taxateur. Uit de diverse diepte-interviews en de literatuurstudie is gebleken dat de positie van de taxateur hierin wankel is. Dit heeft er enerzijds mee te maken dat de taxateur vrijwel als laatste aan bod komt nadat de 'deal' al is gesloten. Vrijwel alle betrokken overige actoren in het proces hebben een belang bij het laten doorgaan van de transactie. Dit maakt dat de taxateur onder druk staat, omdat diens taxatiewaarde hierin van doorslaggevend belang kan zijn. De

onafhankelijkheid van de vastgoedtaxateur is dan ook een belangrijk item in de totale financieringsketen. Voorkeurslijsten bij banken waarop bepaalde taxateurs staan, dragen hier niet aan bij en ondermijnen marktwerking. De bank als opdrachtgever voor taxatie opdrachten lijkt in eerste instantie eveneens niet de meest logische keuze. Meer voordehand liggend is dat de taxateur een opdrachtovereenkomst tot taxatie aangaat met de klant als eerste belanghebbende. Deze laatste kan dan het rapport aan de bank aanreiken of de taxateur kan met toestemming van de klant het definitieve taxatierapport aan de bank ter beschikking stellen.

Het is zeker geen gemakkelijke opgave om het totale speelveld te overzien en waar mogelijk te veranderen zodat de taxateur volledig onafhankelijk of in ieder geval onafhankelijker kan opereren. Hier bestaat echter bij de meeste taxateurs wel behoefte aan. De hypothese uit het diepte-interview over het creëren van een eerlijker en onafhankelijker speelveld wordt dan ook door de meeste respondenten positief ontvangen: 'Het NRVt borgt de kwaliteit van taxatierapporten en de permanente educatie van taxateurs van alle aangesloten vastgoedtaxateurs in de betreffende taxatieregisters. Hierdoor zouden de voorkeurslijsten van bepaalde taxateurs bij banken op termijn kunnen verdwijnen. Dan zou niet de bank, maar de klant opdrachtgever kunnen zijn, zoals dit ook bij accountants aan de orde is. Tot slot zou dan elke lokale taxateur op lokaal niveau voor een lokale opdrachtgever volgens de spelregels van het NRVt (of de Wet) kunnen taxeren.' Hierbij is gebleken dat vooral de kwaliteitswaarborging een belangrijk aspect is. Het monitoren van de kwaliteit lijkt hierbij vooral een rol voor het NRVt en in mindere mate voor een geldverstrekker. Er is immers ook geen voorkeurslijst met accountants bij een bank en ook geen soort 'accountantsdesk' bij een financier die bij die bank de jaarrekeningen nog extra controleert.

Hoe het ook zij, momenteel is men druk met het bestrijden van de covid-19-pandemie en de nieuwe kabinetsformatie. Naar aanleiding van het betreffende onderzoek van DNB hebben DNB en AFM en ook het ministerie van Financiën een voorzet gedaan voor een verdere of finale scheiding tussen de beroepsgroepen van makelaar en taxateur en ook met name gepleit voor wettelijke normen voor vastgoedtaxaties. Wettelijke spelregels zijn ook mede geopperd naar aanleiding van ervaring met de wettelijke kaders waarbinnen een accountant opereert. Deze beroepsgroep toont veel overeenkomsten met die van taxateur. Ten aanzien van de wetgeving voor accountants is inmiddels een aantal voordelen gebleken, maar ook dienen volgens de voormalig minister van Financiën enkele zaken inhoudelijk te worden gewijzigd door voortschrijdend inzicht. Er staat voor de accountants wellicht een soort wetgeving 2.0 op de rol, waarin de taxateurs ook kunnen worden meegenomen.

Inhoud

VOORWOORD

MANAGEMENTSAMENVATTING

1 INLEIDING	9
1.1 AANLEIDING	9
1.2 PROBLEEMSTELLING	10
1.3 DOELSTELLING	11
1.4 ONDERZOEKSVRAGEN	11
1.5 ONDERZOEKSMETHODE	11
1.6 RELEVANTIE	12
1.7 LEESWIJZER	13
2 THEORETISCH KADER	14
2.1 INLEIDING	14
2.2 KETEN EN KETENRISICO'S	14
2.3 ACTOREN IN DE VASTGOEDFINANCIERINGSKETEN	16
2.3.1 <i>Klant</i>	16
2.3.2 <i>Makelaar</i>	17
2.3.3 <i>Intermediair</i>	18
2.3.4 <i>Bank</i>	18
2.3.5 <i>Taxateur</i>	18
2.4 WAARDEBEGRIPPEN	19
2.4.1 <i>Transactieprij</i>	19
2.4.2 <i>Worth</i>	19
2.4.3 <i>Marktwaaarde</i>	20
2.4.4 <i>Economische waarde</i>	20
2.4.5 <i>WOZ-waarde</i>	21
2.5 SUBACTOREN IN RELATIE TOT VASTGOEDTAXATIES	22
2.5.1 <i>NRVT</i>	22
2.5.2 <i>Brancheverenigingen</i>	22
2.6 BEHAVIORAL FINANCE	23
2.6.1 <i>Wat zijn heuristieken</i>	24
2.6.2 <i>Anchoring</i>	24
2.6.3 <i>Oordeelsbias</i>	25
2.6.4 <i>Smoothing en lagging</i>	25
2.6.5 <i>Integriteit</i>	26
2.6.6 <i>Ethiek</i>	26
2.6.7 <i>Morele dilemma's</i>	26
2.7 TAXATEUR IN BREDER, MAATSCHAPPELIJK PERSPECTIEF	27
2.7.1 <i>Taxateur en accountant</i>	28
2.7.2 <i>Taxateur en DNB/AFM</i>	30
2.7.3 <i>Taxateur en positie in Europa</i>	31
2.7.4 <i>Taxateur en de toekomst</i>	32
2.8 CONCLUSIE	33

3 EMPIRISCH ONDERZOEK	35
3.1 INLEIDING	35
3.2 VERANTWOORDING METHODE	35
3.3 DELPHI-METHODE	35
3.4 OPZET	36
3.5 RESPONDENTEN	36
3.6 INTERVIEW/VRAGENLIJST	37
3.7 BETROUWBAARHEID EN VALIDITEIT	38
3.8 SCHEMA EMPIRISCH INSTRUMENT	39
4 ONDERZOEKSRÉSULTATEN	40
4.1 INLEIDING	40
4.2 UITVOERING EMPIRISCH ONDERZOEK	40
4.3 EERSTE RONDE: TELEFONISCH INTERVIEW	40
4.4 TWEEDE RONDE: SCHRIFTELIJKE VRAGENLIJST	44
4.5 CONCLUSIE	47
5 CONCLUSIES, AANBEVELINGEN EN REFLECTIE	48
5.1 CONCLUSIES	48
5.2 AANBEVELINGEN	49
5.3 REFLECTIE	50
BIBLIOGRAFIE	51
BIJLAGEN	55

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De vorige crisis (2008) in Nederland was de kredietcrisis. Een bankencrisis en de nationalisering van een aantal grootbanken zorgde voor een grote deuk in het vertrouwen bij ingezetenen en bedrijven en eveneens voor een grote schuld bij de overheid. Er was in die periode van laagconjunctuur dan ook sprake van substantiële leegstand in bedrijfsgebouwen en kantoorpanden, omdat huurders de contractuele huurafspraken niet meer konden nakomen. De afdeling intensief beheer bij kredietverstrekkers draaide overuren en regelmatig werden panden executoriaal geveild, omdat vastgoedeigenaren de dienst der lening (rente en aflossingsverplichtingen) niet meer konden voldoen. Ook noopte een LTV-convenant² bij een hertaxatie soms tot het doen van extra aflossingen (waarbij een object 'onder water' stond). Het aantal transacties nam in die periode drastisch af, de prijzen daalden en onder andere door de grote leegstand vielen taxatiewaarden vaak fors lager uit, terwijl deze vlak voor de kredietcrisis nog veel hoger lagen.

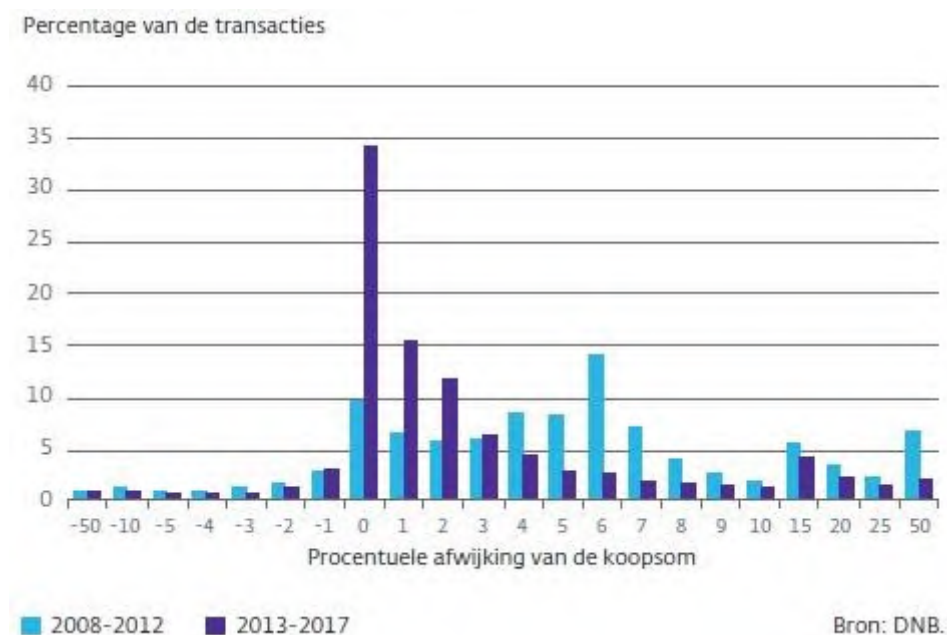
Bij een financieringsaanvraag werd in de periode rond en voorafgaand aan de kredietcrisis vaak de koopsom als (uitgangspunt voor de) taxatiewaarde gehanteerd. De financiering moest immers doorgaan; daar hadden alle partijen belang bij. Echter, indien een object vlak na de crisis verkocht werd, was de prijs regelmatig beduidend lager dan waar bij de financiering van was uitgegaan. Dit roept de vraag op of deze taxatie van de waarde, waarbij de koopsom vaak een belangrijke indicatie was, dan niet (veel) te hoog is geweest. Dit leek vooral te wijten aan het totale systeem van prikkels en partijen die een rol spelen in de gehele financieringsketen. Het was dan ook niet verbazend dat uit de eerdergenoemde rapportage van DNB bij woningtaxaties de taxatiewaarde in circa 95% van de gevallen ten minste gelijk is aan of hoger is dan de koopsom. Enerzijds valt hierbij vooral het grote aantal waarderingen op dat exact gelijk is aan de koopsom; dit is bij een derde van de taxatiewaarden het geval (op de euro nauwkeurig). In 60% van de gevallen is de taxatiewaarde hoger dan de koopsom. Hierbij is de gemiddelde overwaardering 5,3% en de mediaan 2,3%. Te verwachten in een goed functionerende taxatiemarkt is een meer normale verdeling, met vrijwel evenveel lagere dan hogere taxatiewaarden ten opzichte van de koopsom, oftewel een meer symmetrische verdeling. Dit was een duidelijke aanleiding voor een onderzoek naar de onafhankelijkheid van vastgoedtaxateurs in het kader van vastgoedfinancieringsaanvragen.

Op de volgende pagina is een grafiek te zien uit de eerder aangehaalde rapportage van DNB omtrent de verdeling van de gevonden taxatiewaarden van 200.000 woningen in de periode 2013 tot 2017 (stijgende markt) ten opzichte van de bijbehorende koopsommen. Ook wordt de periode 2008 tot 2012 getoond (dalende markt):

² LTV staat voor Loan to Value. Dit is een term die vastgoedfinanciers hanteren bij de financiering van vastgoed. Het is een percentage dat gebaseerd is op het oorspronkelijke financieringsbedrag oftewel de pro resto (openstaande) hoofdsom ten opzichte van de actuele waarde van een onderpand, ook wel bevoorschotting genoemd. Bij een te hoge LTV kan de bank middels een LTV-convenant tot een extra aflossing verplichten.

Figuur 1

Procentuele afwijking taxatiewaarden ten opzichte van de koopsom



1.2 Probleemstelling

Er bestaan in de academische literatuur niet veel onderzoeken naar inzichten in mogelijke prikkels en risico's binnen het gehele Nederlandse financieringssysteem waarin ook taxaties van vastgoedobjecten plaatsvinden. Het ministerie van Binnenlandse Zaken doet wel vervolgonderzoek naar aanleiding van de eerste resultaten omtrent de rapportage van DNB over onafhankelijkheid bij woningtaxaties en systematische overwaardering. Echter, mede door de huidige coronacrisis, politieke verkiezingen en de formatieperikelen rondom de vorming van een nieuw kabinet en andere politieke structuren zijn de onderzoeksresultaten hiervan nog niet gepubliceerd. Ook is de wens om te komen tot wetgeving voor taxaties nog niet geformaliseerd. Ten slotte wil de overheid de inbreng van lokale kennis belangrijker maken bij het doen van vastgoedtaxaties en wordt onderzocht hoe dit nader kan worden vormgegeven om schattingsrisico's beter te kunnen mitigeren.

Onderhavig onderzoek richt zich niet in hoofdzaak op de taxateur als persoon en de bijbehorende uitdagingen omtrent oordeelsvorming. Ook wordt geen antwoord gegeven op de mate waarin systematische overwaardering op objectniveau al dan niet plaatsvindt door taxateurs (kwantitatief onderzoek). Deze scriptie is meer gericht op het totale systeem van actoren die betrokken zijn bij vastgoedfinancieringsaanvragen. Oftewel, in welke mate prikkels in dit systeem van actoren en bijvoorbeeld de druk van de koopsom of het 'moeten doorgaan van de deal' van invloed zijn op de onafhankelijke positie van vastgoedtaxaties. In dit onderzoek staan de financieringsketen van vastgoed, de bijbehorende risico's en de taxatie onafhankelijkheid centraal.

1.3 Doelstelling

Het doel van onderhavig onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de mate van onafhankelijkheid van vastgoedtaxaties binnen het systeem van Nederlandse vastgoedfinancieringsaanvragen. In het verlengde hiervan wordt getracht om inzicht te geven in de mate van aanwezige systeemrisico's in de financieringsketen van vastgoed. Tevens tracht de scriptie een advies te geven aan beleidsbepalers en andere stakeholders over mogelijke verbeterpunten hieromtrent.

1.4 Onderzoeksvragen

Uit bovenstaande kan de volgende hoofdvraag worden gedestilleerd:

In hoeverre vormt het huidige systeem van actoren binnen de financieringsketen van vastgoed een risico voor de onafhankelijkheid van Nederlandse vastgoedtaxaties?

Naast een centrale hoofdvraag kent een wetenschappelijk onderzoek diverse deelvragen. Deze deelvragen tezamen dienen antwoord te geven op de hoofdvraag. De diverse deelvragen hebben elk een eigen karakter en komen in de diverse hoofdstukken aan bod. Uiteindelijk vormt de beantwoording van de hoofdvraag en de deelvragen de kapstok van de rapportage. De volgende vier deelvragen zijn geformuleerd:

1. Op welke wijze draagt een scheiding tussen makelaars en taxateurs bij aan meer onafhankelijkheid van taxaties?
2. Wat is het nut van wetgeving voor taxateurs?
3. Waarom zijn voorkeurslijsten bij financiers met bepaalde taxateurs nog aan de orde, terwijl de NRVt de rol van toezichthouder op zich heeft genomen en de inhoudelijke kwaliteit van de taxatierapporten doorlopend controleert?
4. Hoe kan worden gekomen tot een level playing field (eerlijkere concurrentie) bij het taxeren van vastgoed?

Op basis van een samenvattend geheel van de literatuur en de onderzoeksresultaten worden de deelvragen in Hoofdstuk 2 en 4 behandeld en beantwoord. De centrale vraag wordt in Hoofdstuk 5 beantwoord.

1.5 Onderzoeksmethode

Dit onderzoek legt de focus op de positie van vastgoedtaxaties in het grote geheel van betrokken actoren. Een juiste afbakening van het onderzoek is hierbij evident. Er wordt niet diepgaand inhoudelijk ingezoomd op de werkzaamheden van vastgoedtaxateurs, maar er wordt meer gekeken naar de druk en prikkels die een taxateur kan ervaren binnen de gehele keten, bestaande uit de diverse actoren die een rol spelen bij de financiering van vastgoed. De centrale vraag loopt hierbij als een rode draad door de gehele scriptie.

Voor de beantwoording van de centrale vraag wordt het onderzoek uitgevoerd aan de hand van de zogenoemde TPA-structuur (Van Hoek-Gerritsen, 2015). Dit houdt in dat de structuur van de scriptie, na de inleiding, wordt vormgegeven aan de hand van deze drie letters, die respectievelijk staan voor Theorie, Praktijk en Analyse.

Elk hoofdstuk in deze scriptie bestaat uit een korte inleiding, een kern en een afsluitende conclusie (behalve Hoofdstuk 3). Het laatste hoofdstuk geeft de conclusies en aanbevelingen weer, alsmede een reflectie op het onderzoek. Het onderzoek is kwalitatief van aard. De centrale vraag leent zich immers minder goed om middels een kwantitatieve dataset te onderzoeken. Het soort onderzoek is vooral praktijkgericht en is gericht op zowel de probleemanalyse alsmede de diagnose. In het verlengde hiervan kan dus gesproken worden van een verkennend of exploratief onderzoek.

Vanwege het complexe karakter van de centrale vraag is gekozen voor de Delphi onderzoeksmethode. Het doel hierbij is om meerdere experts te benaderen die werkzaam zijn in de vastgoed financieringsketen voor de beantwoording van diverse vragen en stellingen en om uiteindelijk zoveel mogelijk consensus te verkrijgen over de diverse thema's. Om de respondenten niet te remmen in hun eerlijke beantwoording van de vragen en stellingen is gekozen voor een anonieme verwerking van data. Dit is ook van tevoren kenbaar gemaakt aan de individuele respondenten. Om dit goed te monitoren en om af en toe door te kunnen vragen, is bewust gekozen voor een gestructureerde telefonische benadering van de experts in de eerste ronde. Vervolgronden vinden schriftelijk plaats.

Zowel theorie (literatuur) als empirie maken onderdeel uit van dit onderzoek. Aangezien het een ketenrisico betreft met een vrij specifiek karakter, is bestaande literatuur hieromtrent niet in ruime mate voorhanden. Er is echter wel algemene theorie beschikbaar over ketenrisico's en diverse literatuur over onafhankelijk taxeren, taxatiestandaarden en de manier van besluitvorming. Om zoveel mogelijk op de hoogte te blijven van de actualiteit omtrent de ontwikkelingen op taxatiegebied en aanverwante zaken is naast relevante boeken en scripties vooral gebruikgemaakt van diverse artikelen uit de vastgoedbibliotheek van de ASRE.

Het gevaar van een kwalitatief onderzoek is dat bij de analyse van de resultaten te veel subjectief kan worden beoordeeld door de analyticus/onderzoeker, waarbij de respons wordt geïnterpreteerd door de onderzoeker en ongemerkt een subjectieve beoordeling plaatsvindt. Sommige antwoorden worden dan mogelijk geïnterpreteerd in een bepaalde richting die de onderzoeker voor ogen had. Dit is niet wenselijk, dus om dit te voorkomen, is in dit onderzoek gebruikgemaakt van de zogenaamde Delphi-methode. De respons van de ondervraagden wordt samenvattend teruggelegd bij dezelfde respondentengroep of er wordt naar aanleiding van de eerste ronde een verdiepingsslag gemaakt in de volgende ronde ondervraging. Dit maakt dat de subjectiviteit bij de analyse van de onderzoeksresultaten tot een minimum wordt beperkt. Dit wordt ook wel het borgen van de intersubjectieve navolgbaarheid genoemd. Het doel is om uiteindelijk te komen tot generalistische kennisvermeerdering.

1.6 Relevantie

Het onderzoek is maatschappelijk en wetenschappelijk relevant. De maatschappelijke relevantie is dat er in het algemeen op moet kunnen worden vertrouwd dat taxaties van vastgoed onafhankelijk en objectief tot stand komen. Hiernaast vinden taxaties van vastgoed plaats in het publieke belang en is het belangrijk dat taxateurs kwalitatief goede vastgoedwaarderingen opleveren die onafhankelijk van derden tot stand zijn gekomen. Hierbij spelen ook integriteit en ethiek een grote rol. Het NRVt ziet sinds 2015 toe op de kwaliteit van deze taxateurs.

Ook bemoeien de politiek en de DNB en AFM zich in toenemende mate met de taxatiesector, vanwege zorgen over de onafhankelijkheid van deze beroepsgroep en de kwaliteit van taxaties. Deze scriptie kan in die zin ook vooral gezien worden als een beleidsrapportage ten behoeve van de diverse stakeholders.

Wetenschappelijk gezien kan geconcludeerd worden dat in Nederland nog niet veel kwalitatief onderzoek heeft plaatsgevonden naar ketenrisico's bij de financiering van vastgoed en het speelveld van taxaties hierin. Wel is onderzoek uitgevoerd naar het gedrag van taxateurs en andere ketenrisico's, zoals die van de woningbouw. Met onderhavig onderzoek wordt getracht een bijdrage te leveren aan de kennisleemte hieromtrent. Er wordt waar mogelijk aangesloten bij voorgaand onderzoek.

1.7 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de theoretische achtergrond (literatuurstudie) van wat een keten en ketenrisico precies is, wie de diverse (sub)actoren zijn die een rol spelen bij de financiering van vastgoed en een aantal aanverwante aspecten, zoals oordeelsvorming van de taxateur binnen de behavioral finance (gedragseconomie). Ook wordt de positie van de taxateur in relatie tot de accountant en de AFM en DNB geschetst, net als de positie van de taxateur in Europees verband en een visie op de toekomst van de taxateur. Aansluitend laat Hoofdstuk 3 de gehele theoretische opzet en aanpak van het te verrichten Delphi-onderzoek zien. Vervolgens komen in Hoofdstuk 4 de daadwerkelijke uitkomsten van het empirische gedeelte aan bod. Dit hoofdstuk is praktisch van aard en beschrijft de stappen in het gehouden onderzoek. Ten slotte worden in Hoofdstuk 5 de conclusies, de aanbevelingen en de reflectie gepresenteerd.

2 Theoretisch kader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de theorie behandeld met betrekking tot het hele systeem van vastgoedfinanciering en de bijbehorende spelers, ook wel actoren genoemd. Eerst wordt de financieringsketen kort besproken en daarna komen de diverse partijen aan bod die hierin een rol spelen. Vervolgens volgen kort enkele inhoudelijke waardebegrippen omtrent het taxeren van vastgoed. Daarna wordt dieper ingegaan op oordeelsvorming en morele dilemma's waarmee taxateurs bij hun taxatiewerkzaamheden te maken kunnen krijgen en wat de rol is van ethiek en integriteit binnen de gedragseconomie. Tot slot wordt de taxateur in een breder, maatschappelijk perspectief geplaatst. De focus ligt in dit hoofdstuk vooral op de taxateur in het geheel.

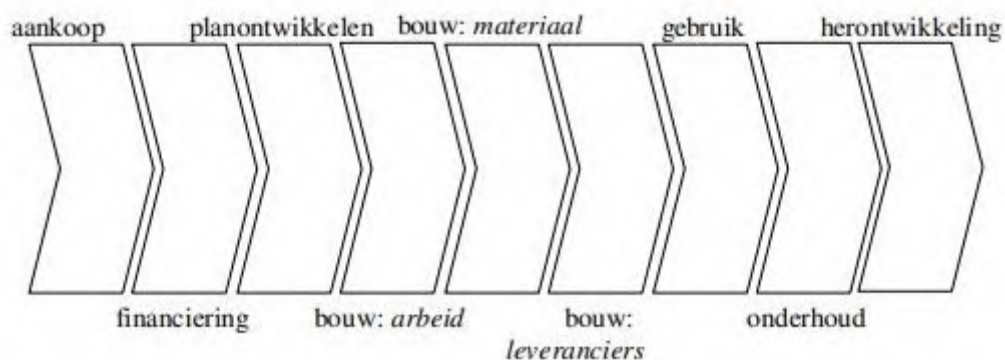
2.2 Keten en ketenrisico's

De diverse bedrijven of personen die bij het financieringsproces van vastgoed betrokken zijn, kunnen gezamenlijk worden gekwalificeerd als de 'financieringsketen'. In feite betreft het hier een geschakeld systeem (ketting) van partijen die werkzaamheden verrichten in het kader van de financiering van vastgoed. Zoals het woord 'ketenrisico' al doet vermoeden, kan in voorkomende gevallen sprake zijn van een bepaalde mate van een risico in een keten. Een ketenrisico kan ontstaan doordat verschillende partijen in een 'geschakeld systeem' samenwerken en bepaalde belangen kunnen zorgen voor druk en prikkels in deze keten. Naast de financieringsketen is de ketensamenwerking in de woningbouw een voorbeeld. In de bouw volgen diverse processen en werkzaamheden elkaar op en spelen hierin diverse actoren een rol van betekenis.

Jonker (2011) komt in zijn scriptie tot een soort vastgoedwaardeketen. Hij geeft schematisch weer hoe de diverse partijen samenwerken om uiteindelijk tot de bouw van een woning te kunnen komen.

Figuur 2

Vastgoedwaardeketen



Het komt erop neer dat eerst de aankoop van grond plaatsvindt en vervolgens een financieringsbehoefte ontstaat. Hierna dient een plan ontwikkeld te worden, waarna gebouwd gaat worden (menselijke arbeid). Er is bouw materiaal benodigd en leveranciers die de materialen aanleveren. Na gereedkomen en oplevering van de vervaardigde woning wordt deze door de bewoners in gebruik genomen. Tijdens de ingebruikname vindt periodiek onderhoud plaats. Uiteindelijk zal op deze locatie weer sloop en/of herontwikkeling plaatsvinden en start het gehele proces in de vastgoedwaardeketen weer vanaf het begin. Uiteindelijk concludeert Jonker dat een effectieve ketensamenwerking vooral gebaseerd is op het werken op basis van competenties. Dit geeft meer voldoening aan alle betrokkenen, laat processen efficiënter verlopen en legt verantwoordelijkheden bij de personen bij wie ze horen. Tevens kan een betere ketensamenwerking volgens hem een doel zijn om ethische kwesties in de vastgoedsector transparanter te maken en hier meer besef over te krijgen. Dit raakt ook het artikel van Nozeman (2008), dat gaat over ethiek en vastgoed. In dit artikel wordt genoemd dat de vastgoedsector in snel tempo is geprofessionaliseerd maar dat wet- en regelgeving in onvoldoende mate zijn meegegroeid. Hierdoor ontstaan er volgens Nozeman binnen de sector mogelijkheden voor kwaadwillenden die fraude en corruptie ten koste van anderen en de gehele samenleving najagen.

Het tweede deel van het woord ketenrisico bestaat uit het woord 'risico'. Een risico betreft een maatstaf voor een mogelijke verandering in een waarde die kan optreden als resultante van veranderingen in de omgeving (Van Welie, 2019). Dit kan optreden tussen nu en een bepaald punt in de toekomst. Het is als het ware een ongrijpbaar geheel dat kan bestaan uit meerdere scenario's.

Aanpalend dient dan de vraag beantwoord te worden hoe bepaalde risico's zoveel mogelijk beheerst kunnen worden, het zogenaamde riskmanagement. Hierover doet van Welie de volgende uitspraak. Volgens hem kunnen:

- 1) risico's vermeden worden, dus het niet uitvoeren van bepaalde risicovolle onderdelen;
- 2) risico's gereduceerd worden, dus zorgen dat een bepaald risico qua omvang kleiner wordt;
- 3) risico's overgedragen worden, dus risico's neerleggen bij een andere partij;
- 4) risico's geaccepteerd worden; risicoacceptatie: dragen van risico's en monitoren ervan.

Ten aanzien van de risico's die kunnen optreden in de financieringsketen gelden bovenstaande vier onderdelen allemaal. Risico's kunnen vermeden, verkleind, verlegd of bewust genomen worden. Van belang hierbij is wel de mate van druk die kan ontstaan in de keten. Als de financiering hoe dan ook moet doorgaan om bepaalde actoren in het financieringsproces tevreden te stellen, kan een bepaald risico onder druk van het totale systeem komen te liggen bij een actor die hier geen invloed op heeft. Een voorbeeld hiervan is een taxateur die een bepaalde 'wenswaarde' moet opschrijven, omdat de deal anders niet doorgaat en de makelaar, de intermediair en de financier geen zaken kunnen doen met de klant. In hoeverre is het in dit voorbeeld mogelijk om geheel onafhankelijk van de koopsom een marktwaarde af te geven? Deze vraag is niet alleen in Nederland actueel, maar ook in de rest van Europa. Voor de Europese Centrale Bank (ECB) en ook de The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) is dit een actueel thema, aangezien kwalitatief goede en onafhankelijk opgestelde taxatierapporten evident zijn voor een stabiel financieel stelsel (Vogels, 2021). Dit is een van de redenen waarom DNB en AFM enkele jaren geleden hun noodzaak voor een wettelijke bescherming van de vastgoedtaxateur hebben geuit, mede ingegeven doordat een taxateur qua professie veel raakvlakken vertoont met het vak van de accountant die reeds onder wetgeving valt.

2.3 Actoren in de vastgoedfinancieringsketen

In deze paragraaf worden de actoren of partijen besproken die een rol spelen bij de financiering van vastgoed. Het gaat hierbij om de klant, makelaar, intermediair, bank en de taxateur.

Figuur 3

Vastgoedfinancieringsketen



Dit is ook de volgorde waarin partijen in de huidige situatie worden ingeschakeld indien bij de financiering van vastgoed een kredietbehoefte ontstaat. De primaire taak per actor kan als volgt worden weergegeven:

- Klant (belanghebbende): iemand die voor eigen gebruik vastgoed koopt of bezit (eigenaar/gebruiker) of met het doel rendement te behalen (vastgoedbelegger).
- Makelaar: iemand die bemiddelt bij de aankoop of verkoop en huur of verhuur van vastgoed.
- Intermediair: iemand die bemiddelt bij het verkrijgen van een financiering.
- Bank: een financiële instelling die kredieten verstrekt en beheert.
- Vastgoedtaxateur: iemand die de waarde van vastgoed bepaalt.

In Paragraaf 2.5 komen tevens de zijdelings betrokken actoren aan bod, zoals het NRVt en de brancheverenigingen.

2.3.1 Klant

Bij de aankoop van een (verhuurde) woning of bijvoorbeeld bedrijfsmatig vastgoed kan bij de kopende partij een financieringsbehoefte ontstaan. Degene die aankoopt, zet dan de eerste stap in het financieringsproces in de financieringsketen. Een klant of relatie (belanghebbende) kan een eigenaar of gebruiker zijn of een vastgoedbelegger. Indien degene die een pand koopt het zelf gaat gebruiken, dan is de belanghebbende de toekomstige eigenaar en gebruiker. Deze is dan een klant voor de diverse actoren in het financieringsproces. Vaak is de belanghebbende ook formeel de opdrachtgever, maar dit is niet altijd het geval. Bij taxaties van vastgoed is namelijk ook dikwijls de financier de opdrachtgever of in andere gevallen de medeopdrachtgever. Dit betekent dat het taxatierapport als de bank opdrachtgever is ook wordt opgemaakt ten behoeve van deze bank en het doel in het taxatierapport ook het verkrijgen van een financiering is bij deze geldverstrekker.

Indien commercieel vastgoed wordt aangekocht dat gefinancierd moet worden, is de klant een vastgoedbelegger. Iemand koopt dan een object om het commercieel te kunnen exploiteren. In een dergelijk geval is de belanghebbende een vastgoedbelegger. Een vastgoedbelegger doorloopt vrijwel dezelfde stappen in het financieringsproces als een eigenaar/gebruiker. Een vastgoedbelegger zal zich wenden tot een financier van commercieel vastgoed. Om een financiering te verkrijgen, zijn de waarde van het object, de huurstromen en kwaliteit van de huurders en de kans op leegstand (alternatieve aanwendbaarheid) belangrijke criteria.

2.3.2 Makelaar

De eerste schakel in het aankoop- en financieringsproces van een vastgoedobject is de makelaar. Een makelaar is een verbinder tussen vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. Deze bemiddelt bij aan-, verkoop en huur- of verhuurtransacties. Een makelaar opereert in het private belang en stelt koopcontracten op en huurcontracten. Een makelaar is een dealmaker. Het beroep van makelaar is een vrij beroep en de beëdiging is jaren geleden afgeschaft. Aspecten als klantenbinding, presentatietechnieken en verkooptraining maken steeds meer deel uit van de opleiding tot makelaar, naast vakken als bouwkunde en vastgoedkunde. Een makelaar is niet wettelijk beschermd in zijn functie, maar valt sinds 1 augustus 2008 wel onder de Wet ter voorkoming van witwassen en de financiering van terrorisme (WWFT) (Cortvriendt, Sinnige, & Bakker, 2015). De WWFT is ontstaan door samenvoeging van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet MOT). Het betreft voor de makelaardij het cliëntenonderzoek (het oude WID).

Het verdienmodel van een makelaar was in het verleden vooral courtage-gedreven, maar dit is aan verandering onderhevig. Braanker (2016a) schrijft in een artikel dat het model van courtage-inkomsten aantoonbaar 'overgewaardeerd' is. De meeste makelaars hanteren nog traditionele inkomstenbronnen, zoals courtage en opstartkosten. Nieuwe verdienmodellen blijven echter achter. In dit artikel van Braanker wordt gerefereerd aan een onderzoek van Vastgoed Media waarbij 87% van de respondenten (in totaal 284 leden van respectievelijk NVM, VBO en Vastgoedpro) nog het traditionele verdienmodel hanteert. Jongere kantoren hanteren minder vaak opstartkosten en voeren ook minder vaak taxaties uit, aldus Braanker.

Brauer (2009) heeft in het verleden onderzoek gedaan naar de taxerende makelaar en de makelende taxateur. In zijn MRE-scriptie over de toekomst van de vastgoedtaxateur brengt hij een aantal inzichten aan de orde. Om onafhankelijkheid van taxaties te kunnen borgen, pleit hij voor een verdere scheiding van makelaars en taxateur, mits er in voldoende mate toegang is tot marktinformatie. Hierbij valt te denken aan een uitgebreide database met referentieverkopen.

In het verleden was het normaal dat er in Nederland makelende taxateurs waren en taxerende makelaars. Iemand ging voor een taxatierapport ook naar een makelaar en beide disciplines vielen dus onder één dak. Mede onder druk van de ECB is momenteel in Europa goed zichtbaar dat het taxeren van vastgoed zich steeds verder afscheidt van de makelaardij. De achterliggende gedachte hierbij is dat taxeren een vak apart is (Harms, 2016). Immers, een makelaar bepaalt de prijs, maar een taxateur bepaalt de waarde.

De drie belangrijkste brancheverenigingen voor makelaars in Nederland, zijnde de NVM, de VBO en Vastgoedpro, bepalen middels zelfregulering de kaders waarbinnen een makelaar moet opereren. Wettelijke bescherming (regulering) is sinds 2001 niet meer aan de orde in Nederland voor het beroep van makelaar en taxateur. In de rest van Europa is dit per land op verschillende manieren (wettelijk) geregeld. Er zijn diverse landen met zelfregulering voor makelaars door een branchevereniging en er zijn meerdere landen waarbij het vak van makelaar wettelijke spelregels kent, opgelegd door de overheid van dat land. Wettelijke spelregels worden in die gevallen noodzakelijk geacht vanwege nader te maken afspraken over toelatingseisen, opleidingsniveau, wettelijke titelbescherming, toezicht en tuchtrecht (Dol & Boelhouwer, 2017).

2.3.3 Intermediair

Als een koop tot stand is gebracht, kan een financieringsbehoefte ontstaan. Dan komt de intermediair in beeld. Een koper van vastgoed wendt zich tot een intermediair of financieringsbemiddelaar. Hij of zij is op zoek naar de best passende financiering en een intermediair heeft contact met de diverse geldverstrekkers. Een intermediair is een vrij beroep en deze handelt in het private belang. In het verleden liepen de financieringen voor woonhuizen vrijwel altijd 'langs' een intermediair. Na de kredietcrisis in 2008 zijn zakelijke financieringen hieraan toegevoegd. Een intermediair valt onder de WWFT, net als een makelaar. Het verdienmodel van een intermediair is niet altijd even transparant. Volgens Lopik (2004) worden intermediairs beïnvloed door perverse prikkels. Zo wordt soms een complexe structuur van hypotheekvormen geadviseerd omdat er dan meer provisie wordt ontvangen door de tussenpersoon. Het provisie-systeem van geldverstrekkers is volgens Lopik niet transparant en werkt een zuiver advies niet altijd in de hand.

2.3.4 Bank

Een ander woord voor bank is kredietverstrekker, financier of financiële instelling. De primaire taak van een bank is het verlenen van krediet om een aankoop of investering te kunnen verrichten en het verschaffen van risicodragend vermogen. Een bank leent gelden uit, vraagt hier een vergoeding voor in de vorm van rente en loopt risico over de uitstaande hoofdsom. Een bankhypotheek wordt meestal op een onderpand gevestigd tot meerdere zekerheid. Bij commercieel vastgoed worden hiernaast ook vaak de huurpenningen verpand. Het bankwezen is na de kredietcrisis onder verzaamd toezicht komen te liggen bij de diverse toezichthouders, vooral ook na de nationalisatie van enkele grootbanken in vastgoedfinancieringen. Banken opereren immers in het publiekelijk belang en vallen dan ook zowel onder de WWFT als onder de Wet financieel toezicht (Wft). In het verleden hadden diverse commercieel-vastgoedfinanciers eigen taxateurs in loondienst. Na de kredietcrisis zijn deze in Nederland veelal buiten de bank geplaatst, om de onafhankelijkheid van taxaties beter te kunnen borgen. Tegenwoordig hanteert een aantal banken zogenaamde voorkeurslijsten als het gaat om taxateurs die voor die bank mogen taxeren. Ook hanteren veel banken aanvullende taxatie-instructies. Het doel hiervan is te komen tot een uniform product en om hierdoor de kwaliteit van de taxatierapporten te verhogen. Uit een onderzoek van Hoogelander (2021) blijkt echter dat taxateurs niet altijd even positief tegen deze extra 'bankinstructies' staan als het gaat over de wijze van aanleveren van taxaties. Sommige spelregels opgelegd door de bank worden niet reëel geacht of men is als taxateur van mening dat de aanvullende instructies eerder verwarring geven dan dat het concreet iets toevoegt.

2.3.5 Taxateur

Een taxateur is iemand die de waarde bepaalt (taxeert), bijvoorbeeld van vastgoed. Dit betreft iemand die op een professionele wijze de waarde schat. In Nederland zijn verreweg de meeste vastgoedtaxateurs gekwalificeerd in het NRVt. Het NRVt kent momenteel vier 'kamers', zijnde voor woningen, bedrijfsmatig onroerend goed (ook grootzakelijk), agrarisch vastgoed en WOZ-taxateurs. Taxateurs dienen zich vanuit dit register te committeren aan algemene voorwaarden en permanente educatie. Afhankelijk van de kamer waarin iemand staat ingeschreven, mag diegene bepaald vastgoed taxeren. Er zijn taxateurs die taxeren vanuit een loondienstbetrekking bij een makelaarsorganisatie of taxatiekantoor. Ook zijn er in Nederland diverse zelfstandig werkzame taxateurs. Het opleidingsniveau is overwegend hbo of academisch. Een taxateur valt net als een makelaar onder de WWFT, maar dan

alleen met betrekking tot meldingen van ongebruikelijke transacties (Wet MOT). Dit betreft het doorgeven van verdachte omstandigheden omtrent een bepaalde koopsom ten opzichte van de bepaalde marktwaarde, in verband met mogelijke witwaspraktijken. Een taxateur hoeft geen uitgebreid cliëntenonderzoek te verrichten, zoals een makelaar dat wel verplicht is (Cortvriendt et al., 2015).

De financieringsketen bestaat uit een vijftal actoren, te weten de klant, makelaar, intermediair, bank en taxateur. Van belang hierbij is dat partijen in de keten zo onafhankelijk mogelijk samenwerken. Er moet zoveel mogelijk sprake zijn van vrije marktwerking. Cornelissen (2005), zelf makelaar, schrijft echter in zijn boek over financiële misdaden op de woningmarkt. Volgens hem is dan ook geen sprake van vrije marktwerking op de woningmarkt terwijl de woonconsument daar wel recht op heeft.

De klant, makelaar en taxateur zijn vooral vastgoed georiënteerd. De intermediair en financier zijn financiering georiënteerd. Een schematische weergave van de drie vastgoedgeoriënteerde actoren en hun speelveld is te vinden in bijlage 7.

2.4 Waardebegrippen

In deze paragraaf komen kort enkele (waarde)begrippen aan de orde die met de context van het waarderen te maken hebben.

2.4.1 Transactieprijs

Een transactieprijs (Engels: price) is de betaalde prijs bij een transactie. Bij de koop of verkoop van vastgoed betreft dit de geldelijke tegenprestatie van de levering van een object van de ene naar de andere eigenaar. De notaris zorgt middels een leveringsakte voor de bijbehorende juridische overdracht en inschrijving van de akte in de openbare registers. Hier vindt tevens de verrekening van overdrachtsbelasting plaats, indien aan de orde. Vaak is een makelaar bij deze transactie tussen partijen betrokken. Deze legt de tot stand gekomen voorwaarden van overdracht vast in een (concept) koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst van de makelaar geldt als basis voor de leveringsakte van de notaris. De verkoopprijs of transactieprijs is een subjectief gegeven en wordt op individueel niveau bepaald tussen de verkopende partij en de koper. De koper zal een waarde toekennen die minimaal gelijk is aan de verkoopprijs, want anders zal de koper niet tot koop overgaan.

2.4.2 Worth

In de Engelse literatuur komt ook het woord 'worth' voorbij. Hierbij wordt in Nederland al snel gedacht aan het begrip 'waarde', maar dat is feitelijk onjuist. De Nederlandse vertaling van het woord 'worth' benadert het best het woord 'nut', dus worth is eigenlijk het persoonlijk nut dat aan iets wordt toegekend. Als iemand dus 100 voor iets betaalt (geld = transactieprijs), dan is het subjectieve nut (worth) ten minste 100. Met waarde wordt in Nederland de marktwaarde bedoeld, dus niet de individuele waarde die iemand ergens aan toekent, maar de waarde die de markt bereid zou zijn in een hypothetisch geval ergens voor te betalen, zoals voor een vastgoedobject.

2.4.3 Marktwaaarde

In de vorige subparagraaf is het begrip marktwaaarde (Engels: market value) al even aan de orde gekomen. Ter verduidelijking volgt hier eerst een definitie in formele zin over het begrip marktwaaarde:

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (Berkhout & Roggeveen, 2018, p. 55).

De marktwaaarde van vastgoed wordt bepaald door een vastgoedtaxateur. Deze schat de marktwaaarde van pand A op een bepaald bedrag, gebruikmakend van de best mogelijk te vergelijken verkoopcijfers van pand X, Y, Z (liefst minimaal drie) en rekening houdend met verschillen in primaire en secundaire objectkenmerken, aangezien vastgoed heterogeen van aard is. Op deze manier schat een taxateur de marktwaaarde op een bepaalde waardepeildatum. Het betreft hier een puntschatting, dus een bedrag in geld van de marktwaaarde op een betaalde datum uitgaande van een fictief transactiemoment. Het begrip marktwaaarde wordt steeds belangrijker geacht door bijvoorbeeld de ECB en TEGoVA. Zo moet zorgvastgoed vanaf juli 2021 tegen de marktwaaarde worden getaxeerd (in het verleden veelal met behulp van de WOZ-waarde gewaardeerd). Ook wordt het gebruik van 'comparables' (referentieverkopen) bij de bepaling van de marktwaaarde van vastgoed steeds meer noodzaak. Dit geldt eveneens voor andere landen binnen Europa.

2.4.4 Economische waarde

Een vrij recent geïntroduceerd nieuw waardebegrip betreft het economisch waarderen van vastgoed. Dit is feitelijk de afgifte van een toekomstbestendige taxatiewaarde, waarbij niet wordt uitgegaan van een puntschatting rond een fictieve transactiedatum, maar meer van een economisch bestendige waarde (Marquard & Paelinck, 2018). Hierbij wordt niet alleen het vastgoed als inputvariabele meegewogen, maar ook de exploitatiecijfers van een vastgoedentiteit of huurder, rentestanden, financieringsrisico's, kredietrisico's, structuurrisico's en andere economische variabelen met betrekking tot het te waarderen vastgoed. Dit is met name interessant voor accountants, vastgoedfinanciers en financieel directeurs. Het begrip economische waarde heeft zijn intrede gemaakt naar aanleiding van de herwaardering van de vastgoedportefeuille gefinancierd door SNS Property Finance. Deze financier dreigde om te vallen te midden van de kredietcrisis. Vanuit de damage-controlgedachte is hier het begrip economische waarde ontstaan. Overes (2016) doet in haar MRE-scriptie met de titel 'Economisch waarderen van vastgoed, de ontbrekende schakel toegevoegd?' uitgebreid verslag over dit onderwerp.

In Vastgoedjournaal (2020) is een artikel gepubliceerd over 'futureproof' taxeren. Hieruit blijkt dat de marktwaaarde als taxatiebegrip de komende jaren onverminderd van kracht zal blijven. Dit is ook conform de Europese en Internationale taxatiestandaarden. Hiernaast is de conclusie in dit artikel dat de economische waarde de toekomst heeft als 'toekomstbestendig' waardebegrip.

2.4.5 WOZ-waarde

In Nederland is de WOZ-waarde bekend als het gaat om de onroerendezaakbelasting. Deze waarde wordt door WOZ-taxateurs veelal modelmatig bepaald in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De waarde die wordt afgegeven, betreft de waarde in het economisch verkeer (WEV), oftewel:

Bij de waardebepaling van een object dient uitgegaan te worden van de waarde in het economische verkeer. Ingevolge artikel 17, tweede lid van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is dit de waarde die aan een onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan, te weten leeg, zonder hypotheek en zonder andere zakelijke rechten, zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (Waarderingskamer, 2018).

Deze waarde benadert de marktwaarde, maar er zijn twee belangrijke verschillen. Ten eerste gaat de WOZ-waarde uit van de overdrachtsfictie. Dit betekent dat de waarde wordt bepaald, uitgaande van de veronderstelde (fictieve) verkoop van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak. Een object op erfpacht grond wordt dus gewaardeerd alsof het op eigen grond staat. Ten tweede is de verkrijgingsfictie van toepassing. Dit houdt in dat de waarde wordt bepaald, ervan uitgaande dat de veronderstelde (fictieve) verkrijger het object onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt dus geen rekening gehouden met de omstandigheid dat een object eventueel verhuurd is.

De WOZ-waarde die op de belastingaanslag vermeld staat, is vatbaar voor een bezwaarschrift. Dit is immers het kenmerk van een beschikking. Een burger of instelling mag onderbouwd met argumenten (of eerst pro forma) een bezwaar indienen. Wat opvalt, zijn bepaalde spelregels over het tot stand komen van deze WOZ-waarde. Hieronder volgt een voorbeeld uit belastingjaar 2021.

De WOZ-waarde voor belastingjaar 2021 is de waarde in het economisch verkeer per waarde peildatum 1 januari 2020 (een jaar eerder). De afgegeven WOZ-waarde is dus gebaseerd op het waardeniveau van vergelijkbare verkopen op of rond 1 januari 2020, rekening houdend met de situatiedatum, ook wel toestandsdatum, zijnde 1 januari 2021. Als het beschikte onderpand in een voorkomend geval dus rond bijvoorbeeld augustus 2020 is verbouwd of er groot (of achterstallig) onderhoud is gepleegd, wordt hier met de toestandsdatum van 1 januari 2021 rekening mee gehouden. Dit betekent dat het object gewaardeerd wordt alsof deze verbouwing of onderhoudsupgrade op 1 januari 2020 (zijnde de peildatum) al het geval was. Dit geeft dus een hogere WOZ-waarde voor belastingjaar 2021. De toestandsdatum van 1 januari 2021 is namelijk van toepassing, aangezien de situatie op die datum is dat de verbouwing of het onderhoud per die datum gereed was (aanneme) en hierdoor dus meetelt voor de waardebepaling. Hier is nogal eens onbegrip over bij een bezwaarmaker of burger of belanghebbende. De WOZ-waarde lijkt in Nederland bij financiering een steeds kleinere rol te gaan spelen, vooral door Europese regelgeving omtrent noodzakelijke marktwaarde bepaling bij financieringen.

2.5 Subactoren in relatie tot vastgoedtaxaties

In deze paragraaf worden enkele instanties besproken die ook een rol spelen bij de taxatie van vastgoed. Het zijn respectievelijk een register waarin taxateurs vertegenwoordigd zijn en enkele brancheverenigingen waarbij taxateurs zich kunnen aansluiten om gelijkgestemden te vinden, kennis uit te wisselen, bijeenkomsten te volgen of inhoudelijke themadagen bij te wonen.

2.5.1 NRVT

Het NRVT is de verkorte naam van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het NRVT registreert vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel en richt zich op het borgen van de vakbekwaamheid van deze taxateurs, onder andere door middel van inschrijving in een centraal register (www.nrvt.nl). Mede onder druk van toezichthouders op de stabiliteit van het financiële stelsel is in 2015 besloten tot de oprichting van het NRVT. Het maatschappelijk belang van vastgoedtaxaties is immers groot. Er moet op kunnen worden vertrouwd dat een taxatierapport is opgesteld door professionele en vakbekwame taxateurs. Door middel van zelfregulering wordt getracht te komen tot meer eenduidigheid en uniformiteit, alsmede tot verdere professionalisering in de taxatiesector. Hiernaast probeert het NRVT, onder andere door doorlopend toezicht (DT), te komen tot meer transparantie in het proces van vastgoedtaxaties. Het NRVT is opgericht door de beroeps- en brancheorganisaties (NVM, NVR, Vastgoedpro en VBO Makelaar) en de registers voor makelaars en taxateurs (RICS, SCVM en Vastgoedcert).

Vastgoedwaarderingen moeten objectief en onafhankelijk tot stand komen en worden uitgevoerd door gekwalificeerde en ervaren taxateurs op basis van erkende en uniforme regels en richtlijnen. NRVT houdt toezicht op de kwaliteit, onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit van geregistreerde taxateurs (NRVT, 2021). Momenteel (mei 2021) zijn er 6.842 taxateurs (personen) geregistreerd in een van de vier kamers. Het aantal bedrijven dat geregistreerd is, bedraagt 4.740. Dit kunnen zowel eenmanszaken zijn (zelfstandig taxateurs) als besloten vennootschappen of andere rechtspersonen.

2.5.2 Brancheverenigingen

In deze subparagraaf komen in het kort de brancheverenigingen voor taxateurs aan de orde. Dit zijn er in totaal drie.

De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (NVM) is met ruim 4.400 aangesloten makelaars en taxateurs de grootste brancheorganisatie van makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen in Nederland (www.nvm.nl). De NVM is statutair gevestigd in Nieuwegein en bestaat sinds 1898. In het land zijn diverse zelfstandigen en organisaties aangesloten bij de NVM. Het betreft een traditionele makelaarsvereniging, waarbij in het verleden de makelaars ook taxatierapporten vervaardigden. Door een omvangrijke database zijn lokale marktgegevens zoals transacties en huurrendementen bekend. Leden hebben toegang tot deze database.

Qua omvang is VBO Makelaar de tweede brancheorganisatie in Nederland die de belangen behartigt van verkoopmakelaars, taxateurs en verhuurmakelaars. VBO is de afkorting van Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed. Er zijn volgens de eigen website (www.vbomakelaar.nl) ruim 1.100 makelaars en taxateurs bij deze vereniging aangesloten. Alle leden staan ingeschreven in de

kwaliteitsregisters Stichting Certificering voor Makelaars (SCVM), Vastgoedcert het Kwaliteitsregister voor Makelaars (Vastgoedcert) of NRVt en voldoen daarmee aan strikte criteria op het gebied van vakinhoudelijke kennis en expertise. De VBO bemoeit zich momenteel actief in de media met de discussie omtrent het nut van de banklijsten met vaste taxateurs die alleen voor een bepaalde financier mogen taxeren, de zogenaamde shortlist (Van der Ploeg, 2021). Het thema dat marktversturende aspecten in de taxatiewereld moeten worden aangepakt, is ook besproken in een artikel in het magazine Zakelijk vastgoed taxateur (2021).

Tot slot is de Vastgoedpro een branchevereniging waarbij makelaars, taxateurs en andere vastgoedprofessionals zich kunnen aansluiten. De 700 aangesloten professionals zijn allen werkzaam in een beroepsgroep binnen de vastgoedsector. Naast makelaars en taxateurs zijn ook bouwkundigen aangesloten bij deze vereniging. Vastgoedpro bestaat sinds 2009 en is ontstaan uit een fusie tussen Landelijke Makelaars Vereniging (LMV) en Register van Vastgoed Taxateurs (RVT). De Vastgoedpro richt zich ook nadrukkelijk op de agrarisch taxateurs. Hiervoor heeft zij bijvoorbeeld de Agrimeter gelanceerd. De focus van de vereniging ligt op kwaliteitsbewaking, belangenbehartiging, deskundigheidsbevordering en het faciliteren van de leden bij de uitoefening van hun beroep. De leden bedienen klanten in de particuliere (woning)markt alsook in de zakelijke markt voor bedrijfsmatig en agrarisch vastgoed (zie ook www.vastgoedpro.nl).

2.6 Behavioral finance

In deze paragraaf staat het gedrag bij de besluitvorming van personen centraal. Het begrip 'behavioral finance' is onderdeel van menig scriptie, omdat het de psychologische kant van oordeelsvorming raakt in het grotere geheel van de economie. Behavioral finance wordt ook wel 'gedragseconomie' genoemd.

In de jaren tachtig zijn diverse economen begonnen met analyses van resultaten uit onderzoek, gehouden in de psychologie. In de jaren negentig verscheen dan ook steeds meer literatuur waarin psychologische concepten werden gebruikt om bepaald economisch gedrag en besluitvorming te verklaren. In feite ontstond hier het onderzoeksgebied wat later beter bekend werd onder de naam behavioral finance. Dit heeft zelfs geleid tot de realisatie van een volwaardig nieuw wetenschappelijk domein (Westerink, 2011). Uiteindelijk is hiervoor in 2002 zelfs de Nobelprijs voor de gedragseconomie toegekend aan Kahneman.

Onderzoek van Kahneman en Tversky (1977) laat vooral zien dat mensen bij het benaderen van complexe vraagstukken vaak terugvallen op ezelsbruggetjes en vuistregels. Deze vooringenomenheden bij oordeelsvorming worden 'heuristieken' genoemd (zie volgende paragraaf). Op deze manier worden systematische fouten gemaakt, de zogenaamde 'biases' (Naber, 2017, pag. 21).

Bals (2016) heeft het gedrag van professionele particuliere beleggers onderzocht. Een belangrijke conclusie uit dit onderzoek is dat particuliere beleggers vaak irrationeel handelen vanwege het niet-transparante karakter van de vastgoedmarkt. Hierbij spelen intuïtie en gevoel een voorname rol. Iemand handelt dus vanuit emotie en vertoont minder rationeel gedrag. Cijfers en onderbouwende data lijken dan ook minder van belang bij particuliere beleggersbeslissingen.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de diverse actoren binnen de gedragseconomie (behaviourale theorie) wel proberen om zoveel mogelijk rationeel te handelen, maar dat ze zich vaker laten leiden door indrukken (percepties) en imago, of, indien het om een vastgoed gerelateerde beslissing gaat, door de uitstraling van een gebouw of de locatie.

2.6.1 Wat zijn heuristieken

Klamer, Bakker en Gruis (2019) beschrijven in het artikel over de complexiteit in taxeren onder andere het verschijnsel van de heuristieken binnen de cognitieve psychologie. Volgens eerdergenoemden kan bij een individu in een bepaald besluitvormingsproces sprake zijn van onbewuste vooringenomenheid bij de oordeelsvorming of (on)bewuste motivatie om een bepaalde beslissing te nemen. Samenvattend omschrijven Klamer et al. (2019) heuristieken als een aangeleerde denkstrategie of 'vuistregel' die bij de verwerking van informatie en gegevens kan optreden in de hersenen zonder dat iemand zich hiervan bewust is. In de praktijk kan zich dit vertalen in het 'te kort door de bocht' gaan of in bijvoorbeeld onjuiste of onvolledige analyses. Klamer et al. (2019) wegen de mate van heuristieken in het taxatieproces en geven in het eindoordeel in dit artikel, maar ook in het eerdergenoemde proefschrift van Klamer (2021b), aan dat scholing voor taxateurs op het gebied van cognitieve gedragspsychologie aan te bevelen is.

Zoals gezegd, betreft een heuristiek een soort referentiepunt dat al dan niet bewust wordt meegewogen bij de besluitvorming omtrent een af te geven taxatiewaarde. Een ankerpunt, oftewel anchoring, speelt hier enerzijds een rol. Zo geldt het ankerpunt van een vorige taxatiewaarde op tijdstip x bijvoorbeeld als vertrekpunt bij de afgifte van een nieuwe, actuelere taxatiewaarde op tijdstip y . Gelet op het onderzoek van DNB (Van der Molen & Nijskens, 2019) over de kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties kan ook de koopsom als ankerpunt worden gezien bij de bepaling van de afgegeven marktwaarde.

2.6.2 Anchoring

In het Engelse woord 'anchoring' zit het woord 'anchor' verscholen. De betekenis hiervan is verankering of verankeren, of voor anker liggen. Verankering wil niets anders zeggen dan dat er een bepaald ankerpunt is. Bij taxaties en de besluitvorming omtrent een af te geven taxatiewaarde speelt anchoring dikwijls een rol. Dit is vooral van toepassing indien een oude taxatiewaarde bekend is. Het zogenaamde ankerpunt is dan deze oude taxatiewaarde.

Schipper-Griekspoor (2019) doet in de scriptie 'Taxateurwissel? Ken je plaats!' ook onderzoek naar anchoring en smoothing en lagging (zie hiervoor ook Paragraaf 2.6.4). Zij komt tot de conclusie dat bij het uitvoeren van vastgoedtaxaties vaak sprake is van anchoring. Een taxateur die in het verleden een bepaald object reeds gewaardeerd heeft en na een bepaalde periode een hertaxatie verricht, blijft te veel 'hangen' aan deze oude waarde. Deze oude waarde vormt als het ware een ankerpunt.

Een nieuwe taxateur, bijvoorbeeld bij een taxateurswissel, kent deze oude taxatiewaarde veelal niet. Qua gedrag zal deze taxateur een andere houding laten zien. De nieuwe taxateur heeft geen referentiepunt in het verleden (anker) en zal beginnen met de analyse van marktinformatie en referentieverkopen om zich zo een beeld van het actuele markt- en waardeniveau te kunnen vormen. Hier vindt een 'vrijere' waardebepaling plaats. Anchoring is een thema dat zich net als oordeelbiases (2.6.3), smoothing en lagging (2.6.4) en heuristieken (2.6.1) afspeelt binnen de gedragswetenschap.

2.6.3 Oordeelsbias

Het Nederlandse woord voor 'bias' is 'vooordeel', dus een bias is een vooringenomen mening of standpunt dat zich vertaalt in een bepaalde handeling of gedrag. Gijsbers (2019) heeft in zijn MSRE-scriptie onder andere literatuuronderzoek gedaan naar het verschijnsel bias. In eerste instantie refereert hij aan Kahneman (2011) en Tversky en Kahneman (1974, 1983), die een Nobelprijs hebben gewonnen met betrekking tot dit thema. In de basis komt het erop neer dat een bias een systematische (denk)fout is die kan optreden bij een bepaalde mate van besluitvorming. In feite betreft het een voorspelbare, systematische manier van denken en handelen. Vaak handelt iemand intuïtief, wat niet verkeerd hoeft te zijn, maar ondanks veel vertrouwen en een bepaald 'goed gevoel' blijkt toch vaak dat een bepaalde beslissing op dezelfde manier (systematisch) fout wordt genomen. Hierbij is het woord 'fout' geen waardeoordeel over een goede of foute beslissing. Het woord 'fout' moet hier worden gelezen als een afwijking van wat algemeen gangbaar is. Het is een cognitief psychologisch proces.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, heeft Klamer (2021b) promotieonderzoek gedaan en een eindrapport opgeleverd met de titel 'Focus op de opdrachtgever of het vastgoed? Een studie naar klantgerichte oordeelsbias in vastgoedtaxaties'. Een belangrijk uitgangspunt in dit onderzoek is dat vastgoedtaxateurs zowel een privaat als het maatschappelijk belang dienen. Het blijkt dat taxateurs in voorkomende gevallen (al dan niet onbewust) het klantbelang prefereren boven het maatschappelijk belang, ook omdat taxateurs vooral gelet op het klantbelang meerdere rollen kunnen aannemen. Mogelijk speelt het commerciële belang hierin ook een evidente rol. Klamer onderscheidt verder een drietal fasen in de opmaak van een taxatierapport: de inputfase (relatiebeheer), de procesfase (referentie-analyse, marktinformatie ophalen en rekenwerk) en de outputfase (concept taxatierapport opleveren en bespreken).

2.6.4 Smoothing en lagging

De termen smoothing en lagging zijn onlosmakelijk verbonden met het taxeren van vastgoed. Het betekent letterlijk afzwakken (smoothing) en vertraging (lagging). Dat dit verschijnsel zich voordoet in de dagelijkse taxatiepraktijk blijkt onder andere uit de scriptie van Niemeijer (2014). Smoothing (hierin zit het Engelse woord 'smooth', wat ook wel afvlakken betekent) houdt in dat een taxateur bij de vervaardiging van een taxatiewaarde in een opgaande markt vrijwel nooit op de top van de markt taxeert en in een neergaande markt vrijwel nooit op de bodem van de markt taxeert. De waarde beweegt zich als het ware 'kabbelend' tussen de top en de bodem van de markt.

Lagging wordt in één adem genoemd met het begrip smoothing en betekent dat een afgegeven taxatiewaarde door een taxateur altijd iets vertraagd is ten opzichte van het werkelijke marktniveau op dat moment. Dit is in feite een bias of systematische fout (zie ook Paragraaf 2.6.3). De gehanteerde referentietransacties liggen idealiter zo dicht mogelijk bij de waardepeildatum, maar er zit altijd een verschil tussen de datum van de transactie van een comparable (referentieverkoop, ook wel 'onderbouwende verkoop') en de waarde op de waardepeildatum van het te taxeren object. Dit maakt dat de af te geven taxatiewaarde, gebaseerd op de waarde van zo goed mogelijk vergelijkbare referentieverkopen, altijd vertraagd is. Dit wordt lagging genoemd.

Hierna volgen enkele theoretische begrippen over de oordeelsvorming van taxateurs. Voor welke dilemma's staan zij? Hoe vindt de besluitvorming plaats? Hoe ethisch en integer is de vastgoedtaxateur en hoe verhoudt een taxatiewaarde zich tot het werkelijke markt- en prijsniveau van dat moment?

2.6.5 Integriteit

Van Dale definieert integriteit als 'onkreukbaarheid, onschendbaarheid' van een staat of een persoon. In de literatuur zijn diverse titels bekend die gaan over integriteit. Het uitgangspunt hierbij is het integer zijn van een organisatie of een persoon. Een organisatie kan als integer gezien worden als de mensen die er werken integer zijn. Het woord integer betekent dan vooral doen wat je zegt en zeggen wat je doet. Vertrouwen speelt hierbij ook een rol. Wat van belang is, is dat het hier om bepaalde gedragingen gaat. Integriteit is dus geen aangeboren persoonskenmerk; het zegt iets over het gedrag van mensen. Integriteit is een onderdeel van gedragswetenschappen. Het maken van morele keuzes is bepalend voor de mate waarin integer wordt gehandeld. Integriteit is iets waarbij iemand zichzelf zo organiseert dat hij het juiste doet. Een organisatie is integer wanneer die zichzelf zo organiseert dat de gedragingen van de leden van die organisatie moreel juist zijn en de organisatie als geheel daarom integer handelt (Delnoij, 2006). Een morele component speelt dus een rol, zie ook het zevenstappenplan over morele dilemma's in subparagraaf 2.6.7.

2.6.6 Ethiek

Ethiek en ethisch handelen zijn een onderdeel van integriteit. In de vastgoedsector is ethiek in de voorgaande jaren regelmatig onderwerp van discussie geweest. Het witwassen van zwart geld, het financieren van terrorisme, boekhoudschandalen, hypotheek- en vastgoedfraude en onrechtmatige verrijking aan de top zijn enkele voorbeelden van onethische thema's. Over het algemeen kan verondersteld worden dat ethiek een theoretischer begrip is dan integriteit. Volgens Cortvriendt et al. (2015) wordt ethiek in de filosofische leer meer gezien als 'het geheel van morele principes', in tegenstelling tot integriteit, wat volgens dezelfde schrijvers wordt omschreven als een meer praktisch begrip, gericht op het daadwerkelijke individuele of institutionele gedrag.

Jeurissen en Berkhout (2009) hebben een samenvattend artikel gepubliceerd over integriteit in de Nederlandse vastgoedsector. Het onderzoek is uitgevoerd onder ruim 500 actoren, bestaande uit financiers, vastgoedbeleggers, woningcorporaties, taxateurs, makelaars, notarissen en anderen. De auteurs concluderen dat vooral het ons-kent-ons-gehalte in de branche, de snelheid van de transacties en in hoge mate de heterogeniteit van het product in een niet-transparante markt bijdraagt aan een mogelijk integriteitsrisico voor de vastgoedmarkt. Als mogelijke oplossing worden verplichte dilemma trainingen genoemd, alsmede gedegen opleidingen en het afleggen van een ambtseed. Dit artikel wordt afgesloten met de tekst: *'Do it right yourself, before someone else does it wrong for you'*.

2.6.7 Morele dilemma's

In maart en april 2021 is een webinar gevolgd, gegeven door twee personen die beide werkzaam zijn bij Governance & Integrity Nederland. Deze organisatie houdt zich bezig met ethiek en integriteit en geeft trainingen omtrent problemen bij morele oordeelsvorming. In dit webinar is een zevenstappenplan behandeld, dat oorspronkelijk is ontwikkeld door de heer H. van Luik, die tot 2010 verbonden was aan de Business Universiteit Nyenrode te Breukelen.

Dit stappenplan ziet er als volgt uit:

- 1) Voor welke beslissing sta ik?
- 2) Wie zijn de betrokkenen?
- 3) Wie neemt de beslissing?
- 4) Heb ik nog extra informatie nodig?
- 5) Wat zijn de argumenten?
- 6) Wat is mijn conclusie?
 - a. kwalificeren argumenten:
 - i. beginselargument (recht of plicht);
 - ii. gevolgenargument (belang of wens);
 - iii. kaal feit;
 - iv. smoes.
 - b. het wegen van de hierboven genoemde gekwalificeerde argumenten;
 - c. schadebeperking.
- 7) Hoe voelt de genomen beslissing?

Indien sprake is van een moreel dilemma, kan bovengenoemd model als leidraad dienen om tot een bepaald besluit te komen. Stap 6 is de stap die de voor- en tegenargumenten ten aanzien van een moreel dilemma weegt. Alle voorargumenten (om iets wel te doen) die pleiten voor een bepaalde beslissing worden links opgeschreven en alle tegenargumenten (om iets niet te doen) met betrekking tot een mogelijke keuze worden rechts opgeschreven. Elk argument wordt voorzien van een i, ii, iii of iv, zoals vermeld onder 6a, bestaande uit een B voor Beginselargument, een G voor een Gevolgenargument, een K voor een Kaal feit en een S voor een Smoes. Dit is ook de volgorde van belangrijkheid van de kwalificatie. Per argument kan eventueel een weging worden toegekend. Uiteindelijk worden links en rechts het aantal B's, G's, K's en S's geteld en wordt gekeken naar welke kant de balans uitslaat: naar de kant om een beslissing wel te doen (links meer doorslaggevende argumenten) of juist om het niet te doen (meer zwaarwegende factoren aan de rechterkant).

Een praktijkvoorbeeld waar taxateurs in de financieringsketen tegen aan kunnen lopen is: een vastgoedbelegger koopt een pand voor bedrag X. De taxatiewaarde van de taxateur komt uit op bedrag Y. Hierdoor loopt de taxateur het risico dat de financiering vervolgens niet door kan gaan, omdat te veel eigen middelen moeten worden ingebracht door de aankopende partij, waardoor de transactie geen doorgang kan vinden. Past de taxateur de taxatiewaarde daarom aan, naar bijvoorbeeld tenminste X om zo de klant, de makelaar, de intermediair en de financier niet te hoeven teleurstellen?

In bovenstaande situatie zou het zevenstappenplan gehanteerd kunnen worden door de taxateur om dit morele thema handen en voeten te kunnen geven. Uiteindelijk moet een taxateur altijd de ruimte krijgen om onafhankelijk van de koopsom zijn professionele werkzaamheden vakkundig te kunnen uitvoeren. Tenslotte waardeert een taxateur het object en niet de klant. Dit raakt ook de titel van het proefschrift van Klamer (2021b) getiteld 'Valuing the client or the property?'

2.7 Taxateur in breder, maatschappelijk perspectief

In deze paragraaf wordt de taxateur in een breder perspectief geplaatst. Accountants en taxateurs hebben zich in het verleden verenigd in een Platform Taxateurs en Accountants om hun kennis en kunde onderling te kunnen gebruiken bij de totstandkoming van diverse aanbevelingen over de

(inhoudelijke) positionering van de beroepsgroep van taxateurs. Beide beroepsgroepen hebben immers diverse raakvlakken: ze zijn beide werkzaam in het maatschappelijk verkeer en in het publiekelijke belang, dienen onafhankelijk en objectief te handelen en dienen kwalitatieve rapportages op te leveren die moeten voldoen aan een bepaalde kwaliteitsstandaard. Ook komt de rol van DNB/AFM aan de orde, de positie van de taxateur in Europa en een toekomstgerichte visie op (het vak van) de taxateur.

2.7.1 Taxateur en accountant

Op 5 juni 2014 heeft de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) een definitieve rapportage gepresenteerd van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) (2014) met de titel 'Goed gewaardeerd vastgoed'. Hierin staan 28 aanbevelingen over taxeren en taxatierapporten. Het PTA is een platform dat in 2012 is opgericht, op initiatief van de NBA en met medewerking van de Vastgoedcert. Het doel van dit platform is het samenbrengen van kennis en inzichten van beide beroepsgroepen, dus van taxateurs en accountants, om toe te kunnen werken naar een kwalitatief beter taxatieproces en transparante taxatierapporten van vastgoed. De zogenaamde 'Good Practices', oftewel voorbeelden in de praktijk, zijn opgesomd in deze eindrapportage. In dit verslag staan diverse aanbevelingen over zaken als onafhankelijkheid, educatie, de opdrachtbrief, hoe om te gaan met allonges en side letters, taxatiemethodieken, bronneninput, de inhoud van het taxatierapport en diverse overige toelichtingen en opsommingen.

Klamer (2021a, pp. 25-26) stelt in zijn recent uitgegeven boek 'Taxeren: belang-rijk werk!' dat er een sterke overeenkomst bestaat tussen het vak van de taxateur en de accountancy. Volgens hem liggen hieraan meerdere redenen ten grondslag. Op de eerste plaats zijn er overeenkomsten in de procesgang. Hoewel de werkzaamheden van accountants vaak uitgebreider zijn en veelal meer complexiteit bevatten, verrichten beide vakinhoudelijke professionals feitelijk dezelfde werkzaamheden. Dit betreft namelijk de verslaglegging van een onafhankelijk oordeel (gebaseerd op geïnterpreteerde informatiebronnen en de analyse hiervan). Uiteindelijk wordt een bepaalde vergelijkbare volgorde van werken verondersteld: bepalen van de range van de werkzaamheden, verzamelen en toetsen van de kwaliteit van de (onderbouwende) data, oordeelsvorming en uiteindelijk de rapportage van het finale oordeel. Hiernaast laat bij een taxateur en een accountant de relatie met de opdrachtgever overeenkomsten zien. Tenslotte hebben taxateurs en accountants een vergelijkbare maatschappelijke positie. Volgens Klamer kan verondersteld worden dat beide beroepsgroepen te maken hebben met vergelijkbare uitdagingen, zoals de impact van de commercialisering op de uitoefening van beide beroepen in de dagelijkse praktijk.

In 2019 heeft Brink-Van der Meer een proefschrift verdedigd met de titel 'Accountantsaansprakelijkheid'. Deze verslaglegging bevat onderwerpen als het speelveld van de accountant, wet- en regelgeving die relevant is voor de accountant, de accountant en opdrachtgever versus de accountant en derden, de zorgplicht van de accountant en overige aspecten van aansprakelijkheid. Wat opvalt, is dat bij het accountantsberoep omstreeks 1880 reeds werd gestreefd naar een wettelijke regeling voor dit beroep, met name omdat de situatie rond de accountant gedurende ruime tijd onduidelijk was en iedereen zich eenvoudig accountant kon noemen. Hierdoor zijn in de afgelopen decennia tal van wetten en wijzigingen ingevoerd voor het accountantsberoep.

Meer recent heeft dit geresulteerd in de Wet toezicht accountantsorganisaties (uit 2006), Wet tuchtrechtspraak accountants (uit 2008), Wet op het accountantsberoep (uit 2013) en bijvoorbeeld de Wet aanvullende maatregelen accountantsorganisaties (uit 2018).

Door middel van wetgeving wordt vooral getracht toe te zien op de volgende hoofdnormen:

- bedrijfsvoering van de accountantsorganisatie (stelsel van kwaliteitsbeheersing);
- integriteit van de accountantsorganisatie;
- onafhankelijkheid van de accountantsorganisatie;
- transparantie van de accountantsverklaring;
- betrouwbaarheid en vakbekwaamheid van de dagelijkse leiding van de accountantsorganisatie;
- vakbekwaamheid, onafhankelijkheid, onpartijdigheid en integriteit van de accountant

Uit dit onderzoek van Brink-Van der Meer (2019) blijkt verder dat de accountants zelf de regels waaraan ze moeten voldoen verwarrend vinden (geluiden van overregulering). Oproepen tot verdere regulering worden dan ook niet altijd positief verwelkomd en lijken het vertrouwen in de beroepsgroep ook niet ten goede te komen. Een stevige(re) handhaving van de vigerende wet- en regelgeving lijkt meer voor de hand te liggen, ook om te voorkomen dat mensen ‘door de bomen het bos niet meer zien’. Hiernaast moet wetgeving niet een ‘te strak keurslijf’ betekenen; het moet in de praktijk werkbaar blijven. Ook mag de rol van de AFM als toezichthouder niet te ver doorslaan (minder dwingend).

Voor de taxateurs zou wetgeving eruit kunnen zien zoals hierboven vermeld staat en dan kunnen gelden voor de taxatieorganisatie, het taxatierapport en de taxateur. Hiernaast kunnen dan extra afspraken worden gemaakt die specifiek voor taxateurs gelden, zoals het waarborgen van lokale markt- en vastgoedkennis en spelregels over lokaal taxeren. Ook kan een nadere wettelijke invulling worden bepaald omtrent de overeenkomst van opdracht die geldt tussen de taxateur en de klant. Tot slot kan de taxateur door wettelijke kaders beter beschermd worden tegen de druk van de financieringsketen en het moeten doorgaan van de transactie en financiering. Zo dient er meer ruimte te komen om niet altijd minimaal de koopsom te moeten taxeren of een bepaalde wenswaarde, maar zal een meer normalere verdeling zichtbaar kunnen worden tussen taxatiewaarden die lager, gelijk of hoger zijn dan de transactieprijs. Het vertrekpunt is hierbij een uniforme opdrachtovereenkomst tussen de klant en taxateur waarin beide partijen akkoord zijn met een onafhankelijke en objectieve waardebeoordeling en waarbij beide partijen zich aan deze wettelijke opdrachtvoorwaarden houden.

Brounen en Hordijk (2019) refereren in een artikel uit De Woningmarkt aan het onderzoek van DNB (2019) over de kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties. Brounen vindt dat wettelijke normen nodig zijn. Op deze manier kan worden geregeld dat een taxatie wordt opgesteld door een onafhankelijke autoriteit op dit vakgebied die van de hoogst mogelijke kwaliteit is. Dit moet wettelijk worden vastgelegd, aldus Brounen. Hordijk is van mening dat het NRVt, de Europese en Internationale taxatiestandaarden en het doorlopend toezicht voldoende bijdragen aan een betere kwaliteit van taxaties en dat dit door partijen in de Centrale Raad van het NRVt ook duidelijk is bevestigd aangezien de kwaliteit van taxatierapporten sindsdien significant is verbeterd.

Wel geeft Hordijk namens het NRVt aan dat men moeite heeft met de combinatiefunctie van taxateurs die ook vaak makelaar zijn. Tenslotte vindt Hordijk dat de markt voor taxateurs te beperkt is om de beroepsgroepen geheel te scheiden. Dit heeft ook met de financiën te maken volgens Hordijk.

2.7.2 Taxateur en DNB/AFM

Twee belangrijke toezichthouders op het financiële stelsel in Nederland zijn De Nederlandse Bank NV (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De DNB maakt onderdeel uit van het Europees Stelsel van Centrale Banken en houdt in Nederland toezicht op de lokale banken. Hiernaast bewaakt zij de financiële stabiliteit en adviseert zij de regering (www.dnb.nl). De AFM houdt zich vooral bezig met het bevorderen van eerlijke en transparante financiële markten. De AFM positioneert zichzelf hierbij als een onafhankelijke gedragstoezichthouder en wil bijdragen aan een duurzaam financieel welzijn in Nederland (www.afm.nl). Beide organen bemoeien zich ook met de positie van de vastgoedtaxateurs in Nederland.

Medio 2014 riep de NBA 'partijen' op te reageren op eerder genoemd epistel 'Goed gewaardeerd vastgoed'. Partijen in deze waren de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandse Bank (DNB). In augustus 2014 heeft de AFM na afstemming met DNB gereageerd op deze oproep door middel van een schriftelijke reactie. Samenvattend was de AFM van mening dat met de 28 aanbevelingen een goede eerste stap was gezet om de kwaliteit van taxaties te verbeteren. Wel zag de AFM deze inspanningen als een minimaal in acht te nemen uitgangspunt. Met name de onderdelen die toezien op de onafhankelijkheid van de taxateur verdienen verdere aanscherping en nadere concretisering, aldus de AFM en DNB.

Vervolgens heeft de AFM in 2018 (AFM, 2018) een jaarlijkse wetgevingsbrief naar de minister van Financiën gestuurd, zijnde de heer Hoekstra, waarin voorstellen werden gedaan tot aanvulling en wijziging van wet- en regelgeving om financiële markten transparanter en eerlijker te maken en de effectiviteit van het toezicht door het AFM te kunnen bevorderen. In deze brief stelde de AFM voor om het beroep van (vastgoed)taxateur wettelijk te reguleren. Het belangrijkste argument daarbij is dat de AFM en DNB, ondanks de geleverde inspanningen door de sector om te komen tot adequate zelfregulering bij vastgoedtaxaties, in juni 2017 hebben geconstateerd dat dit niet heeft geleid tot het gewenste en noodzakelijke resultaat. Daarom pleitte AFM gezamenlijk met DNB voor een wettelijke verankering van belangrijke fundamentele beginselen, met inbegrip van gedragsregels, doorlopend toezicht en externe tucht met een eigen toezichthouder. Hiernaast onderschreef de AFM het initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om de rol van de woningtaxateur en de wenselijkheid van regulering en de vorm en inhoud hiervan nader te onderzoeken. Tevens benadrukte de AFM dat haar wetgevingswens ook betrekking had op de rol van taxateurs van (groot)zakelijk vastgoed in verband met de financiële stabiliteit. De AFM en DNB vroegen ten slotte de minister van Financiën (Hoekstra) met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Ollongren) in overleg te treden om te komen tot wettelijk vastgestelde normen voor vastgoedtaxateurs. Dit blijkt ook uit een artikel in de vastgoedmarkt door Hanff (2018).

Tijdens een webinar van het NRVt op 30 maart 2021 heeft een medewerker van DNB namens DNB nogmaals de wens uitgesproken om te komen tot wetgeving voor de taxateurs en om de beroepsgroepen van makelaar en taxateur te scheiden. Dit webinar heeft op 18 november 2021 een vervolg gekregen, met de titel 'Objectiviteit en onafhankelijkheid'.

2.7.3 Taxateur en positie in Europa

Met name de Europese Commissie ziet toe op zoveel mogelijk uniformiteit als het gaat om de diverse beroepsgroepen in de diverse landen die aangesloten zijn bij de Europese Unie, zo ook op het beroep van taxateur. Momenteel zijn er enerzijds landen in Europa waar het vak van taxateur inhoudelijk is geregeld middels zelfregulering. Hierbij speelt een branchevereniging dan veelal een voorname rol. Anderzijds zijn er ook landen waar taxateurs hun vak beoefenen volgens wettelijke spelregels, dus via regulering door de overheid.

Om zoveel mogelijk uniformiteit in taxatierapporten te verkrijgen en waardebepalingen onderling goed te kunnen vergelijken op inhoud en de gevolgde procedures, is het belangrijk dat Europese taxateurs bij het opstellen van taxatierapporten zoveel mogelijk dezelfde standaarden in acht nemen. Dit is ook de wens van de belangrijke toezichthouders. Hiervoor zijn in Europa een tweetal belangrijke taxatiestandaarden ontwikkeld waarnaar Berkhout, Hordijk en Roggeveen (2018) nader onderzoek hebben gedaan. Aan de ene kant zijn er de International Valuation Standards (IVS, door IVS Council) (RICS, 2020). Aan de andere kant bestaan er de European Valuation Standards (EVS) (TEGoVA, 2020). De eerste instantie geeft de taxatiespelregels uit in een zogenaamd 'redbook' en de andere hanteert het 'bluebook'. Er bestaan duidelijke overeenkomsten tussen deze taxatiestandaarden, maar er zijn ook verschillen. Hier wordt inhoudelijk niet verder op ingegaan omdat dit buiten de scope van onderhavige scriptie valt. In de praktijk komt het erop neer dat deze taxatiestandaarden door elkaar heen gebruikt worden in Europa en ook in Nederland. Door het NRVt worden beide varianten als acceptabel beschouwd en een taxateur kan in Nederland zelf bepalen welke spelregels hij hanteert, afhankelijk van welke branchevereniging of taxatiestroming hij of zij aanhangt of op basis van persoonlijke voorkeuren.

Van der Ploeg (2014) schrijft in een artikel, genaamd 'Europese taxatiestandaard zorgt voor verantwoorde waardering vastgoed', dat Europa aandringt op standaardisatie als het gaat om vastgoedtaxaties. Europa wil onder andere een verdere professionaliseringsslag maken onder de taxateurs en meer uniformeren, ook vanwege het voorsorteren op één Europese bankenunie, aldus Van der Ploeg. De ECB erkent vooral het belang van de EVS. De belangrijkste doelen van de EVS (via TEGoVA) zijn de harmonisatie van Europese taxatienormen, het zorgdragen voor vooruitgang in waarderingen en het bereiken van constante kwaliteit van taxatierapporten en van de taxateurs. De wens van de TEGoVA uit Brussel is dat binnen Europa marktwaarden worden bepaald door gebruik te maken van 'comparables' uit een transactiedatabase, oftewel referentieverkopen die worden geanalyseerd en gebruikt ter onderbouwing van de af te geven marktwaarde.

Braanker (2016b) doet eveneens verslag van de noodzaak tot standaardisatie van de taxatiemarkt in Europa. Hiertoe is de Europese voorzitter van de TEGoVA geïnterviewd. Deze geeft aan dat na de crisis in 2008 de standaardisatie van de Europese taxatienormen in een stroomversnelling is gekomen. Ook was men in 2016 druk doende met de implementatie van de Mortgage Credit Directive (MCD) wat nieuwe richtlijnen betekent voor de kredietverstrekking aan consumenten. Verder zet de TEGoVA zich in voor een verdere harmonisatie van de Europese taxatiestandaarden (EVS) en wenst men dat zoveel mogelijk vastgoedtaxateurs de REV-titel behalen. Dit staat voor Recognised European Valuer.

Literatuurstudie heeft geen directe informatie opgeleverd over de positionering van de vastgoedtaxateur in alle diverse Europese landen als het gaat om nationale wet- en regelgeving of zelfregulering per land. Een voorzichtige inschatting leert dat dit nogal een verschillende positie betreft per land. Eigen summier vergelijkend (literatuur)onderzoek in Duitsland, de grootste economie van Europa, laat het volgende beeld zien. In Duitsland zijn de taxateurs een zelfstandige beroepsgroep. De taxateur opereert los van de makelaar. Het is in Duitsland alom bekend dat de makelaar de prijs bepaalt en iemand naar een taxateur gaat voor een taxatierapport. De scheiding tussen de beroepsgroepen van makelaar en taxateur is verregaand doorgevoerd. Een makelaar verzorgt de deal en krijgt courtage als tegenprestatie (fors hoger dan in Nederland). De taxateur daarentegen heeft vaak van oudsher een bouwkundige of architectenopleiding en mensen weten in Duitsland dat een taxateur een vakinhoudelijk professional is, die hoogopgeleid is, en dat een gedegen opgesteld taxatierapport een bepaalde prijs als tegenprestatie vergt. De taxateur en makelaar zijn in Duitsland niet door wetgeving gereguleerd. De scheiding tussen de beroepsgroepen is echter duidelijk aanwezig en ieder metier heeft zijn eigen brancheorganisatie(s) en kwaliteitsregister(s) (Wilms, 2018; Wegner, 2021).

Tot slot kan gezegd worden dat vooral in het Verenigd Koninkrijk een lange traditie heerst als het gaat om academische opleidingen voor taxateurs (Klamer, 2021a, p. 22). Dit raakt ook het terrein van de RICS, die haar zetel heeft in Londen.

2.7.4 Taxateur en de toekomst

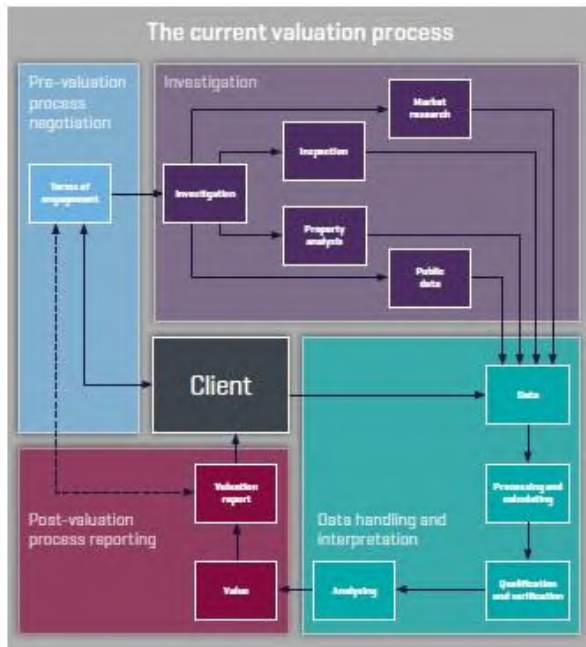
In een rapportage van de RICS uit november 2017 geeft Scheurwater (Scheurwater, 2017) zijn visie op het toekomstige vak van taxateur. Zijn bevindingen zijn tot stand gekomen naar aanleiding van een gehouden onderzoek onder diverse Europese experts op dit gebied. Deze rapportage is getiteld 'The Future of Valuations. The relevance of real estate valuations for institutional investors and banks – views from a European expert group'.

In eerste instantie wordt het nut van taxaties beschreven en het bijbehorende taxatieproces. Ook komen de verschillende taxatiemethodieken en de benodigde 'skill set' van de taxateur voorbij. Vervolgens wordt de brug geslagen naar de voordelen van de technologische ontwikkelingen. Er vinden diverse ontwikkelingen plaats, volgens Scheurwater. Met name de beschikbaarheid van data en big data wordt genoemd. Hiernaast wordt blockchain aangehaald. Dit is een soort database met informatie over wie waarvan eigenaar is; een soort register dat realtime beschikbaar is en onveranderlijk is, waarin informatie over transacties en eigendommen is opgeslagen, bijvoorbeeld in verband met de financiering van vastgoed. Hiernaast beschrijft Scheurwater een voorbeeld over de Real Estate Taxonomie. SBR Banking heeft in Nederland een systeem ontwikkeld dat uitwisseling van data via Standard Business Reporting (SBR) mogelijk maakt. Dit zou bijvoorbeeld de diverse formats van documenten kunnen vervangen naar een centraal format. Hierdoor kan een taxateur een rapportage digitaal aanleveren, volgens een vaste uitwisselingsformat, waardoor uniformer kan worden gerapporteerd. Ook wordt artificial intelligence genoemd als toekomstige ontwikkeling net als het gebruik van automation valuation models (AVM's) en bijvoorbeeld andere technologische ontwikkelingen, zoals drones (voor gebouwinspecties) en de opkomst van smart buildings. Verder verwacht Scheurwater dat toekomstige ontwikkelingen ook impact zullen hebben op het taxatieproces.

Hieronder volgen twee afbeeldingen uit de rapportage van Scheurwater: het huidige taxatieproces uit 2017 (The current valuation process) en daarnaast het toekomstige taxatieproces (The future valuation process).

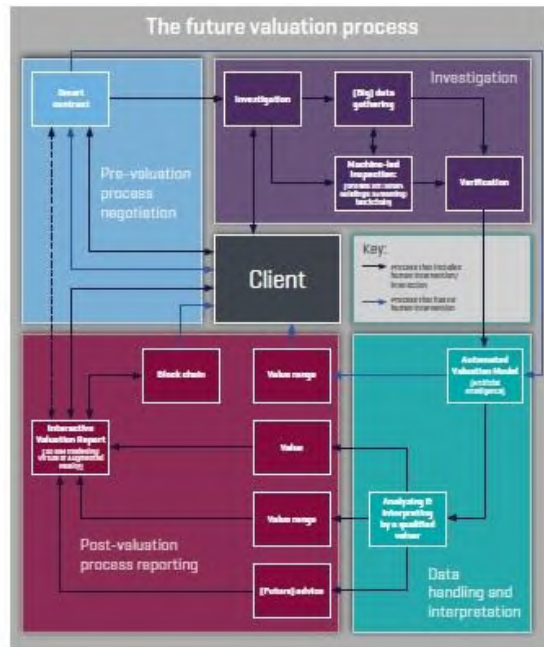
Figuur 4

Het huidige taxatieproces



Figuur 5

Het toekomstige taxatieproces



Gaasbeek Janzen (2021) doet in de scriptie met de titel 'De taxateur nu en straks' eveneens verslag van de toekomstige ontwikkelingen waar een taxateur mee te maken kan krijgen. Er worden vergelijkbare onderwerpen aangesneden ten opzichte van de rapportage van Scheurwater. Zaken als blockchain, internet of things (zoals smart cities, smart homes en smart buildings), big data, artificial intelligence en automated valuation models passeren de revue. Ook wordt theoretisch ingegaan op het taxatieproces en is er een kwalitatief onderzoek uitgevoerd onder een selecte respondentengroep over dit thema. De eindconclusie is dat alle nieuwe technologieën op enige wijze zullen bijdragen aan het toekomstige taxatieproces. Dit zal het werk van de taxateur en zijn of haar rol hierin beïnvloeden. Meer en meer zullen de mens en de machine samenkomen. Denk hierbij aan het gebruik van robots, drones, artificial intelligence, machine learning en aanverwante zaken. Hierbij komt de innovatie uit externe bronnen en er liggen vooral mogelijkheden voor partijen die nieuwe technologieën weten te omarmen en vastgoed- en taxatieprocessen weten te innoveren.

2.8 Conclusie

In dit hoofdstuk is de literatuurstudie behandeld. Er is hierbij bewust gekozen voor een drietrapsraket. Het eerste deel van de theorie gaat over de keten, de risico's en de actieve spelers binnen de financieringsketen, ook wel actoren genoemd. Het middelste gedeelte focust zich op de besluitvormingsprocessen waar een taxateur mee te maken heeft en raakt aan thema's zoals ethiek en morele kwesties. Het laatste gedeelte zoomt in op de taxateur en het externe speelveld zoals de rol van DNB en AFM, raakvlakken met het beroep van accountant, de positie van de taxateur in Europees verband en toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot het vak van de taxateur.

In figuur 3 is de vastgoedfinancieringsketen weergegeven. In de praktijk staat de taxateur hierin achteraan opgesteld. Een meer logische volgorde van de actoren in het gehele financieringsproces van vastgoed betreft echter een eindpositie van de bank in dit systeem. De financiering is immers het sluitstuk bij de aankoop van onroerend goed. De taxateur zou dan tussen de makelaar en de intermediair gepositioneerd moeten worden, dus exact in het midden van de vijf actoren. Na de gesloten deal tussen de klant en de makelaar taxeert de taxateur dan het object en vervolgens kan de intermediair enige financiële informatie samen met het taxatierapport aanleveren aan de bank(en) waarna de klant gezamenlijk met de tussenpersoon de best passende financier kan selecteren uit de betreffende financieringsaanbieding(en). Op deze wijze kan het systeemrisico worden gemitigeerd waarbij de individuele actoren ieder voor zich een opdrachtovereenkomst dienen te sluiten met de klant als opdrachtgever.

In het eerder aangehaalde boek van Klamer (2021a) komen nog een tweetal interessante onderzoeken aan bod die raakvlakken hebben met de makelaar en makelaardij (deelvraag 1). Ten eerste is er praktijkonderzoek verricht naar de mate van informatie verificatie gedurende het taxatieproces. Klamer heeft dit enerzijds onderzocht bij taxateurs zonder makelaardij ervaring en anderzijds bij taxateurs met makelaardij ervaring. Hieruit blijkt dat taxateurs zonder makelaardij ervaring significant beter scoren op informatie verificatie dan taxateurs met makelaardij ervaring of een partnerpositie binnen de eigen organisatie. Tevens heeft Klamer een casus onderzocht. Hierin dient een taxateur de huurwaarde te schatten van een herontwikkelingsobject en de taxatie ervan uit te voeren. De huurwaarde is nogal laag en collega's van hetzelfde makelaarskantoor (met activiteiten op het gebied van makelaardij, consultancy, beheer en taxaties) hebben eenzelfde klantbelang bij deze klant en zetten daarom druk op de taxateur omdat de taxatiewaarde te laag is om de financiering rond te kunnen krijgen waardoor het klantbelang van deze klant met dit makelaarskantoor onder druk komt te staan waar de overige collega's ook mee te maken hebben. Hier schuilt enige vorm van belangenverstrengeling in die wellicht minder aanwezig is bij een pur sang taxatiekantoor (zonder de overige activiteiten). Dit voorkomt echter niet het mogelijkerwijs afgeven van een wenswaarde zodat de financiering alsnog door kan gaan. Klamer doet geen uitspraken in zijn boek over een verdere scheiding van makelaar en taxateur als beroepsgroep.

Deelvraag 2 over wetgeving is in dit hoofdstuk beantwoord. Deelvraag 1 over de scheiding van het vak van makelaar en taxateur wordt in Hoofdstuk 4 beantwoord evenals de deelvragen 3 en 4.

3 Empirisch onderzoek

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst de methodologische contouren van het uit te voeren kwalitatieve onderzoek. De kwalitatieve methode wordt regelmatig toegepast bij het uitvoeren van wetenschappelijk onderzoek als het gaat om het achterhalen van de mening van experts in een bepaald terrein of complexe context. Aangezien de financieringsketen een complex geheel is van samenwerkende heterogene actoren, is gekozen voor de Delphi-onderzoeksmethode, waarover later inhoudelijk meer. Het doel is om zoveel mogelijk te komen tot consensus over een bepaald onderwerp, door meerdere interviewrondes te houden onder dezelfde respondentengroep. Achtereenvolgens wordt in dit hoofdstuk de gekozen onderzoeksmethode verantwoord, de Delphi-methode nader toegelicht, de opzet van het onderzoek getoond en worden de gekozen respondenten gepresenteerd en het empirisch instrument.

3.2 Verantwoording methode

De aanleiding van het onderzoek is de uitkomst van het onderzoek van DNB naar de onafhankelijkheid en kwaliteit bij woningtaxaties. Met name de uitspraken over de prikkels in het systeem en de invloed hiervan op de onafhankelijkheid van woningtaxaties zijn het startpunt van onderhavig onderzoek gebleken. Prikkels in het systeem zeggen iets over gedrag. Blijkbaar zijn er bepaalde prikkels aan de orde in het financieringssysteem die onafhankelijk taxeren ondermijnen.

Aangezien prikkels en de druk van de koopsom niet te kwantificeren zijn, is een nader kwantitatief onderzoek hier niet op zijn plaats. De mening van de diverse rollen spelende actoren in het financieringssysteem over de positie van taxaties hierbinnen is in deze scriptie juist onderzocht. Dit verloopt het beste via kwalitatief onderzoek, omdat het gaat om de visie en gedachten van experts over een bepaald onderwerp. Interviews en vragenlijsten zijn daarbij op hun plaats.

Bij kwalitatief onderzoek is het gevaar dat sociaal wenselijke antwoorden gegeven kunnen worden. Om dit tot een minimum te beperken en om verdere diepgang in de antwoorden te genereren, is gekozen voor een specifieke manier van kwalitatief onderzoek. De keuze is gevallen op het zogenaamde Delphi-onderzoek. Het voornaamste doel bij het uitvoeren van een Delphi-onderzoek is het verkrijgen van consensus. Hiertoe is respons verzameld onder de respondenten en zijn deze antwoorden na elke ronde samengevat. Hieruit zijn nieuwe vragen ontstaan die weer zijn teruggelegd bij dezelfde respondentengroep. Op deze manier is getracht om tot zoveel mogelijk consensus te komen over een mogelijke oplossing over de onderzoeksvragen. Als geen consensus wordt bereikt, is sprake van een bepaalde mate van dissensus.

3.3 Delphi-methode

De Delphi-methodiek is oorspronkelijk een methode om de toekomst te verkennen. Deze onderzoeksmethodiek is in de jaren vijftig en zestig ontwikkeld door de Rand Corporation in opdracht van de Amerikaanse luchtmacht. De gehanteerde techniek bestaat uit een schriftelijke enquête of vragenlijst (interview) die in verschillende ronden wordt (door)ontwikkeld en toegespitst op de participerende, gelijkblijvende respondentengroep. De methode wordt veel gebruikt bij beleidsonderzoek (Baarda, Bakker, Fischer, Julsing, De Goede, Peters, & Van der Velden, 2013, p. 61).

Kieft (2011) schrijft in een onderzoek over participatieve methoden over de Delphi-methode. Een proces van het verzamelen van meningen van deskundigen, uitspraken verkrijgen over toekomstige ontwikkelingen en ten slotte consensus proberen te krijgen via een plan van stapsgewijze terugkoppeling (iteratie en feedback) van informatie, is volgens Kieft kenmerkend voor een Delphi-onderzoek. Het is een gestructureerde onderzoeksmethode die wordt toegepast onder diverse heterogene stakeholders. Een belangrijk kenmerk is het idee dat de respondenten worden gezien als experts op hun vakgebied. Visie en individuele percepties van respondenten zijn van groot belang.

Naast voordelen zijn er ook enkele nadelen of aandachtspunten te onderkennen van deze kwalitatieve onderzoeksmethode (Robson & McCartan, 2016, pp. 64-65, 304, 364-365). Voordelen zijn onder andere de anonimiteit van het onderzoek, geen groepsinterview tussen experts waardoor respondenten kunnen 'botsen' over bepaalde (politiek) gevoelige argumenten en de mogelijkheid om het complexe geheel te onderzoeken. Nadelen die in diverse artikelen worden genoemd, zijn bijvoorbeeld de 'roekeloosheid' van respons vanwege de anonimiteit, een sturende rol van de onderzoeker om consensus te bereiken, dat het een tijdrovende onderzoeksmethode is en dat een professionele opstelling van de onderzoeker belangrijk is. De nadelen zijn geprobeerd te ondervangen door tijdens de telefonische interviews veel door te vragen indien een antwoord niet volledig was of te kort door de bocht (niet beargumenteerd). Er is niet gestuurd door de interviewer tijdens het onderzoek maar de gegeven antwoorden zijn slechts uitgeschreven en anoniem verwerkt. Tevens is bij de tweede ronde een verdiepingsslag aangebracht om verdere sturing naar aanleiding van de antwoorden uit ronde 1 te voorkomen. Dit ook vanwege de grote mate van consensus over de gegeven antwoorden op de vragen uit de eerste ronde. Ten slotte heeft de onderzoeker zich zo onafhankelijk mogelijk trachten op te stellen is er veel tijd besteed aan het zorgvuldig uitwerken en samenvatten van alle gegeven antwoorden.

3.4 Opzet

Tijdens het schrijven van deze scriptie en het uitvoeren van het bijbehorende Delphi-onderzoek is nagedacht over de inhoud van het praktijkonderzoek. Bij de opzet van het onderzoek is gekozen voor een gestructureerd onderzoek. In de eerste ronde zijn vier hoofdthema's bedacht, waarbinnen steeds vier open vragen zijn geformuleerd, dus in totaal zijn zestien vragen opgesteld. De hoofdthema's betreffen overwaardering, onafhankelijkheid, de rol van de taxateur en de brancheverenigingen. De respondenten zijn telefonisch benaderd. In de tweede ronde is een aantal verdiepende stellingen opgesteld en is één multiplechoicevraag voorgelegd, gevolgd door een afsluitende open vraag. De vragenlijst met de stellingen is per e-mail aan dezelfde respondentengroep individueel ter beschikking gesteld. De resultaten zijn in beide gevallen anoniem verwerkt.

3.5 Respondenten

Zoals eerder in deze scriptie weergegeven, zijn meerdere stakeholders actief in de financieringsketen. Het zijn in totaal vijf actieve actoren: de klant, de makelaar, de intermediair, de bank en de taxateur. Per actor zijn drie respondenten benaderd, behalve bij de taxateurs, waar een zestal respondenten bevraagd is middels een diepte-interview en later door middel van een vragenlijst met stellingen. De reden hiervoor is dat het zwaartepunt van onderhavig onderzoek bij de positie van de vastgoedtaxaties in de financieringsketen ligt en dus bij de taxateurs.

Er zijn in totaal geïnterviewd: drie vastgoedbeleggers, drie makelaars, drie intermediairs, drie bankiers en zes vastgoedtaxateurs, dus in totaal 18 respondenten. Een opsomming van deze respondenten per categorie volgt in de onderstaande tabel. De respondenten zijn in willekeurige volgorde benaderd.

Tabel 1
Respondentenoverzicht

Type actor: Klant (Vastgoedbelegger)	Ervaring/functie
Respondent A4	Nederlandse belegger in Duitse commerciële vastgoedfondsen (BOG); ook ervaring met het Nederlandse financieringsproces.
Respondent A2	Woningbelegger
Respondent A15	Woningbelegger
Type actor: Makelaar	
Respondent A12	Makelaar/taxateur (in de rol van makelaar)
Respondent A5	Woningmakelaar
Respondent A18	Makelaar/taxateur (in de rol van makelaar)
Type actor: Intermediair	
Respondent A9	Intermediair
Respondent A11	Intermediair
Respondent A16	Intermediair
Type actor: Bank	
Respondent A3	Senior hoofd riskmanagement grootbank vastgoedfinanciering
Respondent A1	Oud-bankdirecteur vastgoedfinancier
Respondent A13	Accountmanager vastgoedfinanciering
Type actor: Taxateur	
Respondent A6	WOZ- en woningtaxateur (MSRE-REV)
Respondent A7	Woningtaxateur (RT)
Respondent A8	Makelaar/taxateur (in rol woning-/BOG taxateur) (MSRE-REV)
Respondent A10	Bedrijfsmatig taxateur (MSRE-Gebiedsontw.)
Respondent A14	Hoofd taxaties bank (MSc-REV module)
Respondent A17	Bedrijfsmatig taxateur (MSRE-REV)

3.6 Interview/vragenlijst

In Tabel 1 is schematisch weergegeven welk type actor is benaderd voor een anoniem telefonisch diepte-interview. In de eerste kolom staat het type respondent weergegeven. Dit kan een vastgoedbelegger, makelaar, intermediair, bankier of taxateur zijn. Tevens heeft elke respondent een eigen nummer dat met een A begint. De A geeft aan dat het de eerste interviewronde betreft. Hierbij is A7 bijvoorbeeld een woningtaxateur die is benaderd voor de eerste ronde van het diepte-interview. De respons van de tweede interviewronde van deze woningtaxateur is opgeslagen onder B7. De A-nummers staan niet op chronologische volgorde, maar hebben te maken met het moment van benaderen of interviewen.

In de tweede kolom van Tabel 1 zijn de functie en ervaring van de respondent vermeld. Er is zoveel mogelijk getracht hier diversiteit in aan te brengen. Alle respondenten zijn telefonisch of per e-mail benaderd om te vragen of ze mee wilden werken aan het onderzoek. Er is een korte uiteenzetting gegeven van het te verrichten onderzoek en het doel van het onderzoek. De respondenten hebben de vragenlijst niet van tevoren ontvangen, om te voorkomen dat ze de vragen grondig konden voorbereiden. Het doel was om spontane antwoorden en hier en daar discussie of verdieping te verkrijgen tijdens het interview. Na een schriftelijk of telefonisch akkoord is een datum en tijdstip gepland voor het diepte-interview. De respondent is gebeld en het telefonisch interview is opgenomen met een speciale app, TapeACall. De geschatte tijdsinvestering bedroeg tussen de dertig en vijfenveertig minuten per interview. De opgenomen tekst is vervolgens getranscribeerd naar een tekstformaat. Deze 'ruwe' tekst is door de scriptant verwerkt in een bruikbaar tekstformaat in Word. Uiteindelijk zijn alle geluidsfragmenten bewaard, net als alle ruwe teksten en eveneens alle bewerkte teksten in Word. De respons is geheel anoniem verwerkt en samengevat.

In de tweede ronde hebben de respondenten een schriftelijke vragenlijst ontvangen. De vragenlijst bestond uit een aantal stellingen, een multiplechoicevraag en een open vraag. De stellingen dienden beantwoord te worden met 'eens', 'oneens' of 'neutraal'. De respondent die in ronde 1 het nummer A1 had, kreeg in ronde twee het nummer B1.

3.7 Betrouwbaarheid en validiteit

Het is belangrijk dat een onderzoek betrouwbaar en valide is. Betrouwbaar wil zeggen dat de resultaten die verkregen zijn uit het onderzoek de waarheid representeren, oftewel dat de respons betrouwbaar is. Hiernaast dient het onderzoek valide te zijn. Dit betekent dat gemeten moeten zijn wat gemeten diende te worden.

Het onderzoek is betrouwbaar, omdat willekeurig gekozen respondenten zijn bevraagd. Sommige respondenten waren reeds bekend en anderen zijn via anderen benaderd. De achtergrond van de respondenten is verschillend. Zowel de leeftijd, het opleidingsniveau als de werkervaring lopen sterk uiteen. Toevalligerwijs is geen vrouw benaderd. Alle respondenten zijn werkzaam in de vastgoedfinancieringsketen. Er is in de eerste ronde diepte-interviews gekozen voor een telefonische benadering, zodat eventuele onduidelijkheden in de vraagstelling nader konden worden toegelicht. Dit heeft af en toe geleid tot een herziening van een gegeven antwoord. Ook waren er respondenten die tijdens het telefonisch interview al benieuwd waren naar de gegeven antwoorden van de andere respondenten op een bepaalde vraag. Die zijn echter niet gegeven. De interviewer heeft regelmatig doorgevraagd om sociaal wenselijke antwoorden zoveel mogelijk te voorkomen. Door de nadruk te leggen op een anonieme verwerking is getracht de ondervraagde meer comfort te bieden in het geven van open en eerlijke antwoorden.

Het onderzoek is valide, omdat is gemeten wat de onderzoeker wilde meten. Het doel was om kwalitatief te onderzoeken wat de mening en visie is van de experts ten aanzien van de positie van de vastgoedtaxateur in de keten van spelers die betrokken zijn bij de financiering van vastgoed. Hier zijn de vragen op ingericht. Dit is enerzijds gemeten met de gestelde vragen in een telefonisch interview en anderzijds door het ter beschikking stellen van een vragenlijst met diverse stellingen. De onderzoeker is hierbij alleen informatieleverancier, is onafhankelijk, heeft geen mening en mengt zich niet in de discussie, argumentatie of meningsvorming.

De validiteit is gewaarborgd door anonimiteit en deskundigheid van de respondenten. Er zijn vergelijkbare personen geïnterviewd (replicatie) en er heeft een bewuste selectie van de respondenten plaatsgevonden ('theoretical sampling').

3.8 Schema empirisch instrument

1^e ronde Delphi		
Onderwerp	Literatuur Hoofdstuk 2	Thema's
Overwaardering	Deel 2	Behavioral finance, besluitvormingsproces, ethiek en integriteit, oordeelsbias, heuristieken, anchoring.
Onafhankelijkheid	Deel 1	Financieringsketen en ketenrisico, actoren in het financieringsproces, deelvraag 1 en 2.
Rol van de taxateur	Deel 1	Systeemrisico, bank als speler/opdrachtgever, deelvraag 3 en 4.
Brancheverenigingen	Deel 2	De brancheverenigingen en het NRVT als sub-actoren.
2^e ronde Delphi		
Onderwerp	Literatuur Hoofdstuk 2	Thema's
Stellingen	Deel 3	Bereiken hogere consensus deelvraag 2, positie taxateur in Europa, vergelijking met accountant, rol bank, de makelaar, systeemrisico en de centrale vraagstelling.

4 Onderzoekresultaten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de resultaten van het gehouden Delhi-onderzoek aan de orde. Het geheel bestaat in eerste instantie uit de resultaten van een gestructureerd telefonisch diepte-interview, waarbij de diverse actoren uit de financieringsketen anoniem zijn geïnterviewd. Ook is een schriftelijke vragenlijst verstuurd waarvan de resultaten worden gepresenteerd. Per ronde wordt in dit hoofdstuk een samenvatting gemaakt van de antwoorden en de mate van consensus over een bepaald onderwerp. Soms is consensus bereikt en in andere gevallen niet. In dat geval was sprake van een bepaalde mate van dissensus.

4.2 Uitvoering empirisch onderzoek

Voordat kan worden begonnen met een Delphi onderzoek, dient eerst helder te zijn wie benaderd worden voor de diepte-interviews. In onderhavig onderzoek zijn dit achttien actoren die allen actief zijn in de financieringsketen van vastgoed. Deze spelers zijn, na hun schriftelijke of telefonische goedkeuring, allen door de scriptant persoonlijk telefonisch benaderd voor het betreffende interview. Met een speciale app op de telefoon zijn de telefoongesprekken vervolgens opgenomen. De kwaliteit van deze geluidsopname en de transcriptie hiervan is matig tot gemiddeld gebleken. Dit betekent dat bij de controle van de omgezette spraak naar woorden en zinnen veel tijd is gestoken in de opbouw van logische zinnen, om zoveel mogelijk te waarborgen dat alle gesproken informatie zoveel mogelijk in tekst is omgezet. Dit is een arbeidsintensieve activiteit gebleken.

Hiernaast is vooraf een inschatting gemaakt van de benodigde tijdsinvestering in het afnemen van een interview. In totaal is een zestiental open, gestructureerde vragen gesteld aan de respondenten. Hier zaten tevens een eens- of oneens-vraag bij en een uitgebreide hypothese/stelling. Dit telefonisch onderzoek heeft gemiddeld tussen de vijfenveertig en zestig minuten geduurd. Enkele interviews duurden langer. Hierdoor heeft het uitwerken van de meeste interviews meer tijd geveerd dan vooraf is ingeschat, temeer omdat regelmatig discussies en nadere vragen zijn ontstaan naar aanleiding van de gestelde vragen in het telefonische interview. De zestien open vragen zijn verdeeld over een viertal thema's, te weten overwaardering, onafhankelijkheid, de rol van de taxateur en de brancheverenigingen.

In de tweede ronde is een vragenlijst met overwegend uitgebreide stellingen aan dezelfde experts ter beschikking gesteld. De resultaten van beide ronden volgen hierna.

4.3 Eerste ronde: telefonisch interview

In willekeurige volgorde zijn in de eerste ronde de achttien respondenten bevraagd over hun mening ten aanzien van zestien gedeponeerde open vragen. Voor de betreffende vragen is de vragenlijst in bijlage 1 toegevoegd. Dit heeft veel respons opgeleverd, niet alleen ten aanzien van de gestelde vragen, maar ook over aanverwante onderwerpen, bijvoorbeeld over de risico's in het huidige systeem van actoren en betrokkenen en over de rol van het NRVT, of over de werkwijze van de taxateur en makelaar binnen Europa.

Alle telefoongesprekken zijn opgenomen met een speciale app en direct na het afgenomen interview getranscribeerd. Deze ruwe data zijn vervolgens handmatig bewerkt tot correcte woorden en lopende zinnen. Alle schriftelijke respons is per respondent en bijbehorend respondentennummer opgeslagen. De antwoorden op alle vragen zijn verwerkt in een matrix die in bijlage 5 is te vinden.

De matrix dient als volgt gelezen en geïnterpreteerd te worden:

- Een **groen** hokje: hier is de respondent het eens met de vraag of stelling.
- Een **rood** hokje: hier is de respondent het niet eens met de vraag of stelling.
- Een **geel** hokje: hier heeft de respondent een neutrale mening en is het eens noch oneens.
- Een O: hier heeft de respondent alleen open antwoorden gegeven en geen antwoorden in de zin van eens of oneens. Deze open antwoorden zijn per categorie samengevat door de scriptant.
- Een 1 of 2: Antwoord 1 is gegeven door een respondent indien hij de indruk heeft dat vooral 'de druk van de koopsom' en het moeten laten doorgaan van de financiering een rol speelt bij de afgifte van een zekere taxatiewaarde. Antwoord 2 is gegeven door een respondent indien hij vindt dat de taxatiewaarde van een taxateur meer is gebaseerd op de (objectieve) oordeelsvorming en besluitvormingsproces van de taxateur.

Overwaardering

De aftrap van het telefonische interview betrof een viertal vragen over overwaardering. De aanleiding hiervan is de onderzoeksrapportage van DNB uit 2019 over systematische overwaardering bij woningtaxaties in de periode 2012-2017. Een aantal respondenten denkt in eerste instantie inderdaad dat in die periode sprake kan zijn geweest van systematische overwaardering, maar lang niet iedereen deelt deze mening. Navraag leert dat de meeste respondenten de onderzoeksrapportage zelf niet kennen of hebben gelezen. Veel respondenten geven aan dat de systematische overwaardering ook kan komen door het stijgende marktniveau in deze periode, wat op het eerste gezicht een logische conclusie lijkt. Echter, vooral de hoge mate van de gelijkheid tussen transactieprijs en taxatiewaarde stelt in een aantal gevallen de mening van de geïnterviewden toch bij. Dan lijkt volgens de meeste respondenten toch wel sprake te zijn van systematische overwaardering. De meningen zijn echter verdeeld en soms heeft iemand een neutrale visie. Er is dus sprake van dissensus (vraag 1 en 2). Bij vraag 3 wordt in de meeste gevallen de financiële prikkel gegeven als antwoord op de vraag welke prikkels in het systeem van vastgoed financieringsaanvragen de respondent kan bedenken die systematische overwaardering in de hand zou kunnen werken. De taxateur wil graag dat zijn nota wordt betaald, dat vervolgtaxatieverzoeken worden ontvangen en dat de klant (en de overige actoren in de keten) tevreden is. Tot slot vindt ruim de helft van de ondervraagden dat de overwaardering bij het taxeren van vastgoed vooral ontstaat door 'de druk van de koopsom' en het 'moeten laten doorgaan van de financiering' (score '1' in de matrix bij vraag 4 over overwaardering). Een minderheid denkt dat de overwaardering vooral ontstaat door systematische fouten in de oordeelsvorming bij het besluitvormingsproces van de taxateurs, oftewel fouten in het taxatieproces waardoor vaak te hoge taxatiewaarden worden afgegeven door de taxateurs (vraag 4). Een respondent geeft aan: "Het lijkt erop dat woningtaxateurs onvoldoende het verschil tussen prijs en waarde kennen."

Onafhankelijkheid

De meeste respondenten vinden de taxateur in voldoende mate onafhankelijk. Met name de komst van het NRVt en hernieuwde spelregels hebben hieraan bijgedragen, volgens hen. Ook ziet een aantal

respondenten verbeteringen en vinden deze respondenten de taxateur nog steeds niet onafhankelijk genoeg. Er is zelfs een respondent die zegt dat de taxateur in het huidige speelveld van actoren per definitie niet onafhankelijk kan zijn (het rode blokje van respondent A5, zijnde een makelaar, bij vraag 1 over het thema onafhankelijkheid). Echt concrete maatregelen om de taxateur onafhankelijker te laten functioneren, zijn lastig te geven, volgens de geïnterviewden. Geen inzage in de koopsom wordt echter vaak genoemd. Daarnaast zijn de respondenten er ook wel van overtuigd dat dit niet alleen het gewenste resultaat geeft en dat de oplossing breder moet worden getrokken, maar ook lastig is (vraag 2). Vraag 3 over een verdere scheiding van makelaar en taxateur wordt positief ontvangen (78% eens, 17% geen mening, 6% oneens). Dit komt de onafhankelijkheid voor beide beroepsgroepen ten goede, is een veelal gehoord argument. Minder belangenverstrengeling en een duidelijker inzicht in wie de prijs bepaalt en wie de waarde wordt ook frequent genoemd. Over deze vraag is een hoge mate van consensus ontstaan. Een scheiding tussen makelaar en taxateur wordt dan ook toegejuicht. Hetzelfde geldt voor de voordelen ten aanzien van een wettelijke bescherming van het vak van taxateur. Wettelijke kaders en regelgeving over de inhoud van het taxatierapport, aansprakelijkheid van de taxateur en het opdrachtgeverschap (overeenkomst van opdracht) lijken volgens de respondenten een goede keuze (67% eens, 6% geen mening en 28% oneens). Soms ontstaat enige twijfel over het nut van wetgeving. Daarom is deze vraag in ronde 2 van het Delphi-onderzoek nogmaals in de vorm van een verdiepende stelling teruggelegd bij de ondervraagden. De respons over het nut van wetgeving bedroeg in ronde 2: 76% eens, 6% geen mening en 18% oneens. Hierdoor is meer consensus ontstaan over het nut van wetgeving in ronde 2. Ook slaan de respondenten in ronde 1 af en toe een brug met een vorige vraag over de onafhankelijkheid en denken ze dat wetgeving de onafhankelijke positie van de taxateur ten goede komt (vraag 4).

Rol taxateur

De eerste vraag over hoe een taxateur zijn onafhankelijke positie beter kan waarborgen, wordt verschillend beantwoord. Voordelen ten aanzien van wetgeving en een scheiding van de makelaar worden in sommige gevallen aangehaald, mede naar aanleiding van vorige gestelde vragen. Ook wordt soms een ander moment van taxeren in het totale proces genoemd en bijvoorbeeld niet weten voor wie wordt getaxeerd en de te betalen transactieprijs niet weten, worden genoemd als argumenten (vraag 1). Ruim de helft van de respondenten vindt voorkeurslijsten bij banken met bepaalde taxateurs niet wenselijk (61% onwenselijk, 34% geen mening en 6% wel wenselijk). De meeste respondenten begrijpen waarom ze er zijn, maar achten dit niet wenselijk in het kader van een vrije marktwerking bij taxaties (vraag 2). Bij vraag 3 wordt de vraag gesteld of het een probleem is dat de bank (mede)opdrachtgever is en het taxatierapport wordt opgemaakt met het doel dat de afgegeven taxatiewaarde ook alleen maar mag worden gebruikt ten behoeve van het verstrekken van een financiering door die betreffende bank en in hoeverre dit de onafhankelijke positie van de taxateur in zo'n geval ondermijnt. Diverse respondenten antwoorden dat dit de onafhankelijke positie niet ondermijnt en dat dit hier los van staat. Wel vragen enkele respondenten zich af waarom de bank eigenlijk (mede)opdrachtgever moet zijn. Aansprakelijkheid en juridische gronden worden vaak genoemd. Wel vinden de respondenten het vreemd dat het doel uit het taxatierapport 'marktwaarde' ten behoeve van het verkrijgen van een financiering bij bank x' is, terwijl dit ook 'marktwaarde' zou kunnen zijn en iedere willekeurige bank dan een financiering zou kunnen verstrekken. Met een 'reliance letter' wordt dit dan vaak opgelost indien een andere bank alsnog de financiering wil verstrekken. Dit wordt wel als omslachtig ervaren en eigenlijk als onnodig.

De laatste vraag over de rol van de taxateur betreft een hypothese. Het schetst een soort van ideaal speelveld waarin de taxateur zou kunnen of moeten opereren. Bijna alle respondenten zijn het eens met de stelling: 'Als de kwaliteit van de taxaties in voldoende mate is gewaarborgd, zouden de banken moeten besluiten om de voorkeurslijsten met bepaalde taxateurs te laten verdwijnen en niet de bank maar de klant zou de opdrachtgever moeten zijn, zoals dit ook bij accountants aan de orde is, zodat vervolgens elke lokale taxateur op lokaal niveau vastgoed kan taxeren voor elke lokale opdrachtgever volgens de spelregels van het NRVt.' De respondenten achten dit zeer wenselijk in het kader van een betere kwaliteit en onafhankelijkheid van vastgoedtaxateurs (vraag 4). Een belangrijk argument dat de respondenten noemen als extra voorwaarde bij deze stelling is dat de kwaliteit van de taxaties in voldoende mate moet zijn geborgd; ze vinden dat vooral het NRVt deze handschoen verder zou moeten oppakken. Hierbij is 89% het eens met de hypothese en heeft 11% geen mening. "De taxateur is de toekomstige vastgoedaccountant", aldus een geïnterviewde. En een andere opmerking van een ondervraagde is: "Als iemand aan mij vraagt waarom ik niet voor bank x taxeer (mag taxeren), dan zeg ik altijd: Oh, dat is heel simpel, die bank die staat niet op mijn lijstje..."

Brancheverenigingen

Het laatste thema bij de telefonische interviews betreft de brancheverenigingen. Er zijn feitelijk drie brancheverenigingen voor de makelaars en taxateurs, namelijk de NVM, de VBO en de Vastgoedpro. Nederland is een uitzondering ten opzichte van verreweg de meeste Europese landen als het gaat om het soort lidmaatschap van deze verenigingen. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de literatuur van Smit (2010), waarin wordt geschreven over het feit dat versnippering van de brancheorganisaties de makelaardij schaadt. Het zijn namelijk alle drie verenigingen op het gebied van vastgoed voor zowel makelaars, taxateurs en bouwkundigen. In het buitenland is veel meer sprake van één branchevereniging per beroepsgroep. De achterliggende gedachte is dan dat de belangen per beroepsgroep beter kunnen worden behartigd en daardoor zelfregulering een logischer gevolg is. Dit neemt echter niet weg dat in Europa de positie van taxateur en makelaar sterk verschillend is: soms is sprake van een (verregaande) scheiding tussen de makelaar en taxateur en soms niet, en soms is sprake van zelfregulering en soms is juist sprake van wettelijke interventies. Ook valt de makelaar in diverse landen onder wetgeving. Binnen Europa wordt echter steeds meer gepleit voor uniforme richtlijnen ten aanzien van de positionering van zowel de makelaar als de taxateur. Voor de gegeven antwoorden over de brancheverenigingen wordt verwezen naar de matrix in bijlage 5. Wat ten slotte opvalt aan de gegeven antwoorden over de vier vragen over de brancheverenigingen is dat de rol van een branchevereniging vooral het verenigen en behartigen van de belangen van de leden is en een toegevoegde waarde ten aanzien van vooral regionale en praktijkgerichte educatie. Hiernaast is vooral opvallend dat met name de taxateurs het idee hebben dat de Nederlandse traditionele brancheverenigingen vooral zijn ontstaan uit de makelaardij in het verleden. De taxateurs zouden met name de behoefte hebben aan een autonome branchevereniging voor taxateurs. Kennis uitwisselen, een praktijk dag bijwonen, een vergadering organiseren en klankbord naar banken en het NRVt worden veel genoemd als argument, in combinatie met de introductie en beheer van een omvattende koop- en huurdatabase waaruit de taxateurs kunnen putten. Een geïnterviewde taxateur geeft aan: "Als er een aparte branchevereniging zou komen voor taxateurs zou ik daar heel enthousiast van worden en direct in het bestuur gaan zitten."

In dit eerste gedeelte van het interview zijn vrijwel alle deelvragen uit het onderzoek aan bod gekomen. Thema's als scheiding tussen makelaar en taxateur, wel of geen wetgeving, de rol van

brancheverenigingen, het nut van banklijstjes en wel of geen opdrachtgeverschap door een bank zijn hiermee behandeld. Om een verdere verdiepingsslag aan te brengen, is in de tweede ronde een schriftelijke vragenlijst verspreid onder dezelfde respondentengroep. Dit is wederom anoniem en op individueel niveau gebeurd. Het doel hiervan is om nog meer inhoudelijke vragen beantwoord te krijgen over de thema's en enkele aanverwante onderwerpen. De vragenlijst is te vinden in bijlage 6. De resultaten van de tweede ronde van de Delphi-methode worden in de volgende paragraaf weergegeven.

4.4 Tweede ronde: schriftelijke vragenlijst

In de eerste ronde van het Delphi onderzoek zijn vooral vragen geïntroduceerd die raakvlakken hebben met de literatuur uit het eerste en tweede gedeelte van de literatuurstudie uit Hoofdstuk 2. Dus met name thema's omtrent het besluitvormingsproces van de taxateur, ethiek en morele aangelegenheden, (sub)actoren in de keten en bijbehorende prikkels en systeemrisico's. Ook zijn alle deelvragen aan de orde geweest en zijn deze door de experts beantwoord. Er is hier al een voldoende tot hoge mate van consensus ontstaan, zeker bij de beantwoording van de deelvragen. Om een herhaling van zetten te voorkomen, is daarom besloten om in ronde twee een iets andere, verdiepende benadering te kiezen. Hiervoor zijn diverse stellingen bedacht die raakvlakken vertonen met het eerste deel van het Delphi onderzoek en het hoofdonderwerp van deze scriptie. De focus is hierbij enerzijds komen te liggen op stellingen die te maken hebben met onderwerpen uit deel drie van het theoretisch kader. Dus verdiepende stellingen die vooral betrekking hebben op de taxateur en zijn of haar positie in het grotere geheel. Daarnaast is er aan het begin van de vragenlijst een ruimere stelling gepresenteerd over het nut van (Europese)wetgeving voor taxateurs omdat daar in de eerste ronde verwarring over is ontstaan of omdat het nut van eventuele wetgeving niet altijd duidelijk was. Ook is in de tweede ronde van het Delphi onderzoek naar de mening van de experts gevraagd over de centrale vraag uit deze scriptie en is de mogelijkheid geboden om als respondent te reflecteren op zowel ronde één als ronde twee van het gehouden onderzoek. Van deze laatste mogelijkheid is vrijwel geen gebruik gemaakt.

In de tweede ronde is een vastgoedbelegger (A15) helaas afgehaakt bij het onderzoek. De motivatie was dat deze persoon helaas geen enkel idee of mening had over de stellingen en de vragenlijst dan ook niet goed kon invullen. Tevens heeft een taxateur (A17), die bij hetzelfde kantoor werkt als een andere taxateur (A8) die ook heeft deelgenomen aan het onderzoek en de stellingen heeft beantwoord, aangegeven exact dezelfde antwoorden te hebben als de betreffende collega-taxateur, nadat inzage was verkregen in de gegeven antwoorden van deze collega-taxateur in ronde 2 van het onderzoek. Beide respons is identiek verwerkt.

Aangezien een vastgoedbelegger niet meer heeft deelgenomen aan ronde 2 van het onderzoek, bestaat de respondentengroep in ronde 2 nog uit zeventien anonieme respondenten. De antwoorden zijn op een vergelijkbare wijze geadministreerd per respondent. De eerste ronde is per respondent vastgelegd met een letter A en het respondentennummer. Ronde 2 is voorzien van een letter B.

Hieronder wordt de betreffende stelling uit de vragenlijst weergegeven met het bijbehorende scorepercentage ten aanzien van de stelling. Tevens passeert de beantwoorde multiplechoicevraag de revue. De afsluitende open vraag wordt wel weergegeven, maar is nagenoeg niet beantwoord en krijgt derhalve geen nadere aandacht.

Stelling 1

Binnen Europa is de positionering van het beroep van taxateur per land verschillend geregeld. Soms is sprake van zelfregulering en in andere gevallen is juist weer sprake van wettelijke regels en kaders waarbinnen een taxateur moet opereren. **Stelling:** De zin van wetgeving is vooral om alle taxateurs inhoudelijk op 'dezelfde snelweg' te krijgen, vertrouwen en integriteit te bevorderen in de beroepsgroep en om meer uniformiteit tussen de diverse Europese landen te bewerkstelligen als het gaat om het vak van taxateur. Daarom zou wetgeving voor taxateurs nuttig zijn.

76% van de respondenten is het hier mee eens, 18% is het oneens en 6% heeft een neutrale mening.

Stelling 2

Banken beschikken tegenwoordig ook over vrijwel alle data en transactiegegevens en er ontbreekt één uniforme, uitgebreide database; dan kan de bank dus de rol van taxateur net zo goed overnemen.

100% van de respondenten is het hier mee oneens.

Stelling 3

Er bestaat een rapport PTA, zijnde Platform Taxateurs en Accountants, waarin 28 aanbevelingen staan over de beroepsgroepen van taxateur en accountant. In het verlengde hiervan heeft men besloten om de accountant volgens wettelijke normen te beschermen. De taxateur is nog niet wettelijk beschermd. Echter, er liggen wel voorstellen vanuit de politiek om dit mogelijk te maken en ook DNB sorteert voor op wetgeving voor de taxateurs. Bij de accountants is de klant de opdrachtgever, de accountant de opdrachtnemer en heeft een financier een 'derdenbelang' en kan de opdrachtnemer dus niet zomaar aanspreken (geregeld via het BW en de overeenkomst van opdracht). De jaarrekening wordt opgemaakt in het algemeen belang en er bestaan geen voorkeurslijsten bij banken waar bepaalde accountants op staan die uitsluitend jaarrekeningen mogen deponeren bij die bank. Ook is er geen 'accountantsdesk' bij een financier die extra toeziet op de kwaliteit van jaarrekeningen. Er is bij de accountants marktwerking ontstaan doordat er sinds wetgeving een eerlijker speelveld is gecreëerd en veel ondernemende accountants daardoor ook zelf een onderneming zijn gestart (op lokaal niveau). Hiernaast is er onafhankelijk tuchtrecht en een centraal controleorgaan die toeziet op de kwaliteit van accountants en hun rapportages. **Stelling:** De taxateur komt qua beroepsgroep het dichtst overeen met de accountant, want beide zijn werkzaam in het maatschappelijk verkeer en publiekelijk belang en bovenstaande zou ook een eerlijker speelveld en betere marktwerking creëren voor de taxateurs.

70% van de respondenten is het hier mee eens, 12% is het oneens en 18% heeft een neutrale mening.

Stelling 4

De taxateur opereert in het publiekelijk belang en de makelaar in het private belang. In Europa zijn er landen waarbij de makelaars echter ook volgens wettelijke richtlijnen en kaders hun vak moeten uitvoeren. Er is hier, ondanks het feit dat er in de meeste Europese landen vaak maar één uniforme branchevereniging is die voor al deze makelaars de belangen behartigt, toch op nationaal niveau gekozen voor wet- en regelgeving voor makelaars in plaats van zelfregulering.

Stelling: Het zou goed zijn dat ook de makelaars, indien deze als beroepsgroep bijvoorbeeld volledig gescheiden van de taxateurs zouden opereren, onder wetgeving zouden vallen (op Europees niveau wil men graag zoveel mogelijk uniformiteit tussen de landen en beroepsgroepen of bijvoorbeeld

wettelijke spelregels en controle over het adequaat afmelden van transacties van koop en huur in een centraal register of database en het beheer hiervan, zou ook een reden kunnen zijn).

70% van de respondenten is het hier mee eens, 18% is het oneens en 12% heeft een neutrale mening.

Stelling 5

De toename en transparantie van data maakt dat de taxateur als het ware 'wegdrijft' van de makelaar.

29% van de respondenten is het hier mee eens, 12% is het oneens en 59% heeft een neutrale mening.

Stelling 6

Volgens een respondent: 'Het hele systeem en samenspel van actoren (makelaar, intermediair, bank, taxateur) en vooral ook hun beloningsstructuur (bijvoorbeeld afschaffen van courtage en meer toe naar een advies of bemiddeling fee per overeenkomst) moet anders om voor alle partijen meer onafhankelijkheid te kunnen creëren, maar dat is nog niet zo eenvoudig.'

Stelling: De beloningsstructuur van de actoren in de keten van de financiering van vastgoed is te veel gericht op het per se door moeten laten gaan van de financiering, want anders kan er geen omzetnota worden verstuurd naar de klant. Dit zou meer op adviesbasis moeten of een vaste prijs per bemiddeling of adviesgesprek, maar bijvoorbeeld geen courtageomzet over de transactieprijs, omdat dit te veel prijsopdrijvend werkt.

35% van de respondenten is het hier mee eens, 47% is het oneens en 18% heeft een neutrale mening.

Vraag 1 (multiple choice vraag)

In welke mate acht u het huidige systeem van actoren binnen de financieringsketen van vastgoed risicovol voor de onafhankelijkheid, integriteit en objectiviteit van vastgoedtaxateurs?

- a) Het huidige systeem van klant, makelaar, intermediair, financier en taxateur vormt géén bedreiging voor de onafhankelijke positie van de taxateur.
- b) Het huidige systeem moet anders; de taxateur is nu niet onafhankelijk genoeg.
- c) Geen mening.
- d) De onafhankelijke positie staat onder druk en de positie is (nog) te wankel, maar diverse inspanningen die al gedaan zijn in de afgelopen jaren maken dat de taxateur steeds onafhankelijker zijn werk kan doen.

Antwoord A: 24%; antwoord B: 24%, antwoord C: 0% en antwoord D: 53% (afgeronde percentages).

Vraag 2 (open vraag)

Wilt u zelf nog iets aanvullen, toevoegen of opmerken naar aanleiding van de centrale vraag bovenaan deze vragenlijst of anderszins?

De eerste stelling over het mogelijke nut van wetgeving voor de taxatiesector is een vervolgvraag naar aanleiding van ronde 1. Daaruit is gebleken dat niet altijd even duidelijk was wat het nut van wetgeving zou kunnen zijn waarop AFM en DNB lijken aan te sturen. Daarom volgde een nadere uitwerking in vraag 1 van ronde 2 over het mogelijke nut van wetgeving. Hiernaast kan een betere bescherming van eventuele druk vanuit de opdrachtgever dan wettelijk gereguleerd worden. Een aantal respondenten is niet direct overtuigd van het nut van wetgeving. Zelfregulering met behulp van een

branchevereniging wordt ook genoemd, maar dan geeft de respondent wel hoofdzakelijk aan dat er dan een aparte branchevereniging voor alleen taxateurs zou moeten zijn. De overige stellingen zijn een verdieping ten aanzien van ronde 1. Ze zoomen bijvoorbeeld kort in op het vak van de accountant, betrekken de taxateur in Europees verband erbij en via een multiplechoicevraag is de mening gevraagd over de centrale vraagstelling uit de scriptie.

Na ronde 2 van de dataverzameling is in voldoende mate saturatie (verzadiging) opgetreden in de beantwoording van de stellingen en vragen. De verwerking van antwoorden op de gestelde stellingen en vragen en thema's is een iteratief proces. Dat houdt in dat dataverzameling en de data-analyse afwisselend plaatsvinden om zoveel mogelijk diepgang in het onderzoek te kunnen laten plaatsvinden.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het gehouden empirisch onderzoek weergegeven. Vanwege het kwalitatieve karakter van het gehouden onderzoek volgens de Delphi-methode zijn de resultaten van de eerste ronde geparafraseerd weergegeven in Paragraaf 4.3. De stellingen uit de schriftelijke tweede ronde zijn met de bijbehorende antwoordpercentages rechtstreeks gestructureerd weergegeven in dit hoofdstuk in Paragraaf 4.4. Hiervan volgt nog een korte geparafraseerde samenvatting om de leesbaarheid te vergroten:

Het nut van wetgeving is in de eerste stelling uit ronde 2 door 76% van de respondentgroep bevestigend beantwoord. In ronde 1 uit het Delphi onderzoek was nog 67% van de ondervraagden voorstander van een wettelijke bescherming van het vak van taxateur, hier is in ronde 2 dus meer consensus ontstaan. Niemand vindt het een goed idee om voortaan de bank te laten taxeren ondanks dat er steeds meer data beschikbaar komt. Een ruime meerderheid (70%) ziet in het vak van de taxateur veel raakvlakken met dat van een accountant. Ook het vak van makelaar wettelijk verankeren en meer loskoppelen van de taxateur ziet 70% positief in. De meningen zijn het meest verdeeld over de vraag of de beloningsstructuur van de actoren die betrokken zijn bij de financiering van vastgoed op de schop zou moeten, namelijk 35% vindt dit een goed idee, 47% staat hier niet positief tegenover en 18% heeft een neutrale mening. Tot slot is de mening gevraagd (multiple choice) over de centrale vraagstelling uit deze scriptie: 24% vindt het huidige systeem geen bedreiging voor de onafhankelijke positie van de taxateur. Eveneens 24% vindt dat het huidige systeem anders moet omdat de taxateur nu niet onafhankelijk genoeg is. Tot slot vindt 53% dat de positie van de taxateur nog te wankel is maar dat er in de afgelopen jaren al diverse inspanningen zijn geweest die hebben geleid tot een onafhankelijker positie van de taxateur in het gehele financieringssysteem van vastgoed.

Deelvraag 1 (scheiding makelaar-taxateur), deelvraag 3 (voorkeurslijsten met taxateurs bij banken) en deelvraag 4 (hoe te komen tot een level playing field) zijn behandeld en beantwoord in dit hoofdstuk.

5 Conclusies, aanbevelingen en reflectie

5.1 Conclusies

Na een intensieve periode van literatuurstudie en diverse diepte-interviews wordt in dit laatste hoofdstuk de theoretische informatie en het empirisch gedeelte samengevat. Dit hoofdstuk probeert een antwoord te geven op de hoofdvraag in een overkoepelende samenvattende conclusie. Het betreft enerzijds een overzicht van het vigerende samenspel van actoren (systeem) die betrokken zijn bij het financieringsproces van vastgoed. Anderzijds, conform het doel van deze scriptie, wordt in onderhavig hoofdstuk een visie gepresenteerd op mogelijke veranderingen binnen dit systeem, zodat de onafhankelijke positie van de taxateur beter gewaarborgd is en de taxateur beter bestand zou moeten zijn tegen de druk en prikkels die tussen actoren kan ontstaan binnen dit systeem. De centrale vraag luidt:

In hoeverre vormt het huidige systeem van actoren binnen de financieringsketen van vastgoed een risico voor de onafhankelijkheid van Nederlandse vastgoedtaxaties?

Wat zowel uit de literatuurstudie als uit het Delphi onderzoek blijkt, is dat het gedrag van de taxateur en manier van besluitvorming van groot belang is. De taxateur moet zich bewust zijn van onbewuste 'fouten' die gemaakt kunnen worden in de mate van informatie verificatie en het nemen van beslissingen omtrent een waarde afgifte of oordeelsvorming. Dit is uitgebreid aan de orde gekomen in het middelste gedeelte van Hoofdstuk 2. Tijdens het expertonderzoek is vooral gebleken dat de belangrijkste prikkel is dat de financiering door moet kunnen gaan. Dit staat echter op gespannen voet met de integriteit. Van overheden wordt daarom veel meer verwacht op het gebied van wetgeving. Ook dient het beroep van makelaar en taxateur nog strikter gescheiden te worden om beide beroepsgroepen onafhankelijker te kunnen laten opereren in de financieringsketen van vastgoed. Tot slot wordt van het NRVt met name een normstellende of controlerende rol verwacht als hoeder van de taxateurs als beroepsgroep.

Hier volgt een samenvatting van enkele (ongeschreven) risico's in de financieringsketen en prikkels die onafhankelijk taxeren in de praktijk kunnen ondermijnen (empirisch gedeelte):

- 1) De belangrijkste kwantitatieve prikkel is de koopsom. Bij een transactie is er vaak een (voorlopig) koopcontract waarin de voorwaarden vermeld staan en wordt ook de transactieprijs vermeld. Deze prijs is een subjectief gegeven: een geldelijk bedrag dat een individu of rechtspersoon bereid is te betalen om het eigendom over te nemen en bijbehorende risico's te dragen. Dit is iets anders dan de waarde. De koopsom is echter een belangrijk ijkpunt (anchor) bij taxaties. Dit kan leiden tot vooringenomen oordeelsvorming.
- 2) Enkele kwalitatieve prikkels die in de financieringsketen kunnen ontstaan, zijn: de druk van de koopsom. Als lager wordt getaxeerd dan de betaalde (of te betalen) prijs, wordt indirect in feite gezegd dat de klant te veel heeft betaald (of gaat betalen). Althans, dit kan de perceptie zijn bij een (potentiële) koper. Ook kan de makelaar in zijn ego worden geschaad, omdat mogelijk het beeld ontstaat dat de makelaar de klant te veel heeft laten betalen, aangezien de taxatiewaarde lager uitkomt dan de transactieprijs, zeker als door een (te) lage taxatiewaarde de financiering niet door dreigt te gaan, omdat er te veel eigen middelen moeten worden ingebracht bij een aankoop. Een tweede prikkel is een makelaar die zorgt dat een 'bevriende'

taxateur het betreffende object taxeert. De ongeschreven regel zou kunnen zijn dat deze minimaal de koopsom opschrijft, oftewel de weg van de minste weerstand. Ten slotte is er een vergelijkbare variant, waarbij bijvoorbeeld een intermediair een taxateur ‘aanbeveelt’ aan de klant. De klant dient echter zelf een onafhankelijk taxateur te selecteren als opdrachtnemer.

- 3) De financiering die moet doorgaan.

5.2 Aanbevelingen

Deze scriptie is niet geschreven om per se veranderingen te kunnen doorvoeren in de financieringsketen omdat er bepaalde omissies zijn in het systeem. Het doel is geweest om middels een overkoepelende visie inzicht te geven in het vigerende landschap van spelers bij de financiering van vastgoed en dan vooral de positie van de taxateurs hierin. De scriptie probeert inzicht te geven in mogelijke knelpunten en verbeterpunten als het gaat om de plek van de taxateur in het geheel en hoe deze objectiever zijn of haar werk zou kunnen doen en onafhankelijker zou kunnen opereren.

De bevindingen zouden wellicht een opstap kunnen zijn of de deur op een kier kunnen zetten om bestaande ingeslepen patronen ten gunste van de taxateur of ten gunste van alle actoren te kunnen ombuigen. Dit begint altijd met het in verbinding treden met elkaar en middels wederzijds vertrouwen proberen om een bepaalde oude ontstane werkwijze wellicht nader onder de loop te nemen.

In die zin zou het onderzoek kunnen bijdragen aan de vereniging van een aantal stakeholders om eens te verifiëren of het samenspel van de huidige betrokken actoren niet juist nog vruchtbaarder zou kunnen plaatsvinden. Daardoor zou niet alleen de taxateur, maar ook de overige partijen die betrokken zijn bij de financiering, meer op basis van kennis en kunde gehonoreerd worden en onafhankelijker en autonomer kunnen functioneren. Hierdoor worden de belangen van de klant maximaal behartigd en kunnen klanten vooral op basis van persoonlijke titel zakendoen met de betreffende dienstverleners in het financieringsproces. Wellicht helpt een andere beloningsstructuur hier ook bij.

Banken zouden onderling kunnen overleggen wat er nodig is om de voorkeurslijsten met taxateurs te laten verdwijnen, zodat er marktwerking ontstaat bij taxaties van vastgoed. Brancheverenigingen zouden kunnen bespreken of het nog wel zo handig is dat elke branchevereniging meerdere disciplines aan boord heeft. Dit is in het buitenland vrijwel ondenkbaar als het gaat om een specifieke doelgroep. Daar heeft vrijwel elke branchevereniging één beroepsgroep als lid. De achterliggende gedachte was dan ook in het verleden dat zelfregulering alleen op deze wijze adequaat vormgegeven kan worden. Echter, de Europese Commissie wil graag naar meer uniformiteit tussen de EU-lidstaten en denkt dit met publiekelijke beroepen het best te kunnen bewerkstelligen door te kiezen voor regulering. De diepte-interviews hebben in ieder geval uitgewezen dat de meeste respondenten dit een goed idee vinden en dit wordt vooral door de (zelfstandig) taxateurs aangemoedigd.

Samenvattend zijn de aanbevelingen:

- 1) een ‘harde’ scheiding tussen makelaars en taxateurs;
- 2) wettelijke verankering van het beroep van taxateur;
- 3) per beroepsgroep één branchevereniging.

Onafhankelijk taxeren lukt alleen indien de beroepsgroep ook onafhankelijk gepositioneerd is.

Mogelijk vervolgonderzoek

Hoe verhouden de taxatiewaarden en koopsommen van bedrijfsmatig vastgoed zich tot elkaar in de periode van 2008-2012 en 2013-2017? (dezelfde referentieperiode als uit het onderzoek van DNB naar woningtaxaties)

Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen de beroepsgroep van taxateur en accountant?

In hoeverre is de inhoud van de eigen verklaring die het NRVt toestuurt aan de aangesloten taxateurs aan jaarlijkse verandering onderhevig en wat wordt door de taxateurs ingevuld?

Op welke wijze zou een systeem kunnen worden opgezet zodat alle actoren in de financieringsketen van vastgoed nog onafhankelijker kunnen functioneren en hoe belangrijk is een gekozen beloningsstructuur per actor hierbij?

5.3 Reflectie

In eerste instantie was het mijn bedoeling om alleen het inhoudelijke vak Real Estate Valuation te volgen aan de Amsterdam School of Real Estate. Uiteindelijk heb ik echter toch besloten om de gehele MSRE-opleiding af te ronden. Tussen de betreffende vakken door heb ik steeds een halfjaar pauze ingelast. Met name door privéomstandigheden is het afronden van de gehele opleiding een zware kluit gebleken.

De literatuurstudie vond ik erg leuk om te doen. Er is veel literatuur voorhanden die raakvlakken vertoont met het gekozen onderwerp. Veel lezen hierover geeft extra kennis en deze literatuur geeft extra houvast bij het opzetten van de contouren van een scriptie.

Bij de eerste ronde interviews had ik soms de neiging om te veel mee te discussiëren over de betreffende onderwerpen. Dit heeft de interviews soms langer gemaakt qua doorlooptijd dan gepland, maar het heeft ook zeker extra informatie opgeleverd. Ook waren sommige antwoorden op de open vragen lastig qua respons te verwerken omdat regelmatig uit het gegeven antwoord een hele duidelijke ja of nee het eindantwoord was in plaats van een open antwoord op de open vraag.

Het feit dat mijn vader kort na de start van de scriptiemodule is overleden, heeft gemaakt dat ik een pas op de plaats hebben moeten maken. Ik heb een paar maanden vrijwel niets aan de scriptie gedaan en de motivatie om de scriptie af te ronden, is een tijdje ver te zoeken geweest. Gelukkig heb ik de energie en moed uiteindelijk weer bij elkaar geraapt en de scriptie alsnog weten te volbrengen. Dit was ook een wens van mijn vader en dat had ik ook nog met hem afgesproken.

Het afronden van de gehele opleiding en scriptie heeft mij uiteindelijk veel plezier opgeleverd. Het schrijven van een scriptie is wel erg tijdrovend gebleken naast de diverse werk- en privéaangelegenheden, waardoor een goede planning onontbeerlijk was. Hiernaast is de huidige situatie vanwege de COVID-19-pandemie nogal onnatuurlijk en een beperking in vrijheden voelt niet goed en geeft extra mentale druk. Maar wat ik echter in het voorwoord ook al zei:

‘Waar een wil is, is een weg.’

Bibliografie

- Autoriteit Financiële Markten. (2015). *Consultatie Leidraad vastgoedtaxaties: aanbevelingen over de bedrijfsvoering aan financiële ondernemingen*. Geraadpleegd van <https://www.afm.nl/nl-nl/nieuws/2015/dec/leidraad-vastgoedtaxaties>
- Autoriteit Financiële Markten. (2018). *Jaarlijkse wetgevingsbrief*. Geraadpleegd van <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=286db093-7d5a-478a-92ee-f27254f29fe6&title=Brief%20AFM.pdf>
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., De Goede, M., Peters, V., & Van der Velden, T. (2013). *Basisboek Kwalitatief onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek* (3^e druk). Groningen, Nederland: Noordhoff.
- Bals, K. J. (2016). *Ratio en emotie? Een verkennend onderzoek naar elementen van de moderne financieel theorie en concepten van de behavioral finance bij professionele vermogende Nederlandse particuliere vastgoedbeleggers* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate. <https://studylibnl.com/doc/1133396/ratio-%C3%A9n-emotie%3F->
- Berkhout, T. M., & Roggeveen, S. (2018). *Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties 2018*. <https://www.nvm.nl/media/e1mb2zmm/praktijkhandreiking-nederlandse-vastgoedtaxaties-2018-interactief.pdf>
- Berkhout, T., Hordijk, A., & Roggeveen, S. (2018). *Comparison of International Real Estate Valuation Standards*. Geraadpleegd van <https://eres.architexturez.net/doc/oai-eres-id-eres2018-188>
- Braanker, W. (2016a). Courtage aantoonbaar overgewaardeerd. *Vastgoed Magazine*, 22-25.
- Braanker, W. (2016b). *Standaardisatie taxatiemarkt noodzaak in Europa*. Geraadpleegd van <https://vastgoedactueel.nl/standaardisatie-taxatiemarkt-noodzaak-binnen-europa/>
- Brauer, E. (2009). *Het toekomstperspectief van de vastgoedtaxateur. Een strategisch advies aan de vastgoedtaxatie branche over de toekomst van de onafhankelijke vastgoedtaxateur en een bijdrage aan de integriteitverbetering van de vastgoedsector* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate. Geraadpleegd van <https://adoc.pub/queue/de-centrale-vraagstelling-luidt-wat-is-de-wenselijkheid-van-.html>
- Brink-Van der Meer, J. E. (2019). *Accountantsaansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de accountant voor de wettelijke controle (Recht en Praktijk nr. CA20)*. Deventer, Nederland: Wolters Kluwer
- Brounen, D., & Hordijk, A. (2019). *Wettelijke normen zijn nodig voor betere woningtaxaties*. Geraadpleegd van https://magazine.dnb.nl/de_woningmarkt_hollen_of_stilstaan/stelling_woningtaxaties
- Brown, B. (2019). *Durf te Leiden. De kracht van kwetsbaarheid voor moedige leiders* (2^e druk). Amsterdam, Nederland: Bruna.
- Cornelissen, P. (2005). *Makelaardij of Maffia? Financiële 'misdaden' op de woningmarkt* (2^e druk). Maassluis, Nederland: Compaan.
- Cortvriendt, E., Sinnige, J., & Bakker, R. (2015). *Syllabus ethiek en integriteit*. Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.
- Delnoij, J. (Ed.). (2006). *Morele oordeelsvorming en de integere organisatie*. Eindhoven, Nederland: Damon.
- Dol, K., & Boelhouwer P. (2017). *Inventarisatie beroepsreglementering en positionering vastgoedmakelaars in Europa*. Geraadpleegd van <https://www.vastgoedcert.nl/wp->

- content/uploads/2017/02/Eindrapport-Reglementering-makelaarsberoep-in-Europese-landen.pdf
- Gaasbeek Janzen, B.W. (2021). *De taxateur, nu en straks* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate. <https://vastgoedbibliotheek.nl/#!/SingleDoc?find=TRF:%22toezicht%22&hitnr=2>
- Gijsbers, J. (2019). *De taxateur, mens of machine?* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate.
- Hanff, P. (2018). *AFM en DNB klaar met zelfregulering taxateurs*. Geraadpleegd van <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/05/22052018-vastgoedmarkt-AFM-en-DNB-klaar-met-zelfregulering-taxateurs.pdf>
- Harms, E. (2016). *Taxeren wordt een vak apart*. Geraadpleegd van <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2015/04/Vastgoed-Taxeren-wordt-vak-apart.pdf>
- Hoogelander, J. C. (2021). *Taxatie-instructies van financiële instellingen: nuttig of niet? Een onderzoek naar het nut van aanvullende taxatie-instructies* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate. Geraadpleegd van <https://vastgoedbibliotheek.nl/Report/PrintPDF?find=ID:588151&templateID=53&type=SingleDoc&viewName=>
- Jeurissen, R., & Berkhout T. (2009). De integriteit van de Nederlandse vastgoedbranche: een onderzoek. *Real Estate Vastgoed & Ethiek*, 64(1), 18-20.
- Jonker, B. M. (2011). *Ketensamenwerking in de woningbouw, voorwaarden voor een succesvolle start met de ketensamenwerking* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate. Amsterdam. Geraadpleegd van <https://adoc.pub/ketensamenwerking-in-de-woningbouw-voorwaarden-voor-een-succ.html>
- Kahneman, D. (2011). *Ons feilbare denken*. Amsterdam: Business Contact.
- Kahneman, D., & Tversky, A. (1977). *Intuitive prediction: Biases and corrective procedures*. Geraadpleegd van <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.469.2095&rep=rep1&type=pdf>
- Kieft, M. (2011). *De Delphi-Methode nader bekeken. Informatie over participatieve methoden*. Geraadpleegd van <http://docplayer.nl/328136-De-delphi-methode-nader-bekeken-informatie-over-participatieve-methoden-mario-kieft-nijmegen-2011.html>
- Klamer, P. (2021a). *Taxeren: belang-rijk werk! Een verkenning van klantgerichtheid onder zakelijk vastgoedtaxateurs*. ISBN 978-94-6416-963-8.
- Klamer, P. (2021b). *Valuing the client or the property? An examination of client-related judgement bias in real estate valuation* [Proefschrift]. Universiteit Utrecht. Geraadpleegd van <http://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/401412/proefschrift%20pim%20klamer%20pdf%20-%2060214189398b0.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Klamer, P., Bakker, C., & Gruis, V. (2019). *Complexiteit in taxeren. Percepties van taakcomplexiteit in de Nederlandse taxatiesector*. Geraadpleegd van http://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/381855/Complexiteit_in_taxeren.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Lopik, T. (2004). Hypotheekmarkt nader bekeken. Intermediairs beïnvloed door ‘perverse prikkels’? *Vereniging Eigen Huis Magazine*, 1(1), 23-25.
- Marquard, A., & Paelinck, M. (2018). *Economische benadering van waarden*. Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.
- Naber, H. (2017). *Goed gewaardeerd, goed getaxeerd* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate.

- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. (2021). *Toelichting objectiviteit en onafhankelijkheid*. Geraadpleegd van <https://www.NRVT.nl/wp-content/uploads/2021/03/Toelichting-objectiviteit-onafhankelijkheid-30-maart-2021.pdf>
- Niemeijer, J. (2014). *Het effect van de taxateurswissel. Een fictie met frictie?* [Scriptie] Amsterdam School of Real Estate.
- Nozeman, E. (2008). Ethiek in vastgoed? *Service Magazine*, 15(1), 19-21.
- Overes, S. (2016). *Economisch waarderen van vastgoed – de ontbrekende schakel toegevoegd? Aanknopingspunten voor een bestendig economisch waarde begrip voor vastgoedinvesteringen* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate. Geraadpleegd van <https://docplayer.nl/40846656-Economisch-waarderen-van-vastgoed-de-ontbrekende-schakel-toegevoegd.html>
- Platform Taxateurs en Accountants. (2014). *‘Goed gewaardeerd vastgoed’. 28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten*. Geraadpleegd van https://www.steenhuijs.com/wp-content/uploads/2014/10/NBA-PTA_Bro-Good-Practices-Okt14-definitief.pdf
- RICS. (2020). *RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2020*. Geraadpleegd van <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-dutch-2020-v.2.pdf>
- Robson, C. & McCartan, K. (2016). *Real World Research* (4^e druk). Hoboken, NJ: Wiley.
- Scheurwater, S. (2017). The Future of Valuations. *The relevance of real estate valuations for institutional investors and banks – views from a European expert group*. Geraadpleegd van <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/knowledge/research/insights/future-of-valuations-insights-paper-rics.pdf>
- Schipper-Griekspoor, I. (2019). *Taxateurwissel? Ken je plaats!* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate.
- Smit, R. (2010). Waarom spreken we niet met één stem? Versnippering brancheorganisaties schaadt makelaardij. *Vastgoed*, 85(9), 22-25.
- TEGoVA. (2020). *European Valuation Standards* (9^e druk). Geraadpleegd van https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf
- Tversky, A., & Kahneman, D. (1974). *Judgment under Uncertainty: Heuristics and Biases*. Science, vol. 185, no. 4157, p. 1124-1131.
- Tversky, A., & Kahneman, D. (1983). *Extensional Versus Intuitive Reasoning: The Conjunction Fallacy in Probability Judgment*. Psychological Review, vol. 90, no. 4, p. 293-315.
- Van der Molen, R., & Nijskens, R. (2019). *De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties*. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/media/k0bcragm/de-kwaliteit-en-onafhankelijkheid-van-woningtaxaties.pdf>
- Van der Ploeg, J. O. (2014). *Europese taxatiestandaard zorgt voor verantwoorde waardering vastgoed*. Geraadpleegd van <https://vastgoedjournaal.nl/news/14928/europese-taxatiestandaard-zorgt-voor-verantwoorde-waardering-vastgoed>
- Van der Ploeg, J. O. (2021). *Opinie: Taxateurs in de houdgreep van banken*. Geraadpleegd van <https://www.banken.nl/nieuws/22949/opinie-taxateurs-in-de-houdgreep-van-banken>
- Van Hoek-Gerritsen, S. (2015). *Schrijfgids voor economen* (4^e druk). Bussum, Nederland: Coutinho.
- Van Welie, T. (2019). *Scenario's en het risicobegrip. Sheets Investeringsanalyse*. Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.

- Vastgoedjournaal. (2020). Futureproof taxeren: *marktwaaarde blijft, economische waarde heeft de toekomst*. Geraadpleegd van <https://vastgoedjournaal.nl/news/47185/futureproof-taxeren-marktwaaarde-blijft-economische-waarde-heeft-de-toekomst>
- Vogels, P. (2021). Waarschuwing AFM. *'MKB loopt risico met leningen'*. Deventer Stentor, 24 april 2021, economie, p. 17.
- Waarderingskamer (2018). *Waarderingsinstructie*. Geraadpleegd van <https://www.waarderingskamer.nl/publicaties/waarderinginstructie/>
- Wegner, A. (2021). *Was genau prüft ein Immobiliengutachter?* Geraadpleegd van <https://www.aroundhome.de/immobilienverkauf/immobiliengutachter/>
- Westerink, J. P. (2011). *Leegstand & Behavioral Finance. Een onderzoek naar irrationele aspecten bij de besluitvorming van beleggers* [Scriptie]. Amsterdam School of Real Estate. <https://adoc.pub/leegstand-behavioral-finance.html>
- Wilms, U. (2018). *Studienbrief Gutachterwesen in der Grundstücksbewertung*. Geraadpleegd van https://www.hypzert.de/sites/default/files/shop-table-of-contents/gutachterwesen_in_der_grundstuecksbewertung_4auflage2018_inhalt.pdf
- Zakelijk vastgoed taxateur. (2021). *'Marktverstorende aspecten in taxatiewereld moeten aangepakt worden'*. Geraadpleegd van <https://www.taxateurzakelijkvastgoed.nl/2021/03/19/marktverstorende-aspecten-in-taxatiewereld-moeten-aangepakt-worden>.

Bijlagen

Bijlage 1 Vragenlijst ronde 1 (telefonisch interview)

Bijlage 2 Voorbeeld getranscribeerd interview ronde 1

Bijlage 3 Uitwerking responspercentages ronde 1

Bijlage 4 Uitwerking alle open antwoorden ronde 1

Bijlage 5 Samenvattingsmatrix interview ronde 1

Bijlage 6 Vragenlijst ronde 2 (schriftelijke stellingen/vragen)

Bijlage 7 Toekomstgerichte tabel vastgoedgerichte actoren bij de financiering van vastgoed

Bijlage 8 Risico-overzicht vastgoedtaxaties in de praktijk

Bijlage 1 Vragenlijst ronde 1 (telefonisch interview)

Vragenlijst telefonisch interview 'Systeemmatig onderzoek', MSRE-scriptie ASRE

Geachte respondent,

Zoals u weet, volg ik op dit moment een postacademische opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate. Mijn specialisatievak is Real Estate Valuation. In het kader hiervan ben ik onlangs gestart met de scriptiemodule. Het doel van mijn onderzoek is te analyseren hoe het is gesteld met de onafhankelijkheid van de vastgoedtaxateur en dan met name de positie van de taxateur in het financieringsproces van (commercieel) vastgoed. Vandaar dat ik u reeds telefonisch heb benaderd om een interview te mogen afnemen. Het telefonisch interview bestaat uit vier onderwerpen, te weten: *Overwaardering, Onafhankelijkheid, De rol van de taxateur en De branche- en beroepsverenigingen*.

Het interview zal ongeveer 30 minuten in beslag nemen. Het zijn in totaal zestien open vragen. Het betreft een geanonimiseerd onderzoek onder in totaal achttien respondenten. Het interview wordt opgenomen met een speciale app en de antwoorden worden anoniem schriftelijk uitgewerkt. Alle respons uit de eerste vragenronde zal vervolgens worden samengevat. Hierna wil ik u graag nog één of twee keer benaderen om zoveel mogelijk consensus te krijgen over de betreffende onderwerpen.

Heeft u op voorhand nog vragen?

Graag start ik dan met de eerste vraag over het thema 'overwaardering' bij taxaties:

Overwaardering

- 1) Uit een onderzoek van DNB is in 2019 gebleken dat bij circa 200.000 woningtaxaties in de periode 2012 tot 2017 in minimaal 95% van de gevallen de taxatiewaarde exact gelijk is aan de koopsom of hoger dan koopsom, maar vrijwel nooit lager. **Wat vindt u hiervan?**
- 2) DNB concludeert dat er sprake is van systematische overwaardering van vastgoedtaxaties. **In hoeverre bent u het hiermee eens of oneens?**
- 3) **Welke prikkels zijn er volgens u in het systeem van vastgoedfinancieringsaanvragen die systematische overwaardering van taxaties in de hand kunnen werken?**
- 4) **Denkt u dat vooral 'de druk van de koopsom' en het 'moeten doorgaan van de financiering' een rol spelen bij de hoge taxatiewaarden of toch meer de oordeelsvorming en het besluitvormingsproces van de taxateur om zo tot een bepaalde taxatiewaarde te komen?**

Onafhankelijkheid

- 1) De onafhankelijkheid van de vastgoedtaxateur is een zeer actueel thema. **In welke mate vindt u de taxateur op dit moment onafhankelijk genoeg?**
- 2) **Welke maatregelen kunt u bedenken om de taxateur onafhankelijker te kunnen laten functioneren?**
- 3) **In hoeverre denkt u dat een verdere scheiding van de beroepsgroepen van makelaars en taxateurs bijdraagt aan een onafhankelijke positie van de taxateur?**
- 4) DNB heeft voorgesteld om de taxateur wettelijk te beschermen bij de uitoefening van zijn of haar beroep, zoals ook bij accountants het geval is. **Wat vindt u hiervan?**

De rol van de taxateur

- 1) De taxateur kan de druk van de koopsom en het moeten laten doorgaan van de financiering ervaren om een bepaalde 'wenswaarde' op te schrijven (minimaal de koopsom, bijvoorbeeld). **Hoe kan de taxateur zijn onafhankelijke positie hierin beter waarborgen volgens u?**
- 2) **In welke mate acht u het wenselijk dat er bij banken voorkeurslijstjes bestaan waar bepaalde taxateurs op staan die uitsluitend voor die financierer mogen taxeren?**
- 3) Vaak is een financier (mede)opdrachtgever bij een taxatie en moet het taxatierapport ook worden opgemaakt met het doel dat de afgegeven taxatiewaarde ook alleen gebruikt mag worden ten behoeve van het verstrekken van een financiering bij die betreffende financier. **In hoeverre kan een taxateur dan onafhankelijk taxeren volgens u?**
- 4) Het NRVt borgt de kwaliteit van taxatierapporten en de permanente educatie van taxateurs van alle aangesloten vastgoedtaxateurs in het taxatieregister. Hierdoor zouden de voorkeurslijstjes van bepaalde taxateurs bij banken kunnen verdwijnen, zou niet de bank maar de klant opdrachtgever kunnen zijn, zoals dit ook bij accountants aan de orde is en kan een lokale taxateur op lokaal niveau vastgoed taxeren volgens de spelregels van het NRVt. **In hoeverre bent u het hiermee eens en acht u dit wenselijk in het kader van een betere kwaliteit en onafhankelijkheid van taxateurs?**

Branche- en beroepsverenigingen

- 1) Er zijn drie brancheverenigingen, de NVM, VBO en Vastgoedpro. Alle verenigingen hebben zowel taxateurs, makelaars als bouwkundigen aan boord. **In hoeverre denkt u dat de belangen beter kunnen worden behartigd per beroepsgroep als elke branchevereniging slechts één beroepsgroep als leden heeft?**
- 2) **Vindt u dat de brancheverenigingen gezamenlijk met de banken zouden moeten besluiten om de voorkeurslijstjes met bepaalde taxateurs te laten verdwijnen, zodat elke taxateur uit het NRVt voor elke klant of opdrachtgever mag taxeren?** Verklaar uw antwoord.
- 3) **Zou een branchevereniging ook een belangrijke stempel kunnen drukken op de theoretische en praktijkgerichte permanente educatie?** Verklaar u nader.
- 4) **Welke rol ziet u in de nabije toekomst vooral weggelegd voor de brancheverenigingen?**

Dit was de laatste vraag van het eerste interview.

Heeft u nog eventuele op- of aanmerkingen of eventuele aanvullingen?

Na de samenvatting van alle respons van de geïnterviewden benader ik u graag binnenkort nog een keer voor een vergelijkbare tweede interviewronde.

Bedankt voor uw tijd en moeite met betrekking tot dit eerste interview.

Bijlage 2 Voorbeeld getranscribeerd interview ronde 1

<https://recordings.tapeacall.com/t/RcOU3zd6p8M7> (opname link, voor eigen, intern gebruik)

De opname wordt gestart.

Interviewer

Zoals je weet, doe ik onderzoek bij de ASRE naar de onafhankelijke positie van de vastgoedtaxateur binnen het financieringsproces van vastgoed. Ik heb jou twee weken geleden benaderd en ik zou je graag wat vragen willen stellen daarover. Heb jij op voorhand nog vragen of kunnen we starten?..... Nee, geen vragen, oké. Het hele interview is verdeeld in vier onderwerpen, te weten: overwaardering bij taxaties, de onafhankelijkheid van de vastgoedtaxateur, de rol van de taxateur en de brancheverenigingen en beroepsverenigingen. Ik heb in totaal zestien vragen, verdeeld over de vier onderwerpen. Graag start ik dan nu met het interview.

Overwaardering

Vraag 1

Uit een onderzoek van De Nederlandse Bank is in 2019 gebleken dat er bij circa 200.000 woningtaxaties in de periode tussen 2012 en 2017 in minimaal 95 procent van de gevallen de taxatiewaarde exact gelijk is aan de koopsom of hoger dan de koopsom, echter vrijwel nooit lager. Wat vind je hiervan?

Respondent A1

Uhm, ja, dat heeft te maken met de marktontwikkeling, denk ik. Dat geeft aan dat dus de taxateurs ervan uitgaan dat als een huis getaxeerd wordt, dat de waarde in een opgaande markt alweer meer is dan de betaalde koopsom.

Interviewer

Oké. Dat is volgens jou de reden dat de taxatie eigenlijk nooit gelijk is of altijd hoger dan de koopsom?

Respondent

Ja.

Interviewer

Oké.

Vraag 2

De Nederlandse Bank concludeert dat er sprake is van systematische overwaardering bij vastgoedtaxaties. In hoeverre ben je het hiermee eens of oneens?

Respondent A1

Commercieel vastgoed of woningtaxaties?

Interviewer

Beide.

Respondent A1

Ja, bij wonen lijkt sprake van systematische overwaardering. Bij commercieel vastgoed taxaties heb ik daar mijn twijfels over.

Interviewer

Oké. Kun je dat ook uitleggen?

Respondent A1

Ik denk dat een taxatie voor een bank structureel lager uitvalt dan een officiële taxatie in een objectieve markt. Dit omdat banken steeds meer regels verbinden aan taxaties. Een taxatie voor een bank is dan niet op het hoogste punt in de markt. Echter, een objectieve taxatie moet altijd uitgaan van de golfbewegingen in de markt.

Interviewer

Oké, duidelijk. Dan kom ik bij vraag 3.

Vraag 3

Welke prikkels zijn er volgens jou in het systeem van vastgoed financieringsaanvragen die systematische overwaardering van taxaties in de hand zouden kunnen werken?

Respondent A1

Krapte. Hoge vraag in de markt, weinig aanbod.

Interviewer

Oké. Vraag 4.

Vraag 4

Denk je dat vooral de druk van de koopsom en het door moeten gaan van de financiering een rol speelt bij de hoge taxatiewaarden, of toch meer de oordeelsvorming en het besluitvormingsproces van de taxateur om zo tot een bepaalde taxatiewaarde te kunnen komen?

Respondent A1

Het eerste.

Interviewer

Oké. Dus vooral de druk van de koopsom en het door moeten laten gaan van de financiering speelt een rol bij de afgifte van een bepaalde taxatiewaarde volgens jou. Dat waren de eerste vier vragen bij het blok 'overwaardering'. Dan gaan we verder met wat vragen over de onafhankelijkheid van de vastgoedtaxateur.

Onafhankelijkheid

Vraag 1

De onafhankelijkheid van een vastgoedtaxateur is een zeer actueel thema. In welke mate vindt u de taxateur op dit moment onafhankelijk genoeg?

Respondent A1

Hier heb ik niet echt een uitgesproken oordeel over. Soms wel, soms niet onafhankelijk.

Interviewer

Oké. Dan de volgende vraag over het opdrachtgeverschap.

Vraag 2

Welke maatregelen zou u kunnen bedenken om de taxateur onafhankelijker zijn werk te kunnen laten doen?

Respondent A1

Ja, dat zou ik zo niet weten. Het uitvoeren van een taxatie is zo onderhand hogere wiskunde met alle rekenbladen en bijlages. Als er nog meer richtlijnen worden gesteld, dan zou het enorm vertragend voor het proces kunnen zijn. Ik weet niet of dat wel wenselijk is.

Interviewer

Nee. Oké. Nou, misschien geeft de volgende vraag daar een antwoord op.

Vraag 3

In hoeverre denkt u dat een verdere scheiding tussen de beroepsgroepen van makelaars en taxateurs bij zou kunnen dragen aan een onafhankelijke positie van een taxateur?

Respondent A1

Heel veel invloed.

Interviewer

Ja, kun je daar ook wat meer uitleg over geven?

Respondent A1

Nou, ik denk dat een scheiding tussen de makelaar en taxateur erg goed is. Taxateurs die in een makelaarsbedrijf werken, zijn namelijk ook vaak bij transacties betrokken. Dit geeft wel marktkennis aan de ene kant, maar vertroebelt ook de werkzaamheden tussen de makelaardij en taxaties binnen één kantoor.

Interviewer

Heel duidelijk. Verder nog een aanvulling daarop?

Respondent A1

Nee.

Interviewer

Oké, helder antwoord. Dan alweer de laatste vraag van dit blokje en die heeft daar eigenlijk ook mee te maken in het kader van de onafhankelijkheid.

Vraag 4

De Nederlandse Bank heeft namelijk voorgesteld om de taxateur wettelijk te beschermen bij de uitoefening van zijn of haar beroep, zoals bijvoorbeeld ook bij accountants het geval is. Wat vindt u daarvan?

Respondent A1

Uitstekend.

Interviewer

Ok, kun je ook uitleggen waarom je wettelijke bescherming goed vindt?

Respondent A1

Dat betekent dan in de praktijk dat ik dan gerust naar elke taxateur kan gaan straks, zonder dat ik word gestuurd door koop- of verkoopprijzen van een bepaalde transactie waar de taxatie betrekking op heeft. Dit komt de kwaliteit en onafhankelijkheid van taxaties ten goede.

Interviewer

Ja, oké. Dan zijn we ongeveer op de helft van het interview. We hebben twee blokjes gehad, kom ik nu bij een derde blokje en dat is de rol van de taxateur in de praktijk. Heb ik wederom vier vragen.

Rol van de taxateur*Vraag 1*

De taxateur kan de druk van de koopsom en het door moeten laten gaan van financiering ervaren om een bepaalde wenswaarde op te schrijven, bijvoorbeeld minimaal de koopsom als taxatiewaarde. Hoe kan de taxateur zijn onafhankelijke positie hierin beter waarborgen volgens u?

Respondent A1

Door niet op de hoogte te zijn van de koopprijs.

Interviewer

Oké. Maar een taxateur moet natuurlijk ook zijn of haar huiswerk doen. Dus die zal ook een koop akte willen of moeten opvragen. Dus eigenlijk weet die persoon dat als er een transactie heeft plaatsgevonden. Met een schuin oog wordt hiernaar gekeken en weet men in zo'n geval wat de koopsom is. Hoe zou die dan toch beter beschermd kunnen zijn om onafhankelijk van die koopsom te kunnen taxeren?

Respondent A1

Door eerst zijn waarde uit te rekenen en op te schrijven en pas nadat hij die waarde heeft opgesteld inzage te krijgen in de transactieprijzen, ja.

Interviewer

Oké. En natuurlijk wellicht, zoals je ook zelf al hebt gezegd, door een scheiding te maken tussen makelaars en taxateurs. Dat is misschien ook beter voor de positie van de taxateur om onafhankelijk te taxeren. En wellicht ook, zoals de Nederlandse bank zegt, wetgeving invoeren. Maar daar heb je net al antwoord op gegeven.

Vraag 2

In welke mate acht u het wenselijk dat er bij banken voorkeurslijstjes bestaan waar bepaalde taxateurs opstaan die dan uitsluitend voor die financier mogen taxeren?

Respondent A1

Niet goed. De objectiviteit is dan ver te zoeken.

Interviewer

Ja.

Respondent A1

Alleen, er moet wel uiteraard gekeken worden naar de kwaliteit van de taxaties en de taxatierapporten. Dit moet wel in voldoende mate, door de bank, worden beoordeeld.

Interviewer

Klopt. Maar wie zou dan die kwaliteit moeten monitoren? Zou dat dan wel een bank moeten zijn, of iemand anders zoals bijvoorbeeld net NRVt? Of een andere partij? Waar ligt die verantwoordelijkheid volgens u?

Respondent A1

Ja, wellicht een andere partij. Dat zou kunnen.

Interviewer

Kijk, als je kijkt bij accountants, die vallen al onder wetgeving. Dan heb je wettelijk tuchtrecht. En daar worden ook via het accountantsregister kwaliteitsaudits uitgevoerd. Zo wordt de kwaliteit van een jaarrekening gecontroleerd. En de bank die neemt een jaarrekening voor waarheid aan van een gecontroleerde accountant. Als die in ieder geval weet dat de jaarrekening is goedgekeurd door de controlerende instantie en de accountant onder wettelijk toezicht staat. Daar hebben ze al wetgeving ingevoerd. Daar hebben ze ook geen scheiding nodig tussen beroepsgroepen, want een accountant is in die zin al onafhankelijk en zelfstandig. Je kunt je wel afvragen of de kwaliteit voldoende is. Daar gaan ook geluiden over in de markt, maar dat is weer een ander verhaal.

Respondent A1

Daar ben ik het mee eens.

Interviewer

Oké. Dan nog iets over de rol van de taxateur, te weten vraag 3.

Vraag 3

Vaak is een financier ook medeopdrachtgever of opdrachtgever. Bij een taxatie moet het taxatierapport ook worden opgemaakt met het doel dat de afgegeven taxatie ook alleen gebruikt mag worden ten behoeve van het verstrekken van de financiering bij die betreffende bank. In hoeverre kan een taxateur dan nog onafhankelijk taxeren volgens u?

Respondent A1

Het ene heeft niks te maken met het andere.

Interviewer

Kunt u dit uitleggen?

Respondent A1

De bank wil denk ik niet dat andere partijen met die taxatie gaan lopen, aan de haal gaan en dan dus naar iemand anders gaat of door een andere bank gebruikt gaat worden. En dat willen ze daarmee voorkomen, denk ik.

Interviewer

Maar zou dat niet juist de juiste methode zijn, zodat banken onderling in concurrentie komen? Want nu weet de taxateur of de opdrachtgever dat als de bank de opdrachtgever is en het doel de financiering bij die bank, dat de financiering ook alleen maar bij die bank kan plaatsvinden. Dus kan de taxateur ook onder druk worden gezet door die bank om een betere taxatiewaarde af te geven in verband met het door moeten gaan van de financiering. Dus met andere woorden, zou het dus niet beter zijn dat de opdrachtgever iemand anders is dan de bank?

Respondent A1

Dat zou kunnen. Maar dan wel voorkomen dat iemand misbruik maakt die de taxatie in handen krijgt en met de taxatie naar een andere bank toe gaat. Want men heeft dan ook niets voor die taxatie betaald. Dus dat is het probleem daarmee, denk ik.

Interviewer

Ja, kan. Maar zou het dan niet beter zijn dat de klant opdrachtgever is? En dat het taxatierapport wordt opgemaakt ten behoeve van de financiering in zijn algemeenheid? Dan kan de klant vervolgens met dat taxatierapport naar een willekeurige bank gaan of naar meerdere banken. Op deze manier kan de klant de voor hem best passende financiering afsluiten bij die bank die de beste aanbieding doet.

Respondent A1

Als de klant opdrachtgever is, dan wel ja. Dan is het probleem opgelost. Dat klopt ja.

Interviewer

Ja. Dus dan hebben we het gelijk over eventueel dat klanten opdrachtgever zouden moeten zijn. En niet de bank. En nu is de bank natuurlijk nog wel vaak opdrachtgever. Ook in verband met het aansprakelijk kunnen stellen van de taxateur. Maar dat is dan weer een ander verhaal wat wellicht weer op een andere manier geregeld zou moeten worden. Oké. Vierde vraag dan nu.

Vraag 4

Eerst even een korte introductie. Het NRVt borgt de kwaliteit van taxatierapporten en de permanente educatie van taxateurs van alle aangesloten vastgoedtaxateur in de betreffende taxatieregisters. Hierdoor zouden de voorkeurslijstjes van bepaalde taxateurs bij banken misschien op termijn kunnen verdwijnen als de kwaliteit voldoende is. Dan zou niet de bank maar de klant opdrachtgever kunnen zijn, zoals we net al besproken hebben, zoals dit ook bij accountants aan de orde is. En dan zou bijvoorbeeld elke lokale taxateur op lokaal niveau voor een lokale opdrachtgever, volgens de spelregels van het NRVt, kunnen taxeren. In hoeverre bent u het hiermee eens en acht u dit wenselijk in het kader van een betere kwaliteit en onafhankelijkheid van vastgoed taxateurs?

Respondent A1

Dat lijkt me heel goed. Op alle fronten.

Interviewer

Ja, dat denk ik zelf ook. Ik denk zelf dat dat de positie van de taxateur een stuk onafhankelijker zou maken.

Respondent A1

Ja.

Interviewer

Oké. Dan nog een viertal vragen over de branche en beroepsverenigingen.

Vraag 1

Laten we zeggen dat er drie grote brancheverenigingen in Nederland zijn voor taxateurs en makelaars. De NVM is verreweg de grootste. Daarna komt de VBO en dan de Vastgoedpro. Alle verenigingen hebben zowel taxateurs, makelaars en bijvoorbeeld ook bouwkundigen aan boord. In hoeverre denkt u dat de belangen beter kunnen worden behartigd per beroepsgroep als bijvoorbeeld elke branchevereniging slechts één beroepsgroep als lid heeft? Bijvoorbeeld de NVM alleen makelaars, de VBO bijvoorbeeld alleen taxateurs en de Vastgoedpro bijvoorbeeld alleen agrarisch taxateurs plus bouwkundigen?

Respondent A1

Hmm, dat weet ik zo niet. Ik zou het niet weten.

Interviewer

Nee. Oké. Vraag 2.

Vraag 2

Vindt u dat de brancheverenigingen gezamenlijk met de banken zouden moeten besluiten om de voorkeurslijstjes met bepaalde taxateurs te laten verdwijnen, zodat elke taxateur uit het NRVt voor elke klant of opdrachtgever mag taxeren?

Respondent A1

Ja, zeker.

Interviewer

Kunt u het antwoord ook nader verklaren?

Respondent A1

Dan krijgt iedereen gelijke kansen. De kwaliteit van taxaties komt dan ook beter aan bod en dat is dan ook volledig in beeld.

Interviewer

Oké, duidelijk. Vraag 3 dan.

Vraag 3

Zou een branchevereniging ook een belangrijke stempel kunnen drukken op de theoretische en praktijkgerichte permanente educatie voor taxateurs?

Respondent A1

Als ze daar voldoende knowhow voor hebben om dat te doen, dan zeker.

Interviewer

Ja, dat denk ik zelf ook. En ik denk dan vooral aan het praktijkgerichte gedeelte. Bijvoorbeeld een rondleiding door een plaats door een makelaar of een taxateur bij de praktijkopleiding. Of om zo feeling met de markt te krijgen op lokaal niveau. Dan de laatste vraag alweer van het interview.

Vraag 4

Welke rol ziet u in de nabije toekomst vooral weggelegd voor een branchevereniging?

Respondent A1

Een onafhankelijk kenniscentrum die opleidingen en ook richtlijnen kan geven voor iedereen die in het segment werkzaam is en ook actief is. Een goede sturende rol aan de betrokkenen en aan iedereen gelijke kansen geven als hun kwaliteiten goed zijn.

Interviewer

Oké, duidelijk. Nou, dat was de laatste vraag van het interview. Volgens mij hebben we de vragenlijst met de zestien vragen gehad. Heb je nog eventueel opmerkingen, aanvullingen, tips of andere toevoegingen die je nog zou willen vermelden als een antwoord op een vraag of een andere vraag?

Respondent A1

Nee.

Interviewer

Bedankt voor het interview. Zoals afgesproken kan het zijn dat ik je binnenkort nog één of twee keer benader voor een vervolginterview.

Respondent A1

Dat is goed.

De opname wordt stopgezet.

Einde interview.

Bijlage 3 Uitwerking responspercentages ronde 1

Overwaardering				
		Aantal personen	Respons- percentage	Gegeven antwoord
Vraag 1	Uit een onderzoek van DNB is in 2019 gebleken dat bij circa 200.000 woningtaxaties in de periode 2012 tot 2017 in minimaal 95% van de gevallen de taxatiewaarde exact gelijk is aan de koopsom of hoger dan koopsom, maar vrijwel nooit lager. Wat vindt u hiervan?	5	28%	eens
		3	17%	geen mening/weet niet
		10	55%	open antwoorden
Vraag 2	DNB concludeert dat er sprake is van systematische overwaardering van vastgoedtaxaties. In hoeverre bent u het hiermee eens of oneens?	5	28%	eens
		5	28%	geen mening/weet niet
		8	44%	oneens
Vraag 3	Welke prikkels zijn er volgens u in het systeem van vastgoedfinancieringsaanvragen die systematische overwaardering van taxaties in de hand kunnen werken?	1	6%	geen mening/weet niet
		17	94%	open antwoorden
Vraag 4	Denkt u dat vooral 'de druk van de koopsom' en het 'moeten doorgaan van de financiering' een rol spelen bij de hoge taxatiewaarden of toch meer de oordeelsvorming en het besluitvormingsproces van de taxateur om zo tot een bepaalde taxatiewaarde te komen?	10	55%	financiering moet doorgaan/druk van koopsom
		6	34%	de manier van taxeren speelt een rol
		2	11%	beide factoren spelen een rol

Onafhankelijkheid				
		Aantal personen	Respons- percentage	Gegeven antwoord
Vraag 1	De onafhankelijkheid van de vastgoedtaxateur is een zeer actueel thema. In welke mate vindt u de taxateur op dit moment onafhankelijk genoeg?	10	55%	onafhankelijk genoeg
		5	28%	geen mening/weet niet
		1	6%	niet onafhankelijk
		2	11%	open antwoorden
Vraag 2	Welke maatregelen kunt u bedenken om de taxateur onafhankelijker te kunnen laten functioneren?	4	22%	geen mening/weet niet
		14	78%	open antwoorden
Vraag 3	In hoeverre denkt u dat een verdere scheiding van de beroepsgroepen van makelaars en taxateurs bijdraagt aan een onafhankelijke positie van de taxateur?	14	78%	eens
		3	17%	geen mening/weet niet
		1	6%	oneens
Vraag 4	DNB heeft voorgesteld om de taxateur wettelijk te beschermen bij de uitoefening van zijn of haar beroep, zoals ook bij accountants het geval is. Wat vindt u hiervan?	12	67%	eens
		1	6%	geen mening/weet niet
		5	28%	oneens

Rol van de taxateur				
		Aantal personen	Respons- percentage	Gegeven antwoord
Vraag 1	De taxateur kan de druk van de koopsom en het moeten laten doorgaan van de financiering ervaren om een bepaalde 'wenswaarde' op te schrijven (minimaal de koopsom, bijvoorbeeld). Hoe kan de taxateur zijn onafhankelijke positie hierin beter waarborgen volgens u?	18	100%	open antwoorden
Vraag 2	In welke mate acht u het wenselijk dat er bij banken voorkeurslijstjes bestaan waar bepaalde taxateurs op staan die uitsluitend voor die financierer mogen taxeren?	11 6 1	61% 34% 6%	onwenselijk geen mening/weet niet wenselijk
Vraag 3	Vaak is een financier (mede)opdrachtgever bij een taxatie en moet het taxatierapport ook worden opgemaakt met het doel dat de afgegeven taxatiewaarde ook alleen gebruikt mag worden ten behoeve van het verstrekken van een financiering bij die betreffende financier. In hoeverre kan een taxateur dan onafhankelijk taxeren volgens u?	9 4 5	50% 22% 28%	ja, dat kan geen mening/weet niet nee, dat kan niet
Vraag 4	Het NRVt borgt de kwaliteit van taxatierapporten en de permanente educatie van taxateurs van alle aangesloten vastgoedtaxateurs in het taxatieregister. Hierdoor zouden de voorkeurslijstjes van bepaalde taxateurs bij banken kunnen verdwijnen, zou niet de bank maar de klant opdrachtgever kunnen zijn, zoals dit ook bij accountants aan de orde is en kan een lokale taxateur op lokaal niveau vastgoed taxeren volgens de spelregels van het NRVt. In hoeverre bent u het hiermee eens en acht u dit wenselijk in het kader van een betere kwaliteit en onafhankelijkheid van taxateurs?	16 2	89% 11%	eens met hypothese/stelling geen mening/weet niet

Branche- en beroepsverenigingen				
		Aantal personen	Respons- percentage	Gegeven antwoord
Vraag 1	Er zijn drie brancheverenigingen, de NVM, VBO en Vastgoedpro.	10	56%	eens
	Alle verenigingen hebben zowel taxateurs, makelaars als	6	33%	geen mening/weet niet
	bouwkundigen aan boord. In hoeverre denkt u dat de belangen	2	11%	oneens
	beter kunnen worden behartigd per beroepsgroep als elke branchevereniging slechts één beroepsgroep als leden heeft?			
Vraag 2	Vindt u dat de brancheverenigingen gezamenlijk met de banken	11	61%	eens
	zouden moeten besluiten om de voorkeurslijstjes met bepaalde	4	22%	geen mening/weet niet
	taxateurs te laten verdwijnen, zodat elke taxateur uit het NRVt voor elke klant of opdrachtgever mag taxeren? Verklaar uw antwoord.	3	17%	oneens
Vraag 3	Zou een branchevereniging ook een belangrijke stempel kunnen	16	89%	eens
	drukken op de theoretische en praktijkgerichte permanente	1	6%	weet niet/geen mening
	educatie? Verklaar u nader.	1	6%	open antwoord
Vraag 4	Welke rol ziet u in de nabije toekomst vooral weggelegd voor de	1	6%	geen mening/weet niet
	brancheverenigingen?	17	94%	open antwoorden

Bijlage 4 Uitwerking alle open antwoorden ronde 1

Overwaardering

Vraag 1		
Uit een onderzoek van DNB is in 2019 gebleken dat bij circa 200.000 woningtaxaties in de periode 2012-2017 in minimaal 95% van de gevallen de taxatiewaarde exact gelijk is aan de koopsom of hoger dan koopsom, echter vrijwel nooit lager. Wat vindt u hiervan?		
Respondent	Open antwoorden	Codewoord
1	Heeft te maken met opgaande marktontwikkeling.	Marktontwikkeling
2	Ja, kijk, ik snap het heel goed dat als een taxateur redelijk taxeert en het kan verdedigen dat iemand geld krijgt bij de bank dan, ja waarom zou die dan niet meewerken? Natuurlijk wel. Maar wel altijd taxeren bij de werkelijke waarde, zeg maar.	Marktwaaarde - financiering - marktontwikkeling
	Wat moet ik dan zeggen? Ik vind dat je daar een heel klein beetje creatief mee moet omgaan. Dat mag wel. Maar het moet wel te verantwoorden zijn.	
	En het is ook best lastig. Maar ja, de afgelopen jaren stegen die prijzen ook continu. Dus dat kan ook een reden zijn dat de taxatiewaarden vaak hoger zijn dan de koopsommen. Dan hebt je dat.	
3	Uhm. Nou ja, ik denk dat uh men waarschijnlijk met één oog kijkt naar de koopsom van een object. En ik zou zelf verwachten dat er een bandbreedte is van vijf, tien procent eronder en erboven. Maar als het alleen maar er boven ligt, vind ik dat heel apart. Ik zou verwachten dat er ook eronder een aantal objecten zitten.	Koopsom- marktontwikkeling
	Ja, maar het kan wel want het was de periode tweeduizend twaalf tweeduizend negentien. Het speelt wel mee dat we natuurlijk uit een dal kwamen. En dat de prijzen langzaam omhoog gingen. En dat kan wel een taxateur beïnvloeden.	
4	Nou ja, dat verbaast me natuurlijk niet zoveel. Een taxatie heeft natuurlijk ook een zeker doel. En de koopsom is natuurlijk toch wel, ja, de transactiewaarde. En ja, wat dat betreft is het een spel van koper en verkoper. Die bij elkaar moeten komen. En die onderhandelen wat uit. En dat neemt niet weg dat in een aantal gevallen dat het heel goed kan zijn dat de werkelijke waarde iets hoger ligt. Dat speelt niet alleen voor woningen, het speelt ook	Koopsom - marktwaaarde - referenties

	voor andere goederen. Dat vind ik geen verbazingwekkende conclusie. Eerlijk gezegd zou ik eerder het omgekeerde bijzonder vinden. Als de taxatiewaarde onder een transactieprijzen waren. En dan heeft de koper waarschijnlijk een hele slechte deal gedaan.	
	Nou, ik denk dat dat in veel gevallen wel speelt. Kijk, het hangt er ook een beetje vanaf. Het is vrij moeilijk om op dit terrein te generaliseren. Kijkt dat je het over een tussen woningen hebt uit de jaren zestig zeventig in Arnhem Zuid of in waar dan ook. Of in Nijmegen Dukenburg. Of, voor mijn part ergens in Deventer? Ja, dat ligt weer wat anders dan een miljoenen villa in een buitengebied. Hè? Met de eerste is een uitgebreid referentiekader beschikbaar. En, ja, kom je bij een miljoenen villa aan, ja dan kom je al gauw toch in de categorie van wat de gek er voor geeft. Ja, en is er referentiemateriaal beschikbaar of niet. En ja, dan wordt het best wel moeilijk om een objectieve waarde te bepalen. Dat zie je in de markt natuurlijk ook. De huizen als hier in Arnhem kijken tot een ton of acht die gaan echt als een speer, als warme broodjes. Maar dat is ook niet zo verwonderlijk. Want ja, mensen met een dubbel inkomen en dus tweeverdieners, die kunnen dat makkelijk financieren. Een dubbel modaal salaris. Dan komen ze met zijn tweeën. Nou ja, die komen rond de honderdduizend euro bruto salaris uit. Ja, die kunnen dat betalen. Dan nog een eigen oud huis met overwaarde. Dus die kunnen in die markt opereren. Maar ga je boven een miljoen? Ja, dan wordt het wel een stuk lastiger. Dan wordt het opeens wel wat een heel stuk meer bijzonder. En dan zie je ook dat die huizen niet zo snel gaan.	
5	Ja, daar ben ik het helemaal mee eens. Meestal is het minimaal de koopsom omdat ze natuurlijk willen dat de koop ook doorgaat. Want anders zou het wel eens kunnen zijn dat de koop niet doorgaat. En dan krijgt de taxateur vaak de schuld.	Koopsom - financiering
6	Nou ja, ik vind het wel grappig dat je dat trouwens uh zegt dit onderzoek gebruik ik ook altijd als ik aan de hoge school mijn lessen geef. Kijk, het lijkt erop dat taxateurs hun huiswerk niet uitgebreid genoeg doen en vaak de prijs opschrijven als waarde. Het is niet helemaal toevallig, op de koopsom of boven de koopsom. Dus ik denk dat dat er wel een beetje in opgesloten zit. Ik vind het wel bijzonder. Ik kan niet uitsluiten dat het in nou ja, in een x percentage, van de waarheid is. Maar het verwondert me wel. Verwondering dat is het beste woord wat ik daarvoor heb.	Koopsom - verwondering

7	Is een hele slechte zaak. Uhm. Ik denk dat het nu geen representatieve markt is. Waar we nu inzitten, hè? Dus het is een hoogconjunctuur. Maar het zou niet moeten kunnen. En de positie van de taxateur die is wankel. Als je dit soort berichten leest. Ja. Want, eh. Kijk, natuurlijk is de koopsom belangrijk. Maar dat de koopsom of hoger wordt geschreven is in de huidige markt eigenlijk ondenkbaar. Ja, als je gewoon de goede principes toepast. Dus die zou in feite altijd lager moeten uitkomen. Maar ik moet zeggen, ik heb ook over het onderzoek gehoord en gelezen. Ik geloof niet dat het helemaal zo is, hè? Als ik hier in mijn dagelijkse praktijk kijk dan geloof ik wel dat dat het vooral misschien iets is wat meer in de Randstad voorkomt. Of dat bange taxateurs zich laten leiden door de koopsom. Maar vijftien negentig procent vind ik wel een gigantisch aantal. Nou, en dat vind ik wel mooi, want ik, ik fungeer in een beetje ook als een soort van vraagbaak voor veel collega's. Ik doe heel veel taxaties. Ja, maar uitsluitend wonen hè? Dus en dan belt een collega op en die zegt: Ik krijg er eentje er niet doorheen bij het NWWI want ik heb die twee achtenzestig getaxeerd. En ja, die is ook gelijk aan de koopsom. Maar dat is toch ook geen taxatiewaarde? Exact 268.000. Twee vijftenzestig of twee zestig of twee zeventig kan wel dan. Maar exact twee achtenzestig. Knap gewaardeerd. Dat heeft niks met taxeren te maken. Dus als je dat principe al niet begrijpt, klopt. Dan denk ik dat je als taxateur ook moeten zeggen ik stop er mee. Dan ben je niet deskundig genoeg.	Koopsom - deskundigheid
8	Uhm. Ik kan me dat bij woningen goed voorstellen. Uhm. Ik taxeer zelf geen woningen meer voor eigen gebruik. We zijn de marktwaarde aan het waarderen en ja ik denk een van de belangrijkste momenten daarvan dat is het moment dat een transactie heeft plaatsgevonden. Eh. Dat kan inderdaad hoger of lager zijn. Uh. Ik kom wel eens tegen dat je denkt van nou ik had gedacht dat het pand meer waar het was. Maar ja, dan heeft het weet ik veel een maand op de markt gestaan en is het verkocht voor dat bedrag x. Dus misschien iets lager dan je hebt verwacht. Ja, dan kun je ook als taxateur met je botte verstand zeggen van ja, ik vind het meer waard. Maar het is dus niet meer waard, hè? Want als je nou ja de marktwaarde bekijkt en de definitie et cetera dan stel ik mijn mening wel eens bij van nou, dan is dat dan blijkbaar toch niet meer waard. en. En als het meer waard is, uhm, in het verleden toen ik nog wel woningen taxeerde dan zou ik, en dat heb ik altijd gedaan, dan wil ik eigenlijk inzichten hebben in de biedingen. En dan krijg je een beetje het verhaal. Er zijn biedingen en nou ja dan kun je je voorstellen van als een pand voor twee ton is verkocht of twee twintig zou ik vragen naar de biedingen. Als iedereen in de buurt van de twee ton biedt en eentje biedt twee twintig. Ja. Wat is het dan waard? Of als	Marktwaarde

	iedereen gemiddeld in die range biedt en iedereen biedt boven de twee tien en drie mensen heel dicht in de buurt van die twee twintig. Ja, dan vind ik toch uiteindelijk ook wel dat het twee twintig is. Ik vind het niet zo raar dat die uitkomst van DNB zo is. Ik vind dat ook wel te maken hebben met onafhankelijkheid. Ik volg de taxateur daar wel en ik snap dat.	
9	Voor de eigen woningmarkt? Begrijpelijk, want de koper bepaalt de prijs. Voor de zakelijke vastgoed financieringen vind ik het wel discutabel. Omdat de markt voor commercieel vastgoed toch altijd kleiner is. En onderaan de streep altijd wat minder animo voor zou zijn dan.	Koopsom
10	Opvallend. Ik snap het ook wel, ja. Ik denk dat het heel vaak voorkomt. Dat proefde ik met name toen ik een bijeenkomst had met woningtaxateurs. Ik heb dat nog niet kunnen proeven bij RT BOG collega's waar ik wat contact mee heb. Maar dat was een vrij grote groep woningtaxateurs en de meerderheid zei: Als de prijs betaald is, is het dus markt. En dat vond ik een opvallende uitspraak. Omdat ik denk dat dat niet zo is. Uhm. Ik denk dat taxateurs soms moeite hebben om dat te scheiden. Het begrip waarde en prijs.	Koopsom – emotie - referenties - accountant
	En dat de prijs die betaald is, anders kan zijn dan de waarde. En regelmatig anders is dan de waarden die een taxateur door de achteruitkijkspiegel kan opschrijven. Kan onderbouwen, moet ik zeggen. En ik denk dat daar een scheefgroei aan het ontstaan is. Of als het ontstaan was. Ik weet niet hoe dat, hoe dat nu is. Het is ook alweer een tijdje geleden. En het grote verschil is dat de prijs die een belegger of een koper betaalt, die uhm, ja die heeft te maken met emotie. En naar allerlei elementen waar een taxateur aan voorbij zouden moeten gaan. En die moeten alleen maar kijken wat hij met meerdere referenties kan onderbouwen. En dat moet de waarde zijn. Dus ja, ik vind het. Ik vind het opvallend. Ik snap dat het gebeurt. Ik vind ook wel dat taxeren geen exacte wetenschap is. Dus als je met een met een verschil van de één twee procent, uhm. Ja, daar mag je best koopsom opschrijven, vind ik. Als je als de koopsom drie vijftwintig is. En jij komt op drie twintig, Ja. Nou, dat kunnen we wel een paar avond over vol lullen. Of drie twintig is dan drie vijftwintig fout, dus dat. Dat snap ik wel, hè. Als het om dat soort kleine verschillen gaat. Maar, in het voorbeeld wat wij toen de tijd behandelde. En dat was de koopsom in een paar maanden tijd. En met tientallen duizenden euro's gestegen. En die taxateur zei, dat schrijf ik gewoon op. Want het is betaald, Dus is het markt. Nou, dat vond ik apart. En ik denk dat veel, en ik durf de bewering wel aan, met name woningtaxateurs in die valkuil stappen, geen kwade wil. Maar het is wel het	

	missen van je je maatschappelijke belang. Wat je als taxateur hebt, hè? Ik weet niet of jij dat nou zei of iemand anders maar ik vond het een hele aansprekende: De taxateur is de accountant van de vastgoedmarkt.	
11	Uhm, het is een hele lastige. Verbaast mij dat dat zo hoog is. Dat percentage. Ja, dat sowieso. Uhm. Ja. Ik vind het heel lastig om daar iets van te vinden. Ik krijg regelmatig taxaties te zien natuurlijk. En ja, ik kan daar verder geen zinnig woord over zeggen wat ik er eigenlijk van vind.	-
12	Wat ik daarvan vind, Uhm. Nou, ten eerste zal het niet vreemd zijn. Als het gros van die waarderingen inderdaad zo uitkomt. Want met name in die periode, hè. Dus eh. Niet de periode zoals we die nu kennen maar in de genoemde periode. Ehm. Vond koop en verkoop ook op een reguliere manier plaats, hè? Want momenteel wordt niet prudent gehandeld vind ik. Mensen moeten goed overwegen wat ze doen en tegen welke condities ze aan willen kopen. En dat gebeurt ook vaak. En ik denk dat je over het gros, samen tot zeventig, vijfenzeventig procent van de aankoop ook tegen de markt conforme waarden plaatsvinden. En dat is geen taxateur in Nederland die kan zeggen nou, het is 1 of 2 duizend euro anders qua waarde. Dus de finale verschillen maken dan ook niks uit. En een kleiner deel zal inderdaad zo zijn dat je zegt van nou er wordt naar de koopprijs toe getaxeerd er. Er het is niet iets wat taxateurs willen maar vaak met klem worden verzocht door de betreffende hypotheekadviseurs of hypotheek tussenpersonen die zich bij het accepteren van de financiering wellicht laten lenen om een wat hogere waarde af te geven dan dat ze eigenlijk hadden gewild.	Marktontwikkeling – koopsom - financiering
13	Ok, 2017. Uhm. Ik denk dat met name ook bij woning taxaties dat heel erg de markt volgt en het is gewoon een spel van vraag en aanbod. En wat men bereid is te bieden. Dus ik vind daar niet zo veel van. Kijk, ze zullen niet snel lager zijn. Uhm. Omdat van tevoren, Ja. Die makelaar ook, inschat van Wat doet dit huisje in de markt? Welke partijen heb ik hier voor? Wat voor karakteristieken heeft het? En, kijk bij woningen, vind ik het lastiger om afwijkingen te verklaren dan bij bedrijfsmatig vastgoed, zeg maar. Ja, er is in geen enkele keer sprake van een huurcomponent of dat soort dingen. Het is gewoon locatie. Uitvalswegen, ligging van de woning, tuin. Andere dingen als zijn de winkelcentra en scholen in de buurt en zo. En dan doet de markt zijn werk, zeg maar. En die wordt met name gevoed door natuurlijk de woonwens van de particulier. Maar ook de, mogelijkheid van de financiën en de lage rente die die prijs gewoon bepaald en stuwt. En wat zijn we kwijt onder aan de streep. Wat kost me dat netto? Ja. zonder na te denken over wat je wel zou willen betalen voor woning? Ja, ik sta er niet van te kijken.	Marktontwikkeling - financiering

14	Nou is een goede vraag. En, ja, kijk, ik ken de individuele transacties natuurlijk niet. Uhm. Dus het is moeilijk om daar een specifiek antwoord op te geven. En het valt wel op dat het toevallig, iedere keer de vraagprijs is of net daarboven, hè, Dan komt het wel goed uit met je kosten koper. Dus het lijkt een soort toevalligheid als je dat gewoon vanuit een hoog abstractieniveau bekijkt. Aan de andere kant, uh. Stel dat die woningen op dat moment getaxeerd zijn. En de vraagprijs of in ieder geval de prijs die tot stand komt die zit op of rond de vraagprijs en je kan heel goed pin pointen dat iedereen of de vraagprijs betaalt of net een paar procent naar boven dat je daar iedere keer achter komt. Ja, dan is dat niet onredelijk. Echter, stel dat een woning wordt verkocht voor driehonderd eenendertig duizend honderd zeventien euro. En dat is ook precies het bedrag waar jij het op taxeert. Dan ben je een knappe jongen. Dat je dat precies. Of dat hele specifieke bedrag kan taxeren. En ik moet zeggen dat ik in die periode zelf ook een woning heb gekocht. En toen was de taxatie waarde net iets boven de prijs waar wij het voor aankochten. Dus dat werd afgerond. Maar daar werd inderdaad wel de vraag gesteld: Meneer, waar koopt u de woning voor? Ik zeg Ja, Dat doet er niet toe. Ja. Nee, maar dat moet ik hebben. Oké? Nou, en toevallig was de waarde net iets hoger dan wat wij betaalden, Ja, Uhm. Dus. Of dat het een het ander met elkaar te maken heeft, durf ik niet te zeggen. Maar, als je het zo ziet vanuit een hoog abstractieniveau. Blijkt het gewoon iets te, toevallig.	Marktontwikkeling - koopsom
15	Uhm. Ja, is Uhm. Ik heb dat zelf tot nu toe wel een paar keer meegemaakt. En, ja, natuurlijk. Uh. Voor de financiering is dat goed. Maar of het echt werkelijk zo is, dat weet ik niet. Nee, dat weet ik gewoon niet. Maar kijk voor mij ook als iemand die de financiering nodig heeft. Is dat natuurlijk ideaal. Zo simpel is het. En zo kijk ik er ook tegenaan. En ja, hoe een taxateur dan dat berekent, dat maakt mij verder niet uit. Ik heb gewoon een hypotheek nodig. Punt. Ja, tuurlijk het moet wel reëel zijn. Het slaat nergens op als je een pand koopt voor honderdvijftig en dan wordt het voor twee ton getaxeerd. Ja, dat gaat mis. Nou, is natuurlijk wel zo dat de banken daar wel op letten. En de notaris ook. Ja. Ik heb het wel tot nu toe drie keer moeten uitleggen. Waarom ik een pand had gekocht onder de taxatiewaarde.	Financiering - marktontwikkeling
16	Ik vind het herkenbaar. We zien het zelf ook wel in de markt gebeuren. Maar goed, uiteindelijk. zie je vaak ook bij het kopen van een ehh van een woning of een appartement dat de waarde of in ieder geval dat ben bereid is	Marktwaaarde - koopsom

	een bepaalde waarde te betalen. Ja, dat is dan in mijn optiek ook wel de marktwaarde zoals wij er naar kijken. Wat men betaalt is ook de waarde.	
17	Uhm. Hoger zou vreemd zijn en dat die gelijk is dat vind ik op zich niet raar. Omdat de transactieprijs van vandaag is de referentie voor morgen van de taxateur. Dus ja ik vind dat raar als dat de conclusie is van DNB.	Marktwaarde
18	Oh, het is een onderzoek van tweeduizend twaalf tot tweeduizend zeventien zeg je. Ja. Dat is dus al heel oud nieuws. Oké dus dan kom je vanuit de crisistijd. Dan kan ik dat me voorstellen. Dat er toen overgewaardeerd werd dat kan ik me voorstellen. En dat is een hele andere situatie als nu, hè. Dan had je dat toen de woningen uhm soms heel goedkoop weg gingen. Omdat er gewoon geen kopers waren. Waarvan je toen dacht die taxatiewaarde moet eigenlijk hoger liggen. Maar er waren toen minder kopers dan nu. Nu snap ik wat je bedoelt met het rapport. Dat die waardes hoger zijn. Dat snap ik. In die periode snap ik dat. Als je het onderzoek nu gewoon heel recent zou doen, zul je een heel ander beeld zien.	Marktwaarde - koopsom
	Maar dat veel op de koopsom is getaxeerd, dat klopt natuurlijk niet. Eh. Nee. Want dan is er wel heel erg veel naar de wenswaarde getaxeerd. Maar dat er toen in die tijd van tweeduizend twaalf overgewaardeerd werd, dat snap ik heel goed.	

Vraag 3 Welke prikkels zijn er volgens u in het systeem van vastgoed financieringsaanvragen wat systematische overwaardering van taxaties in de hand kan werken?		
Respondent	Open antwoorden	Codewoord
1	Veel vraag en weinig aanbod.	Krapte
2	Ja, mensen die willen een ander huis of voor het eerst een huis. En die proberen dan te lenen wat ze nodig hebben. En dat is een heel beetje geld wat ze nodig hebben en de huizen zijn veel te duur feitelijk. En ja, dan heb je veel geld nodig. En ja, en daar proberen ze met de taxatie ook een beetje naar toe te werken. Dat snap ik wel. Dat is natuurlijk een hele grote prikkel. Anders dan zit de hele boel op slot en wordt er geen financiering meer verstrekt.	Financiering
3	Eh. De belangen die een taxateur heeft bij een klant. Chinese Walls die mogelijk niet goed werken. Kijk, als jij een hele grote belegger bent en je maakt ook gebruik van de taxateur op andere terreinen binnen dezelfde organisatie, dus voor verhuur of verkoop, ja dan kunnen er tegenstrijdige belangen meespelen. En dat zou kunnen ja.	Klantbelang – Chinese Walls – tegenstrijdige belangen
4	Nou ja, de prikkel is natuurlijk gewoon het verkrijgen van de financiering. En omdat een bank gewoon, ja, maximaal tachtig procent van de taxatiewaarde wil doen. Dat is natuurlijk de prikkel. En de koper die wil in de huidige tijd natuurlijk een maximale leverage. Die willen dus een maximale financiering. Dus die probeert een taxateur te engageren dat die een zo hoog mogelijke taxatiewaarde voorstelt. En als een taxateur daar niet in meegaat, ja die krijgt de opdracht niet.	Financiering - klantbelang
5	Uhm, om opdracht te krijgen. Kijk, als zij een bepaalde waarde niet opschrijven, dat heb ik wel vernomen uit de verschillende gesprekken, ook bijvoorbeeld met hypotheekadviseurs, dan kijk, dan krijgt de taxateur geen opdracht meer. En het belangrijkste is het door laten gaan van de financiering.	Klantbelang - financiering

6	Ja, daar ben ik natuurlijk wel onvoldoende bekend mee. Maar wat ik nog weet vanuit vroeger. Is dat er natuurlijk wel heel vaak eh. Wat nou of op papier stond of ingefluisterd wordt. Of met bij zinnnetjes of iets gemeld wordt. Waaruit blijkt dat er nou gewoon bepaalde waarden op papier moeten komen te staan. Wat anders het hele feest natuurlijk niet doorgaat, hè. Dat is dan wat mij betreft, denk ik. En wat je misschien nu minder op papier ziet staan. Dat wordt dan nog wel geroepen. Dus een keer ingefluisterd of gemeld. Een soort wenswaarde. Of door iemand 'per ongeluk' benoemd.	Klantbelang
7	De prikkel is vooral wat ik zelf heb gemerkt. Ik ben vijftien jaar. Nee, langer geleden zelfs begonnen met een taxatie bureau. En als je een grote opdrachtgever hebt dan wil je die graag pleasen. Dus wat je moet doen, is zorgen dat je heel veel opdrachtgevers krijgt van verschillende kanten. En eigenlijk, ik weet niet eens waar mijn opdrachten vandaan komen, hè? Dus ik krijg gewoon een taxatie. Die voer ik uit naar beste eer en geweten. En op het moment dat jij een taxatie in de week doet voor een opdrachtgever. Ja, dan word je kwetsbaar. Dus die prikkel moet zijn dat er echt veel meer gerouleerd moet worden. Ik zeg ook tegen mijn klanten, dat zijn banken en intermediairs. Eh. Verdeel en heers. Zorg dat je meerdere taxateurs hebt die die taxatie kunnen uitvoeren. En ja, dat is belangrijk voor de objectiviteit. En eigenlijk nog een prikkel. Ik krijg vaak de vraag, hè, wil je even snel die taxatie doen? Dan betaal ik je 795 ipv 495 voor een woningtaxatie maar dan moet je ook even wat extra waarde opschrijven. Maar ik werk met standaard tarieven. Om gewoon ook de financiële prikkel voor mezelf eruit te halen. Dus bij mij kost een NWWI taxatierapport vierhonderd vijfennegentig euro. Altijd.	Klantbelang - financieel
8	Over overwaardering van taxaties? Welke prikkels in het systeem waardoor taxateurs zouden kunnen overwaarderen? Maar ik vind dus niet dat taxateurs overwaarderen.	-
9	Nou ja, dat er dus geen aanvragen doorgaan. De ervaren beleggers kennen het spelletje goed. Laat ik het zo zeggen die hebben hun vriendjes en hebben hun taxateurs. Ja. En die weten vaak wel de juiste taxateur te vinden. Dat ze een betere of hogere taxatie kunnen vaststellen. Ja. Dus ja, de ervaren jongens die hebben over het algemeen toch vaak een hogere waarde dan de wat minder ervaren partijen. Dus ja, door ervaring weet je ook wel wat beter hoe het spel werkt.	Financiering
10	Als het gaat om het verstrekken van de taxatie opdracht dan vind ik dat als een bank een taxatie vereist en opdrachtgever is dat zij er ook voor moet zorgen dat ze het hele proces inclusief de facturering en dergelijke dingen voor hun rekening nemen. Ja, omdat een taxateur met twee voeten in twee kampen staat. En dan wordt	Klantbelang

	het toch de klant die probeert altijd te beïnvloeden. Uhm. En doordat hij uiteindelijk een keer die factuur van de taxateur moet betalen, zit daar toch een vorm van, uhm scheefgroei in, of een vorm van beïnvloedbaarheid. Ik vind dat niet elke taxateur daar tegen bestand is. Dus dat vind ik een fout in het systeem. En aan de andere kant vind ik dat een taxateur in staat moet zijn en begeleid moeten worden en geholpen moeten worden en ondersteund moeten worden om de rug terecht te kunnen houden. En tegen de klanten durven zeggen van joh. Weet je, jij vraagt mij honderd. Maar mijn waarde is tachtig en doe het er maar mee. Ik vind ook wel dat de verwevenheid tussen taxateurs en opdrachtgevers en de financiers die kan soms erg groot zijn, hè. Dus het vriendje wordt vaak ingeschakeld. Dat vind ik raar. Maar ik heb de indruk dat er veel verwevenheid is tussen alle mogelijke partijen is. En ik vind dat een rol van het NRVt die een soort van hoeder zou moeten zijn maar de rol van het NRVt dat vind ik nog steeds een lastige. Die vind ik nog steeds een soort politieagent. Daar waar ze ervoor moeten zorgen dat ze de taxateur van dienst instrumenten moeten geven om zo onafhankelijk mogelijk te kunnen werken. Dus ze zouden veel meer voor de belangen van de taxateurs op moeten komen. En veel minder, uhm. Ja. Als politieagent moeten optreden.	
11	Over overwaardering van taxaties? Welke prikkels in het systeem waardoor taxateurs zouden kunnen overwaarderen? Maar ik vind dus niet dat taxateurs overwaarderen.	-
12	Welke prikkels in de markt zijn er nu? Mhhhm. Ja, ik denk Uhm. Kijk, dit is een algemeen iets. Dus iedereen doet het in de markt. Dus wil jij als taxateur denken dat je lager moet taxeren dan ben je waarschijnlijk toch één van de weinige. Ja, dus onder druk van of doordat de markt nu zo is, gaat iedereen het doen, denk ik. Ja, een hogere waarde, ja, dan krijg je de financiering.	Klantbelang - financiering
13	Eh, daar ben ik eerlijk in. Daar heb ik zo één, twee, drie, geen antwoord op. Ik zou niet weten welke prikkels er systematisch zijn waardoor die overwaarderingen gecreëerd wordt door taxateurs. Ja. Het enige wat je kunt zeggen, maar dat geldt voor dit moment en niet voor het moment zeg maar tot tweeduizend negentien dat is de bijzonder lage hypotheek rente wat natuurlijk wel een prikkel is om boven de vraagprijs aan te gaan te kopen.	Lage rente
14	Wat voor prikkels? En dan bedoel je in onze eigen systemen of? Nou ja, ik denk een aantal prikkels hebben we sowieso, de zucht naar omzet. En gewoon geld verdienen. Dat is niet zo vreemd dat is gewoon zo. Uh twee is. Ja. Soms is het handige voor een klant die een huis koopt zeg maar om een stukje garantie te krijgen. En dan moeten we een bepaalde taxatie hebben. Ja. Een bepaald stukje aflossingsvrij ofzo is. Nou ja weet je, dat zal nog steeds wel eens gevraagd worden. En die makelaars willen	Klantbelang – omzet - financiering

	natuurlijk ook graag een deal doen. Dus ja, eigenlijk gewoon alle, perverse prikkels die je zou kunnen bedenken. Of ik maak een deal mogelijk. Waarom doen we niet zo moeilijk? Waarom, schrijven niet in plaats van vijf ton vijfhonderd twintig op. Dan gaat alles net even wat makkelijker. Weet je wel, dan past die in het systeem nog doet hij aan de eisen. Dus, ja, er zijn overal redenen te bedenken. Ook bij de financiers, waardoor die net wel past of zouden passen. Weet je wel ja, en er wordt dan natuurlijk overal op gelet. Ja, een soort schijn van onafhankelijkheid ben ik het ook helemaal mee eens. Maar ik kan daar bijna niet voorstellen of optrekken aan de gedachte dat het nog steeds helaas wel eens gebeurt. Dat er iets hoger wordt opgeschreven. Net iets hoger omdat het net handiger uitkomt.	
	Uhm. Nou, in de basis kunnen dat weer heel erg veel zijn, namelijk, Als jij als taxateur, de taxatie mag doen voor financiering. Dan krijg je daar betaald voor. Dus in principe, als jij opdrachten alleen maar krijgt door te over waarderen. Omdat ze anders naar een andere partij gaan. Ja, dan kan het natuurlijk zo zijn dat jij als taxateur daar niet in meegaat, krijg je geen opdrachten. Ja, sta ik buiten de boot. Dan verdien ik geen inkomen. Ja. Dus dan is er een financiële prikkel om dat te doen. Of dat de juiste keuze is. Dat is weer een tweede. Maar dat zou zo kunnen zijn. Ja. Het kan zijn dat jij klanten hebt, waar je heel erg blij mee bent. En die heel erg blij zijn met jou. En die je af en toe een keer een advies opdrachten geven op die op een andere manier, een opdrachten via jou of via een andere kantoor in geven. En op het moment dat er dan getaxeerd moet worden voor financiering, kan het natuurlijk zijn dat ze zeggen Ja, maar hè? Als je nou gewoon net even wat meer opschrijft. Dat je wat grotere bandbreedte hanteert. Dat het nog steeds binnen een acceptabel niveau is. Ja, dan kunnen wij de financiering doen. En dan krijg jij de volgende opdracht ook weer. Dus ook dan heb je het over een financiële prikkel. Ja, Uhm. Maar daarnaast heb je het ook misschien over gezichtsverlies en een bepaalde reputatie die jij als taxateur hebt. Dus de band die je mogelijk hebt met een partij. Ja. Ik denk dat dat de twee zijn: financieel belang en de band die je hebt met een bepaalde partij. Die dat als een prikkel zouden kunnen zijn. Ja.	
15	Ik denk dat die er niet zijn. Wel het doorgaan van de financiering natuurlijk, kijk iedereen wil een zo hoog mogelijke hypotheek hebben. Zodat je dan zo min mogelijk eigen middelen hoeft bij te leggen.	Financiering
16	Ja, kijk, weet je natuurlijk. Uhm. Ze werken met bevoorschottings percentages, zeg maar. Dus om soms net even in een gunstigere categorie te komen. Ja, dat weet ik ook wel. Dat dat de reden was. Dat er eens iets gesleuteld wordt aan de taxatiewaarde. Wil je voor een lagere rente in aanmerking te komen. Ja, ik denk dat dat de voornaamste prikkel is.	Financiering – lage rente

17	Welke prikkels? Heb je daar een voorbeeld van? Hm, maar ik herken me daar zelf niet in. Dus ik. Ik heb een keer een aantal gevallen gehad waarbij ik niet koopsom opschrijf als waarde en dat leidt dan gelijk tot discussie. Maar toen was de koopsom dusdanig hoog is was deze niet te onderbouwen met referenties. Dat je dan gewoon niet aan die koopsom komt. En dan is dat ook uitlegbaar. Dat is dan niet leuk voor een klant. Maar ja. Dat uh, ik moet wel zeggen dat dat uitzonderlijk is, dat dat gebeurt. En ja, ik moet zeggen dat ik meestal inderdaad, zeker voor wat betreft buy-to-let taxaties inderdaad vaak de koopsom als leidend heb. Ja.	-
18	Ja, dan refereer je eigenlijk weer aan het oude onderzoeksrapport van DNB hè? Uhm. Wat voor prikkels? Nou ja, er waren toen geen prikkels. Als er dan een transactie was, wat hij eigenlijk zo laag, dat iedereen in zijn taxatie niet helemaal zo laag ging taxeren. Er was eigenlijk geen markt. Zo was het toen. In die tijd. Het is een achterhaald onderzoek.	-

Onafhankelijkheid

Vraag 1

De onafhankelijkheid van de vastgoedtaxateur is een zeer actueel thema. In welke mate vindt u de taxateur op dit moment onafhankelijk genoeg?

Respondent	Open antwoorden	Codewoord
1	Uhm. Nou, wat ik al zei, dat banken opdrachtgever zijn. Dat vind ik al een hele goede. Ja, ik denk dat de organisaties gescreend moeten worden dus zoals Cushman & Wakefield en CBRE etc over de Chinese Walls. Controle over hoe de interne sectoren gescheiden zijn en dat er geen communicatie over en weer gaat.	Opdrachtgeverschap - Chinese Walls - wie betaalt, bepaalt - objectiviteit
	Nou, de algemene regel is wie betaalt bepaalt. Is natuurlijk ook op deze beroepsgroep van toepassing. En op het moment dat een taxateur gewoon in opdracht van een bank naar een pand gaat kijken is het niet ondenkbaar dat daar toch wel wat anders uitvloeit dan dat de eigenaar van het pand dezelfde opdracht geeft. Met een hele duidelijke doelstelling. Ik wil zo hoog mogelijk uitkomen. Want puntje bij paaltje, de taxateur moet ook leven. Dus ik denk van nou, ik ga proberen de klant daarin te helpen. Dat zie je niet alleen in taxatie van woningen. Maar dat zie je ook bij taxaties van klassieke auto's. En waar ik er dan toevallig een paar van heb. In een bepaald geval zit dat echt ook a priori veel hoger dan ik gedacht had. Maar er zijn gevallen en ik heb ook een auto waarvan de taxateur zegt nou, ik vind dat die auto zeventig waard is. En ik zei van nou, ik denk tachtig. Uiteindelijk staat er wel tachtig in het rapport.	
	Wie betaalt die bepaalt. En in dat opzicht hebben natuurlijk banken het wel wat strakker getrokken door een heel beperkt aantal eigen derde taxateurs aan te wijzen per regio. En dan zeggen ze dat is de enige taxateur waar wij zaken mee doen. Zoals bijvoorbeeld in Arnhem is dat DK Makelaars. En die taxeren niet echt heel hoog. Dus die weten dat ze safe zitten. Ja en dan kom je natuurlijk wel een beetje in de richting van de objectiviteit die eigenlijk gewenst is ja.	

Vraag 2 Welke maatregelen kunt u bedenken om de taxateur onafhankelijker te kunnen laten functioneren?		
Respondent	Open antwoorden	Codewoord
1	Welke maatregelen om hem onafhankelijker te kunnen laten functioneren? Nou, eigenlijk zodat een taxateur totaal geen druk voelt. Geen druk van zowel degene die de opdracht geeft alsmede geen druk van de bank om tot een bepaalde taxatiewaarde te komen.	Geen druk voelen - taxatiekosten delen - opdrachtgeverschap
	Uhm. Ja, ik weet zo niet precies hoe je dat zou kunnen bereiken want ik weet niet exact hoe dat werkt hoor. Maar ik denk van als de taxatiekosten gedeeld worden, dan heb je al een ander verhaal. En degene die de opdracht geeft, dat is dan eigenlijk een beetje degene die ook mond tot mond reclame maakt voor de taxateur.	
	Nou ja, de bank die de helft betaalt en de opdrachtgever de helft laten betalen. Dus dat is een dingetje om te veronderstellen dat de taxateur op de hand van de bank is. En aan de andere kant zal ik toch de taxatiekosten moeten betalen. En, ja ik ben degene die reclame maakt voor de taxateur. En dat interesseert een bank niet.	
2	Ja, dan kom je toch weer op de organisatie van de desbetreffende clubs uit. Ja. Ik denk dat er gecheckt moet worden hoe er gewerkt wordt. En hoe de organisatiestructuren in elkaar steken.	Organisatie
3	Nou, de onafhankelijkheid hangt er ook vanaf wat het doel van de taxatie is en wat ik net zei over het voorbeeld van die kantorentransformatie. Wat ik net zei daar was het enige doel van de taxateur. Eigenlijk voor de ontwikkelaar van dat pand. En zo hoog mogelijk de waarde vaststellen in een lijvig taxatierapport met alle berekeningen erbij etcetera. Om een eventuele koper maar te overtuigen dat het dat echt waard zou kunnen zijn. Dus dan is dat het doel. En als het doel kan zijn ik wil graag een financiering op die woning, nou dan heb je twee partijen. Dat is enerzijds de bank die voor de klant misschien het krediet gaat verlenen. En anderzijds de opdrachtgever. Althans de eigenaar van het pand. En om die objectiviteit wat meer ten goede te laten komen dan zou het inderdaad zo moeten zijn dat een bank gewoon zegt van ik wijs de taxateur aan. En op basis van die taxatie kunnen wij een offerte verstrekken. Maar niet dat ik als de belanghebbende zelf met een rapport aan kom. Zo is het in Duitsland ook. Als je bij een Duitse bank een financiering aanvraagt gaat een interne banktaxateur taxeren of een derde die wordt aangewezen. In het verleden was het gewoon zo dan kwam ik in Nederland of Duitsland zelf met een lijvig taxatierapport. En dat slikken ze gewoon niet meer. Ze zeggen wij hebben onze eigen taxateurs. Die sturen we wel langs. Het is leuk dat u dat heeft gedaan maar wij bepalen ons eigen oordeel. En ja dat is de objectiviteit. Op het moment dat ik een opdracht krijg van een	Doel van de taxatie - bank bepaalt taxateur - geen inzage koopsom

	verzekeringsmaatschappij om een auto te taxeren op de reële waarde waarvoor de auto verzekerd moet worden dan zal het natuurlijk toch wel iets anders kunnen lopen dan dat de eigenaar in kwestie die opdracht geeft en die nota betaalt. Uhm, dat de taxateur bij de opmaak van het taxatierapport uhm niet weet wat de koopsom is.	
4	Ja, dat is ook heel lastig. Dat zou je natuurlijk misschien gewoon moeten taxeren voordat de woning verkocht wordt. Al voor de financiering wordt verstrekt. Dat zou natuurlijk heel goed zijn vanuit het thema van objectiviteit en de onafhankelijkheid. Dat zou heel praktisch zijn. Uhm. Wat het allemaal lastig maakt is dat je dan natuurlijk, eh, daarin misschien een bepaalde tijdsperiode tussen zit. Waarin je misschien bepaalde marktontwikkelingen die plaats gevonden heeft niet mee laat wegen in die taxatie. Dat maakt het lastig. Dat zou je kunnen doen echter. Ik ben wel benieuwd natuurlijk wat anderen daarvan gezegd hebben. Eventueel met een extra instantie werken die je ergens in het proces er extra tussen plaatst. Dat zou ook nog kunnen. Maar ik weet niet of dat wenselijk en werkbaar is. Als je nog weer een tussenschakel gaat maken tussen die bank of de hypotheekadviseur. En die taxateur die dan alleen maar informatie verstrekt die niet kan leiden tot beïnvloeding van die taxatie. Misschien dat zou ook nog iets kunnen zijn. Maar ja. Daar wordt het alleen maar bureaucratischer van.	Proces – extra controle instantie
5	Ik vind dat een hele lastige. Want het enige wat ik zou kunnen bedenken dat is dat we af moeten van de puntschatting. Het moet gewoon tweeënzestig zijn. We moeten wat we nu bij de bureau waardering gaan doen. Dat is denk ik wel waar we naartoe moeten. En hopelijk kunnen we als taxateur ook in de toekomst een goede boterham blijven verdienen. Maar ik denk dat die boterham wel kleiner wordt. En dat we steeds meer modellen gaan hanteren die wij gaan valideren. In plaats van dat de validatie instituten ons gaan valideren zeg maar. Dat wij modellen gaan valideren. En zijn we minder afhankelijk van punt schattingen en veel meer van marges. En dat betekent ook dat er wat regelgeving zou moeten veranderen. Maar ik denk dat dat veel meer ruimte geeft en veel meer lucht geeft. Dus mijn taxatie van vandaag dat is mijn grootste bezwaar. Dat pand was verkocht voor vijf ton en taxeer ik op vier en halve ton. Terwijl over een week, hè? Als dat pand onvoorwaardelijk verkocht is gebruik ik de vijf ton als onderbouwing voor mijn nieuwe taxatie. Die ik om de hoek moet doen. Ja. En daar vind ik het wel lastig worden, zeg maar. Omdat steeds met elkaar te rijmen, zeg maar. Dat we dat onderbouwen met mijn taxatiewaarde van vier en halve ton. Dat onderbouwen met de koop van vijf ton. Dat vind ik wel moeilijk. Dus ik denk dat we ook uhm ja meer in marges moeten denken. Minder die puntschatting. Dat is belangrijk. Uhm. Ja. Waar ik aan zit te denken, maar die vind ik dus ook gewoon sub optimaal dat is wat de RNHB natuurlijk een tijd heeft gedaan is dat de bank de opdracht geeft aan de taxateur. En je geen contact hebt met de klanten	Geen puntschatting - andere regelgeving - klant niet kennen

	daarover. Dus dat de klant niet zelf de eigen taxateur kan aanwijzen. Maar ik vind dat aan de andere kant ook weer echt een waardeloos systeem, hè? Want, dat is deels ook natuurlijk commercieel ingegeven. En ik vind dat je als klant je eigen taxateur moet kunnen kiezen. Het is eigenlijk ook niet echt gebleken dat je daardoor onafhankelijker wordt. Dus ik denk, kan ik nog iets verzinnen waardoor we onafhankelijker worden? Nee, ik denk dat dat wat er nu gaande is goed is. Ik zou zo niet meer kunnen verzinnen.	
6	Uhm. Gooi de lijstjes gewoon weg die banken nu hebben. Ja, Dan heeft de klant ook veel meer keuze. En is er meer vrije marktwerking, denk ik. Ja. Aan de andere kant, met mijn ervaring als tussenpersoon, nu toch wel aardig wat jaartjes, merk ik wel dat niet elke vastgoedtaxateur ook echt een vastgoed taxateur is. Die heeft wel de opleiding, de papieren, de kennis en knowhow over het juist opstellen van zo een taxatie. Een ander niet en dat betekent ook extra werk voor de tussenpersoon. En de financier vanwege de acceptatie. Ik vind dat je als taxateur alle mogelijkheden moet hebben om onafhankelijk te kunnen optreden. En dat je inderdaad niet betrokken bent bij de deal op één of andere manier. Dat je niet in een zakelijke dan wel andere vriendschappelijke verhouding staat tot je opdrachtgever. Ik vind dat de taxateur voldoende mogelijkheden heeft om zich onafhankelijk op te kunnen stellen. Ja, dat is natuurlijk aan de mens die zijn vak uitoefent. Er zullen ongetwijfeld taxateurs zijn die zullen die onafhankelijkheid veel minder voelen. Ik vind wel dat die onafhankelijkheid, en dan kom ik toch weer terug op die gekke wereld waarin we leven waarin de bank in feite bepaald wat er in het rapport komt. En vervolgens mag de klant dan de opdracht uiteindelijk verstrekken. En die betaalt ook de facturen. Dat vind ik een beetje een kromme wereld. Waarin de onafhankelijkheid wel onder druk staat. Maar als ik kijk naar mijn eigen praktijk. Dan heb ik voldoende body om onafhankelijk te kunnen optreden. En ik kan ook zeggen van ik doe dit niet. Ik geef ook de opdracht wel eens terug. Dus we zitten nu in een soort wonderlijke hybride wereld. Waarin je aan de een verantwoording moet afleggen en aan de ander verantwoording moet afleggen. En die belangen die zijn contrair aan het belang van de financier. En is contrair aan het belang van de klant van de koper.	Banklijsten weg - marktwerking - opleidingsniveau omhoog - niet bij deal betrokken - proces
7	Is wel misschien dat we een heel ander systeem moeten hebben van eh uhm. Hoe zeg je dat? Dat je dus eigenlijk ook onafhankelijk gekozen wordt door de klant. Ja. En ik weet ook dat er bepaalde taxateurs zijn die ja welwillend zijn met te hoge taxatiewaarden. Ja. Daar kun je als klant natuurlijk een beetje je weg in vinden in. Dat moet niet kunnen, denk ik. En ook wisselen denk ik. Zodat je steeds taxaties laat doen door andere taxateurs. Ja.	Systeem - roulatie van taxateur

8	Nou, een maatregel die vaak genoemd wordt is dat niet de klant opdrachtgever is of degene die hypotheek aanvraagt maar dat dat de geldverstrekker gaat worden. Tenslotte is het niet de koper cq degene die de hypotheekaanvraag degene die zo nodig een taxatierapport wil, maar dat is de geldverstrekker. Dus je zou dan kunnen stellen, wil je onafhankelijkheid, dan zou je de geldverstrekker de opdracht kunnen laten geven. Gevaar is natuurlijk dat daar dan een machtspositie komt te liggen bij diezelfde geldverstrekkers. Omdat ze grote hoeveelheden opdrachten uitzetten en daarmee invloed krijgen op de prijsvorming cq de prijs die betaald moet worden voor een taxatierapport.	Opdrachtgeverschap – systeem - Chinese Walls - geen inzage koopsom - informatie compleetheid
	Ja. Functiescheidingen in het hele proces, hè. Dus eh als een groot makelaarskantoor de opdracht heeft gekregen tot verkopen. Ja, dat kun je niet ook wel een keer de taxatie bij hetzelfde kantoor laten doen. En gewoon de Chinese Walls heel ver doorvoeren.	
	Uhm. Geen hoogte laten krijgen van de koopsom die gevraagd wordt of betaald wordt. Ik wou zeggen voor die start met taxeren. Dus niet zeggen voor hoeveel wordt gekocht. Dus dat vind de taxateur natuurlijk altijd interessant. Maar eigenlijk zou je daar onafhankelijk van een waarde moeten vaststellen. Wat is het waard?	
	Hij moet natuurlijk de vrijheid hebben om daar vanaf te wijken. Als je zegt van er is teveel betaald. Ja, dan mag dat ook. Weet je, dat kan, maar ik zie nog wel dus dat eh dat er bepaalde parameters en verkeerde aannames worden gedaan. En dat heeft dan met name te maken met het ja onvoldoende of onvolledig aanleveren van stukken of informatie vanuit de klanten of opdrachtgever en waardoor je waardoor bij een discounted cashflow methode verkeerde aannames doet. Of, leegstandsrisico. Je kunt niet volledig genoeg zijn in een taxatie, zeg maar. En waar het ontbreekt aan huurreferenties en koopreferenties volgens de comparatieve methode, ja, daar zit een grotere schattingsonzekerheid in, zeg maar. Die moeten ze wel mee nemen. Moeten benoemen. Ja. Dat wordt over het algemeen heel goed beschreven hoor. In de taxatierapporten. Daar moeten ze ook aan voldoen. Want jij weet ook ja, soms krijg je een taxatie van meer dan tweehonderd pagina's. En die zijn wel volledig maar wat je echt nodig hebt, staat op tien pagina's.	
9	Maar we zijn natuurlijk ook best wel veel maatgevend met het NRVt. Er zijn allemaal regels waar we allemaal aan moeten voldoen. Uhm. Maar los daarvan, ja, werkt het natuurlijk gewoon goed, dat uh, partijen sterk in de schoenen kunnen staan. En als jij heel erg afhankelijk bent van een bepaalde partij of van een bepaalde inkomstenstroom en dan ben jij misschien al sneller geneigd om te zeggen Ja, ik ben het hier niet mee eens. Maar het belang van die financiële vergoeding is groot voor mij. Dus ik wil wel een beetje meebewegen. En dat grijze gebied. Want iedere taxatie heeft een grijs gebied. Ja, Uhm. Dus ik denk dat dat onderdeel is omdat gewoon zakelijk te regelen. Ja. Zorgen dat de taxateur een stuk minder financiële prikkels heeft. Ja. En ook eigenlijk het lef om nee te zeggen. Nee, dat gaan we niet doen. Ja, Oké. En dat is iets wat misschien niet alleen maar aan het taxateur is. Maar ook bij de banken ligt. Als het wel financiering is, Ja. Bijvoorbeeld bij ING om een	Minder financiële prikkels

	voorbeeld te noemen en dan heb je het, iedere bank werkt met lijstjes. De ene lijstje is alleen wat groter als de andere. Maar als jij bijvoorbeeld één van de tien bent die mag taxeren voor een bepaalde bank, Ja, dan heb jij natuurlijk een enorme stroom aan inkomsten. Dus jij wilde alles gaan doen om bij die bank op die lijst te blijven. Ja. En ondanks dat jij misschien er zelf daar financieel niet rijker van wordt. En zo ja, bij een bedrijf werkt die groot is. En ben jij een van de taxateurs als je dat account goed regelt. En als jij zorgt dat die inkomsten veel blijven? Ja, dan doe jij het ook goed. Dan krijg je misschien wel weer promotie. Dus dan zit er ook weer een financiële stimulans voor jou. Ondanks dat uiteindelijk de stimulans echt gewoon helemaal nergens op slaat. Maar, ja, is het wel iets wat natuurlijk kan meehelpen voor jou als persoon. Ja, ja. En ik denk dat we daar met zijn allen de verantwoordelijkheid moeten pakken. Om dat soort dingen, niet te doen. Ja.	
10	Nou, eigenlijk uhm zou ik daar zo even niks op weten. Aangezien de taxatierapporten ook nog een keer door een andere taxateur bekeken moeten worden. Ja. Dus ik zou zo geen maatregelen kunnen bedenken.	-
11	Uhm. Dat zou ik even niet weten nee. Nee. Als me nog wat te binnen schiet meld ik me wel maar nu even niet.	-
12	Nou, ik vind niet dat je daar maatregelen tegen moet nemen. Omdat je de werkzaamheden daarmee verder inperkt. Dus ja, het moet wel een beroep zijn wat je gewoon vrij kan uitoefenen. Moet je dan verder beperkt worden hierin? Controles vinden plaats vanuit het NRVt en er worden dingen getoetst. Natuurlijk wordt ook niet alleen maar getoetst op de waarderingen. Uhm. Kijk, je hebt een validatie instituut. Ik denk dat dat al voldoende moet zijn. Uhm. Ja. Om kwaliteit in de hand te werken. Je zou kunnen zeggen van zou dat niet structureel moeten gebeuren? Ja. Moet je dan niet een soort lijst hebben waar je dingen kan melden of zo? Dat je onderzoek kan doen naar een taxateur. Maar volgens mij gaat dat dan wel echt extreem ver. Dus ja.	-
13	Uhm. Nee, ik zou niet weten hoe. Nee.	-

Rol van de taxateur

Vraag 1 De taxateur kan de druk van de koopsom en het door moeten laten gaan van de financiering ervaren om een bepaalde 'wenswaarde' op te schrijven (minimaal de koopsom bijvoorbeeld). Hoe kan de taxateur zijn onafhankelijke positie hierin beter waarborgen volgens u?		
Respondent	Open antwoorden	Codewoord
1	Door niet op de hoogte te zijn van de koopsom Eerst waarde uitrekenen en daarna pas inzage in koopprijs	Koopsom - proces
2	Ja, dat is een lastige. Dat is iets van, als de taxateur te laag taxeert dan is degene die dat huis graag kopen wil boos als daardoor de financiering niet door kan gaan? En als je dan te hoog taxeert en het gaat fout en de taxateur wordt aansprakelijk gesteld dan is de taxateur boos. En de bank. Dus ja, hoe ga je dat regelen dan? Nou, omdat die tenminste niet afhankelijk moet willen zijn van degene die de opdracht geeft. Dat is de koper meestal. Hmm. Ja. Maar hoe krijg je dat voor elkaar? Ik vind het een beetje moeilijk. Zolang de taxateur onder druk staat van de koper. Ja. Of van de bank of van allebei. Dan is hij nooit volledig onafhankelijk. Ja, wettelijk beschermd zou dan wel goed zijn. Eigenlijk staat me dat wel een beetje tegen. Maar ja, over de andere kant, als je een hele onafhankelijk taxateur willen hebben zou het goed zijn.	Niet afhankelijk van opdrachtgever - wettelijke bescherming
3	Ja, dit is het speelveld. En als je kijkt, zelfs de banken hebben daar een rol in. Ik kan me een voorbeeld herinneren dat een RSM (Relationshipmanager) van een kantoor bij een taxateur druk uitoefende om de taxatie waard te verhogen. En een taxateur die staat natuurlijk in het midden. Er komen allemaal stakeholders op zoals de eigenaar van het pand, de bank.... Ja, noem maar op wat er allemaal speelt. En hoe kan je die rol helemaal loskoppelen, dat is heel moeilijk. Want wij hebben het opdrachtgeverschap bij de bank gelegd. Maar dan nog kan een bank een verkeerde rol uitoefenen op zo'n taxateur. Ja, in het voorbeeld van je taxeert te laag. En dat moet hoger. Dus ik vind het heel moeilijk hoe je de rol afschermt van een taxateur.	Opdrachtgeverschap
4	Nou, kijk, laten we het zo zeggen dat vind ik wel dat dat het reëel is als je zegt van Goh de koopsom die is afgesloten en dat onder voorbehoud van financiering of wat dan ook dat is blijkbaar wat partijen overeenkomen. Dus in dat opzicht kan ik me heel goed voorstellen dat dat inderdaad een basis is om inderdaad, eh, zeg maar dan is dat blijkbaar wat de markt doet. Maar dat hangt natuurlijk ook weer heel erg af van het	-

	karakter van het pand. Het voorbeeld wat ik net noemde dus de tussen woning uit de jaren zestig of zeventig of de miljoenen villa in het buitengebied. Ja, dat is natuurlijk een verschil. Het laatste geval is en blijft wat de gek er voor geeft. En daar komt op een gegeven moment iemand aanlopen die dat per se wil hebben. En die gaat dat gewoon kopen. En dat ja, dan kan ook maar zo zijn dat de koop dat daadwerkelijk afgesloten wordt toch wel wat gaat afwijken van de reële waarde. Dus dat is dan echt moeilijk te zeggen eigenlijk. Dat hangt van het geval af. Ik denk in de meeste gevallen vooral voor woningen kun je daar wel van uitgaan voor woningen dat de koopsom de marktwaarde is tot een tonnetje of acht. Dat representeert wel de waarde in het economisch verkeer. En misschien door bijzondere omstandigheden zou je nog wel wat hoger kunnen zitten. Maar de koopsom is vaak de basis. Maar anders komen we in het hogere segment. Dan gaan allerlei bijzondere eigenschappen spelen. En dan wordt opeens de koopsom toch wel een stuk minder referentiewaarde voor wat nou eigenlijk zo'n pand reëel waard is. Dan krijg je natuurlijk dat allerlei subjectieve elementen ook een rol gaan spelen. Stel dat dat ding afbrandt. Wat zou het kosten om een pand te hebben? Wat is het stekje waard? Ja, dat zijn allemaal subjectieve elementen die dan een grote rol gaan spelen, denk ik.	
5	Uhm. Ja, dat is een hele moeilijke, uhm. Dat kan een taxateur niet als er druk wordt gelegd door bijvoorbeeld hypotheekadviseurs. Ja, daar wordt vaak de druk gelegd. Vanuit de hypotheekadviseur en vanuit de zelf. Dat ze die bepaalde waarde moeten hebben. Want anders gaat de financiering ook niet door. Ja en ik heb het wel eens meegemaakt dat eh dat kopers inderdaad een taxateur hadden genomen, een hele goedkope, die hadden de waarde onder de koopsom opgeschreven. En toen hebben ze gewoon een andere taxateur in de handen genomen, wat eigenlijk niet zou kunnen, en die heeft alsnog een hogere waarde op geschreven en onderbouwd. En toen is het toch bij het NWWI doorgegaan. Ja dat zijn dingen die je dan krijgt. Inderdaad. Ja dan gaan ze gewoon zoeken naar een ander mogelijkheid. Ja.	Systeem
6	Eh. Die moet dan nog uitgebreider denk ik in het rapport opschrijven waarom hij eventueel af zou wijken van de koopsom. En dan moet je dat heel veel onderbouwen, denk ik. Ja, ik denk eigenlijk op die manier kan hij dan misschien, eh, de druk misschien weerstaan, maar anders is en blijft dat ook altijd een ingewikkeld thema. Wat ook nog zou kunnen is dat je misschien dan toch op de één of andere manier de waarde ook rekenkundig moet onderbouwen misschien. En ja, druk de ligging maar eens uit in de marktwaarde. Daar kun je ook alle kanten mee op natuurlijk, hè? Dus ik denk misschien die twee dingen: of rekenen of nog meer uitleggen waarom hij tot bepaalde waarden is gekomen. Schriftelijk nog verder onderbouwen waarom hij of zij afwijkt van de getaxeerde waarden. Ik denk alleen op die manier. Ja. Of natuurlijk door andere regelgeving. Natuurlijk. Of een instantie die er misschien tussen gaat zitten.	Betere onderbouwing waarde - regelgeving – extra controlerende instantie - systeem - meerdere opdrachtgevers - proces

	Pak een taxatie voor financiering pas op als de transactie is afgerond en de bedenktijd is verstreken. Ja, ik merk dat hier heel vaak geprobeerd wordt om de waarde van de taxateur te gebruiken om de transactieprijs te betalen. Ik doe dat nooit. Dus die taxaties krijg ik nooit. Ik zeg nou ja, ik neem ze wel aan. En dan wacht ik dat de bedenktijd verstreken is. Dan ga ik taxeren en dan taxeer ik wat ik taxeer. En dat levert wel een discussie op hoor. Maar ik merk ook wel dat als je dat lang genoeg doet en consequent bent dat iedereen dat weet dat ik zo werk. Wat kunnen we er nog meer aan doen? Nou ja, niet te snel gaan taxeren, laat je niet voor een karretje spannen. En zorg dat je veel opdrachtgevers hebt en niet maar één opdrachtgever.	
	Hmm. Ja, uh. In die stelling zou dat zijn inderdaad zijn dat hij geen weet heeft van de koopsom. Ik heb met een cursus die discussie ook wel eens gehad. Maar ik vind het wel relevant om zo'n koopovereenkomst in te zien. Want ik wil weten hoe zo'n transactie tot stand is gekomen. Wat er verkocht is en dan wil je eigenlijk ook gewoon de koopsom weten. Ik vind niet dat je daardoor een slechte taxatie afgeeft. Maar sterker nog, ik vind dat hij daar beter van wordt.	
7	Eh. Doordat de taxateur geen inzage mag hebben van tevoren wat de koopsom was. Dus. Ja. Ik weet het het blijft het kip-ei-verhaal. Aan de ene kant moet je vasthouden aan waar je in gelooft. Aan de andere kant is het ook van belang dat je wel gewoon je diensten kan blijven uitvoeren ervan kan leven. Want ik denk niet dat dat als een taxateur wel een rapport maakt en de klant is er niet tevreden mee en die betaalt niet, dat die taxateur vervolgens kan aankloppen bij rechtsbijstand of bij de overheid om alsnog zijn geld te gaan krijgen. Dus uiteindelijk kan ik me voorstellen dat de taxateur eerder zou kiezen van de weg van de minste weerstand. Maar uiteindelijk moet je een waarde kunnen opschrijven waar je achter kunt staan.	Proces - minder financiële prikkel
8	Ja. Door zijn rug recht te houden. Uiteindelijk. Ja. Nou ja, dat zou kunnen. Ik ben benieuwd hoe de wetgever daar een rol in kan spelen. Uiteindelijk is het de persoon van de taxateur die daar voldoende mee moet omgaan. We moeten daar over nadenken. Ik denk dat de wetgeving daarbij kan helpen. Omdat daarmee de statuut van de taxateur meer wordt omschreven. Meer recht wordt gedaan. En dat daarmee de taxatie wereld in het algemeen meer durft te zeggen. Nee, dit gaan we niet doen. Je komt maar op met je wenswaarde maar ik doe het niet. Ik vind het zelf wel prettig om te weten waar iemand aan denkt. Dan kan ik inschatten of het haalbaar is. Maar aan de andere kant wil ik vrij kunnen taxeren en heeft de klant mijn waarde maar te accepteren. Je bent gedwongen te betalen en wettelijke spelregels kunnen daar bij helpen denk ik.	IJzeren ruggengraat - wetgeving

9	Lastige. Ja. Hoe het op deze manier gaat, is dat denk ik lastig ja om dat te veranderen, zeg maar. Dus dan zul je toch meer naar een systeem moeten waar we het net over hadden. Van dat de klant gewoon van een lijst mag werken en daar een keuze uit maakt. En de volgende keer ook weer een andere moet kiezen zeg maar. En een scheiding tussen makelaars en taxateurs is denk wel goed. Ja. En eh. Ja die plausibiliteitsverklaring is natuurlijk alleen bij zakelijke taxaties. Ja, ik heb het nu zelf gezien. Ook in de familie. Mijn zoon heeft een woning gekocht. En inderdaad, er wordt ook gewoon op de koopprijs getaxeerd, zeg maar. Ja, maar is wel onderbouwd. Want de taxateur die zegt gewoon van ja, in die regio voor die prijzen worden zoveel aantallen verkocht voor dat geld. Dan is dat gewoon een marktprijs.	Systeem - scheiding makelaar/taxateur
10	Uhm. Ja, met name op dit moment is het zo dat die markt uh krap is. En sterk onder druk staat op dit moment. En dan is mijn mening dat niet meer sprake is dat de prijsvorming prudent plaatsvindt. En ook niet meer in een zakelijke transactie. Je moet overbieden. Het referentiekader voor marktconforme transacties valt weg. Je hebt geen idee van wanneer zit ik nou goed. Wanneer ben ik de hoogste bieder. En wanneer ben ik dat dan niet. Uhm. Dus voor een koper wordt het heel lastig. Dus voor een taxateur in deze ook. Dan wordt snel aangeroepen van ja luister de markt betaalt. Iemand in de markt onder druk die betaalt maar wat, maar is er prudent gehandeld? Dat zou met andere woorden er een weloverwogen prijsvorming zijn. Dus het heeft nogal invloed op de taxateur. En in hoeverre hij dan onafhankelijk in kan opereren, vind ik wel een lastige vraag. Het streven moet er wel zijn. Van de andere kant moet de taxateur oog houden voor de krapte in de markt en de prijsvorming uh die daar zo ontstaan. Dus het is een wisselwerking. En dat is gewoon lastig voor de taxateur. Om daar een oprechte marktwaarde in vast te stellen. Ja, ik vind het een lastige vraag.	-
11	Ja. Hij zal gewoon ja zijn werk goed moeten doen. En zo onafhankelijk mogelijk.	Kwaliteit
12	Uhm. Maar ten eerste op het moment dat je een opdracht aangaat met een klant en het gaat om een financiering bijvoorbeeld, maar eigenlijk is het iedere opdracht, dan moet er gewoon in staan dat je objectief en onafhankelijk een oordeel geeft op het moment dat je dus die taxatie uitvoert. En dan blijkt in één keer dat de klant een bepaalde wens heeft die ze willen dat je opschrijft omdat zij betalen of weet ik veel waarom dat ze dat willen. Dat kan niet zo. Erop wijzen dat jij in de opdrachten vastlegt dat je onafhankelijk en eerlijk tot je conclusie komt. Twee. Je kan verwijzen naar de reglementen van het NRVt. En nog steeds voor in staat. Ja. Drie. Als je onderdeel bent van de RICS geldt hetzelfde. En vier. Uhm, denk ik, heel simpel, je moet altijd de discussie aangaan met de klant. Ja, want niemand heeft de waarheid in pacht. Maar op het moment dat je dus fundamenteel verschil hebt qua inzicht dan is het heel simpel dan moet jij gewoon de kracht hebben als taxateur	Opdrachtbrief - ijzeren ruggengraad

	om te zeggen nou, weet je, dit is wat we kunnen. Dit is wat we kunnen onderbouwen. Dit vinden we redelijk, objectief, aanvaardbaar, etcetera, etcetera. En als je dan dus als klant zegt ja maar daar zijn we het niet mee eens. Ja, dat is dan maar zo. Het is niet aan een klant om te zeggen wanneer een rapport definitief gemaakt kan worden. Nee, jij bent de taxateur. Ja. Luister. Ja. Neem alles mee in overweging, in je onafhankelijke oordeel. En als iemand het er dan niet mee eens is. Ja, dat is heel jammer. Ik bedoel, als het regent wil ik ook dat de zon schijnt. Ja, dat gebeurt ook niet, dus. Dus daar moet jij gewoon zelf je conclusie trekken. Als taxateur. En wat kan helpen is. Stel nou dat een klant een opdracht terugtrekt. Dat ze zeggen Ja, maar dan heeft het geen zin. Dan wil ik niet dat je een definitief rapport oplevert. Nou, dan moet je gewoon in je opdrachtbrief opnemen dat op het moment dat een klant de opdracht eerder terugtrekt en je hebt bijvoorbeeld een conceptrapport geleverd dat je dan tot zoveel procent van het bedrag wel factureert. Ja, dan hoeft je dus ook niet bang te zijn dat de klant die niet gaat betalen. Want je hebt het nu eenmaal afgesproken met elkaar.	
13	Ja. Ik denk dat de taxateur daar gewoon echt heel straight in moet zijn. Ik denk dat hij zich daar niet teveel moet laten leiden door wat de opdrachtgever wil.	IJzeren ruggengraad
14	Ja. Ik denk dat je daar vooral naar een uniform taxatiemodel moet en dat er minder ruimte ontstaat om wenswaarden af te geven door de taxateur. Maar nogmaals, ik ben van mening als iemand bereid is om vier ton voor de woning te betalen. Dan is de marktwaarde ook gewoon vier ton. Want er is iemand die die vier ton wil betalen.	Uniform taxatiemodel
15	Het is een beetje een herhaling van de eerdere vraag. Maar uhhh, hij waarborgt dat, eh, gewoon door zijn eigen lijn te blijven volgen. Hier is niet een bepaalde procedure voor ofzo. Het blijft gewoon mensenwerk. En dat blijft schatten. Dus ja. Dus de taxateur is daar zelf bij.	Kwaliteit
16	Uhm. Ja. Hoe kan je dat beter waarborgen? Ja, als die geen weet heeft van de koopsom. Uhm. Maar vaak hoort hij dat toch wel. Uhm. Hoe kan je dit beter waarborgen? Ja, dat durf ik niet helemaal te zeggen? Ja, het is toch meer aan de taxateur zelf. Of hij zich daar door laat beïnvloeden of niet.	Geen inzage koopsom

Brancheverenigingen

Vraag 3 Zou een branchevereniging ook een belangrijke stempel kunnen drukken op de theoretische en praktijkgerichte permanente educatie? Verklaar u nader.		
Respondent	Open antwoorden	Codewoord
1	Als ze daar voldoende know how voor hebben.	Kennis

Vraag 4 Welke rol ziet u in de nabije toekomst vooral weggelegd voor de branche verenigingen?		
Respondent	Open antwoorden	Codewoord
1	Een onafhankelijk kenniscentrum die opleidingen en ook richtlijnen kan geven voor iedereen die in het segment werkzaam is en ook actief is. Een goede sturende rol aan de betrokkenen en aan iedereen gelijke kansen geven als hun kwaliteiten goed zijn.	Kennis – opleiding – kwaliteit - beleid
2	Nou, je moet aan bepaalde eisen voldoen. Als ik een buurman laat taxeren die er een beetje verstand van heeft, hoe goed is die taxatie dan? Branche verenigingen moeten er voor zorgen dat iedere taxatie kwalitatief goed is en overal wordt geaccepteerd. Dus je moet wel aan bepaalde eisen voldoen, qua kennis en alles. En dat is best moeilijk denk ik. Ja, maar die moeten allemaal een beetje onafhankelijk van elkaar werken. En het moeten niet alleen de grote jongens zijn die alles bepalen. Er moet goed beleid komen over hoe je goede taxaties krijgt. Dat vind ik heel erg belangrijk. Dat dat de macht niet komt te liggen bij banken of wie dan ook. Ja kijk, en de macht moet ook niet bij mij liggen.	Kwaliteit - kennis
3	Nou ja, ik denk educatie. Dat is heel belangrijk. En vanuit de NRVt praten met banken of de kwaliteit inderdaad de juiste kant uitgaat. En dan zou je de brug kunnen slaan naar hoe kan bij banken de lijstjes groter worden.	Educatie – lobbyen met stakeholders
4	Nou, ik denk dat de sector gebaat is bij een erkende branchevereniging. Ik denk dat het ook goed is dat het beroep gereguleerd wordt. En daarbij dus een branchevereniging wordt aangewezen. En ik denk dat er vaktechnische kwaliteiten moeten worden gesteld. Aan de leden van een exclusieve branchevereniging. Exact zoals het is bij de Orde van advocaten bij de N. B. A. voor de accountants en bij de notariële beroepsorganisatie. Ik denk dat het beroep van taxateur daarvoor te belangrijk is. Dat je niet verschillende clubjes kunt hebben en ik kan de vergelijking wel trekken naar belastingadviseurs. In de belastingadvies wereld zijn diverse clubjes die allemaal actief zijn. Als je daar lid van bent kost het vooral veel geld. Los van de tijd of ik het wenselijk zou achter om het beroep belastingadviseur te reguleren. Want ik denk dat het zo goed is. Maar al die clubjes, dat stelt gewoon eigenlijk bijna niets voor. Er is maar één serieuze club en dat is eigenlijk de NOB. En ja, de rest sukkel daar wat achteraan. Maar we houden er wel van te pas en te onpas in de media naar voren te worden geroepen. Vermaak. Laten zien hoe goed we zijn.	Eén branchevereniging - vaktechnische kwaliteiten

5	Uhm. Controleren van kwaliteit. Ja. Er zijn nog steeds te veel makelaars. Maar er zijn ook taxateurs die door zo min mogelijk tijd te investeren zoveel mogelijk verdienen zeg maar. Omdat ze zoveel mogelijk taxatierapporten willen opmaken. Ja, want daar verdienen ze het geld mee. Dat ze dus eigenlijk kwaliteit laten liggen. Ja. En die controle moet vanuit de branchevereniging zijn. En dat moet ook. En geen taxatie accepteren van een makelaar.	Kwaliteit controleren
6	Ja, ik moet wel zeggen daar ben ik dan wel iets minder in thuis. Veranderingen voor de taxateur bedoel je ook echt hè? Ja, ik heb daar zelf niet mee te maken. Maar ik denk toch dat het wel goed is om inderdaad wel onderling af en toe te sparren. Dat je op de hoogte blijft. Ervaringen uitwisselen en waar loop je tegenaan in de praktijk. Dat eigenlijk. Dat het niet je collega's zijn. Maar ook niet je concurrent. Dat moet wel een goede manier zijn om elkaar beter te maken en te versterken. En niet om elkaar dan vervolgens aan de achterkant opdrachten weg te lokken. En dan zou misschien regionaal niet zo gek zijn. En dan kun je toch een soort van speelveld creëren met elkaar, hè? Ja. Of misschien gezamenlijk een uniek object taxeren of zo. Er zijn natuurlijk veel individuele taxateurs en allemaal kleine bureautjes, hè? Met wel of geen personeel. Of dat dan gewenst is weet ik ook niet. En kwaliteit leveren. Maar dus ook onafhankelijkheid is natuurlijk wel van belang. Ja. En dan moet daar natuurlijk wel denk ik het hele systeem iets in veranderen, denk ik. Want ik bedoel, zolang we nu een beetje door modderen wordt het er wat de naam voor de taxateur betreft natuurlijk niet beter op, denk ik. Uhm. Ik vind dat de branchevereniging zich hard moet maken voor de beroepsgroep van taxateur. Maar omdat er niet één branchevereniging is voor alleen taxateurs blijft hij met meerdere petten op zitten. Dus dat bemoeilijkt het gewoon. Maar de branchevereniging moet gewoon de belangen behartigen voor alle taxateurs. Ja. En dat gebeurt nu onvoldoende. Ik ben nu lid van de Vastgoedpro. Maar als er een branchevereniging alleen voor taxateurs zou komen word ik daar meteen lid van en zeg ik Vastgoedpro op.	Kennis delen en samenkomst - praktijkdagen - kwaliteit leden waarborgen - onafhankelijkheid monitoren - ander systeem van actoren - belangbehartiger leden - één branchevereniging
7	Ja, kijk samen sta je sterker. Ja. En alleen ben je vaak sneller. Uhm. Ja. Als het inderdaad wel een vrije marktwerking kan zijn. Maar toch ook wel een bepaald controleorgaan. Wat uiteindelijk vanuit de overheid of zoiets moet zijn. Ik vind dat er vanuit de overheid een departement opgesteld moet worden die wat meer controlerende taken krijgt. Ja, want ik weet niet of brancheverenigingen voor taxateurs dat soort dingen doen. Of dat brancheverenigingen onder toezicht vallen van de Nederlandse Bank of de AFM of wat dan ook. Volgens mij niet. Maar het zou op zich best goed zijn. Omdat je toch uiteindelijk ergens een keer een controle moet hebben. Ja, daar heb ik zelf een hekel aan controles. Maar het is wel goed dat het er is.	Samenwerking leden

8	Nou ja, dat ze keuzes maken. Dus een aparte vereniging voor taxateurs en een aparte vereniging voor makelaars. Je hebt makelaars en taxateurs. Dat zijn twee verschillende vakken. Je bent het één of het ander.	Een branchevereniging - kwaliteit leden waarborgen
	En als je niet goed je werk doet en je maakt er een zootje van dan je opzouten. Goedendag, ga maar ergens anders naartoe.	
9	Ja. Gewoon om goed sturing te geven aan, aan de branche, zeg maar. En als dat dingen veranderen. Dat het door de branchevereniging opgepakt wordt. In, dat dat continu proces is om dat op een goede manier naar de mensen met een vak bezig kunnen we zijn, zeg maar. Ja. Ja, Dat is, denk ik de meerwaarde in en de taak van de branchevereniging. Ja.	Belangbehartiger leden
10	Uhm. Dat ze goed de belangen dienen van hun leden. En ik heb nog wel eens het idee dat branche verenigingen aan tafel gaan met bijvoorbeeld banken en het NRVt en dat men niet hard genoeg het belang verdedigt van zijn leden. Maar eigenlijk meer als een soort doorgeefluik ehh fungeert voor de wensen van banken en het NRVt. Dat mag zeker beter. Van de andere kant een beetje tegengas in de zin van luister hier wordt door de branche zo over gedacht. Hier worden er niet zo over gedacht. Eh. Met betrekking tot wet en regelgeving. Wij denken daar anders over. Maar we willen ook graag ruggespraak hebben met jullie als leden. Hoe zien jullie dat? Vertaald naar de praktijk toe? Want dat is tenslotte wat wij wel doen, hè? Wij taxeren en wij makelen. Dat doet de bank niet, dat doet het NRVt ook niet. Dus het zou goed zijn als de bank en in dit geval de brancheorganisatie daar iets meer de rol naar zich toe haalt.	Belangbehartiger leden - lobbyen met stakeholders - regelgeving – kwaliteit leden waarborgen - permanente educatie - onafhankelijkheid monitoren - schrappen banklijsten
	Ik denk een aantal speerpunten. Zo goed mogelijke borgen van een aantal dingen. Dat is kwaliteit, constante kwaliteit en permanente educatie. En ja, de onafhankelijkheid van elke taxateur. En ik denk dan uiteindelijk de mogelijkheid om, ja als dat het doel mag zijn, want daar gaan we misschien toch wel naar toe om af te komen van een soort shortlist en een preferred supplier lijst. Maar tot die tijd Chinese Walls en op termijn ook lokale kennis belangrijk bij taxeren.	
	Nou, ik denk wat...wat misschien wel interessant is, is dat de NVM natuurlijk een branchevereniging is maar de NVM heeft ook Funda. De NVM is eigenaar van Flux. En flux is toevallig een programma wat banken voorschrijven. In Nederland moet je dit gebruiken om daar een taxatie en te doen. Ja. Dus zij hebben eigenlijk een keten aan onderdelen. Die allemaal een eigen naam hebben. Maar wel onderdeel zijn van hetzelfde instituut: van de makelaarsvereniging NVM in feite. En ik denk dat brancheverenigingen naar zichzelf in de spiegel moeten kijken. Ja. En zich moeten afvragen of dat er niet ook daar vervuiling optreedt. Want, als flux,	

	door de banken wordt opgelegd te gebruiken. Ja, dan komt dat de NVM natuurlijk wel goed uit. Want dat zijn veel inkomsten. En dus als wij dan aan tafel zitten met de banken. Dan hebben zij misschien juist wel wat belang erbij. Ja, om te zeggen dat er een rekenmodel moet zijn uit Flux ofzo. En een bepaalde rapportage format. Dus ik denk dat Uhm, partijen eerlijk in de spiegel moeten blijven kijken. Ja, en dus ook de brancheverenigingen. Ik denk dat dat misschien een waardevolle toevoeging kan zijn.	
11	Nee.... Nee, ik weet ook niet hoe groot hun rol überhaupt is in alles. Uhm. Ik denk eigenlijk wel hoe meer brancheverenigingen er zijn hoe meer onrust en regeltjes er komen, zeg maar. Maar ik heb geen idee hoe groot hun aandeel nu is.	Eén branchevereniging
12	Uhm. Ik denk van die brancheverenigingen. Helemaal als kijk naar taxateurs, zeg maar. Is dat ze bij de banken bij in de financiële sector voor een eenduidige en goede lobby zorgen voor een eenduidige en hetzelfde beleid zeg maar. Dus dat er uniform beleid komt want iedere keer veranderd het beleid bij de banken per bank. Formuleren voor kwaliteit. Dat je voor je leden optreedt en je wilt kwaliteit van je leden. Maar ik denk dat ze ook gewoon goede afspraken moeten maken. En hoge eisen aan zichzelf moet stellen. En dat dan in overleg moeten doen met een onafhankelijke instituut zoals het NRVt. En zou je tussen de brancheverenigingen overleg kunnen hebben. Als je allebei dezelfde kwaliteit nastreeft. Je hebt dan twee smaken. Maar zorg dan in ieder geval dat je kwaliteit eist van je leden. Dat ze bijvoorbeeld gelijk zijn. En ga dan kijken of je met een extern instituut kan zeggen van nou, dan mag jij jaarlijks toetsen of je nog steeds voldoet aan de kwaliteit. En dan krijg je eigenlijk een kwaliteitsstempel of zo. Uhm. Ja, met name denk ik om die bankenlijstjes uh proberen weg te krijgen. Ja, ik denk dat dat het belangrijkste is. Daar zijn ze ook al wel mee bezig op sommige fronten. Maar dat was bij agrarisch ook wel een beetje ondergeschoven. Ze hebben nu aparte werkgroep bij de NVM daar ook voor ingericht. Dus daar zijn ze wel een beetje mee bezig en de slag aan het maken. Uhm. Maar ja. Met name die banken lijstjes. Uh. Ja, die weg te krijgen. Want ja. Ook als het vak wel gescheiden wordt dan nog blijf je als eenpitter taxateur natuurlijk tegen de banken lijstjes aanlopen.	Lobbyen met stakeholders – uniform beleid - kwaliteit leden waarborgen -schrappen banklijsten

Bijlage 5 Samenvattingsmatrix interview ronde 1

RESPONS RONDE 1		KLANT		MAKELAAR		INTERMEDIAR		BANK		TAXATEUR									
		A2	A4	A15	A5	A12	A18	A9	A11	A16	A1	A3	A13	A6	A7	A8	A10	A14	A17
OVERWAARDERING	①	0	0				0	0		0	0	0					0	0	0
	②																		
	③	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
	④	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2
ONAFHANKELYKHEID	①		0									0							
	②	0	0		0	0		0	0			0	0	0	0	0	0	0	0
	③																		
	④																		
ROL VAN DE TAXATEUR	①	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	②																		
	③																		
	④																		
BRANCHEVERENIGING	①																		
	②																		
	③																		
	④	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bijlage 6 Vragenlijst ronde 2 (schriftelijke stellingen/vragen)

Centrale vraag scriptie

In hoeverre vormt het huidige systeem van actoren binnen de financieringsketen van vastgoed een risico voor de onafhankelijkheid van Nederlandse vastgoedtaxaties?

Geachte respondent,

Nogmaals dank voor de participatie aan de eerste ronde van mijn onderzoek naar de positie van de taxateur binnen het systeem van de financiering van vastgoed. Inmiddels is ronde 1 volledig afgerond. Dit betekent dat alle telefonische interviews zijn afgenomen, alle gesprekken zijn opgenomen en de gesprekken zijn getranscribeerd, de respons is verzameld en gegroepeerd en anoniem is uitgewerkt (conform de categorieën: *overwaardering, onafhankelijkheid, de rol van de taxateur en de brancheverenigingen*). De resultaten zijn samengevat in een matrix die uiteindelijk is terug te vinden in het eindrapport als bijlage.

Zoals reeds aangekondigd in het telefonisch interview, is er bij een Delphi-onderzoek sprake van een tweede ronde. Hierin wordt de respons van de respondenten uit ronde 1 samenvattend en/of in de vorm van een hypothese of stelling teruggelegd bij alle respondenten om op deze manier nieuwe inzichten te verkrijgen (verdiepingsslag) of bijvoorbeeld een hogere mate van consensus te bereiken doordat men elkaars standpunten leest of een overkoepelende samenvatting hiervan gewaarwordt.

Gelet op het feit dat tijdens de eerste ronde al veel is gediscussieerd en al een hoge mate van consensus is bereikt over de diverse vragen en onderwerpen, zal in deze schriftelijke vragenlijst gevraagd worden naar de mening ten aanzien van een aantal stellingen en hypothesen. De stellingen zijn opgesteld naar aanleiding van discussies uit de eerste ronde en hebben betrekking op aanverwante onderwerpen (verdieping) of zoeken een antwoord op de deelvragen uit het onderzoek. Wederom zal de respons geheel anoniem verwerkt worden. Het zijn in totaal een zestal stellingen, één meerkeuzevraag en een afsluitende open vraag. Alvast bedankt voor de moeite!

Stelling 1

Binnen Europa is de positionering van het beroep van taxateur per land verschillend geregeld. Soms is sprake van zelfregulering en in andere gevallen juist weer sprake van wettelijke regels en kaders waarbinnen een taxateur moet opereren. **Stelling:** De zin van wetgeving is vooral om alle taxateurs inhoudelijk op 'dezelfde snelweg' te krijgen, vertrouwen en integriteit te bevorderen in de beroepsgroep en om meer uniformiteit tussen de diverse Europese landen te bewerkstelligen als het gaat om het vak van taxateur. Daarom zou wetgeving voor taxateurs nuttig zijn.

Stelling 2

Stelling: Banken beschikken tegenwoordig ook over vrijwel alle data en transactiegegevens en er ontbreekt één uniforme, uitgebreide database; dan kan de bank dus de rol van taxateur net zo goed overnemen.

Stelling 3

Er bestaat een rapport PTA, zijnde Platform Taxateurs en Accountants, waarin 27 aanbevelingen staan over de beroepsgroepen van taxateur en accountant. In het verlengde hiervan is besloten om de accountant volgens wettelijke normen te beschermen. De taxateur is nog niet wettelijk beschermd, maar er liggen wel voorstellen vanuit de politiek om dit mogelijk te maken en ook DNB sorteert voor op wetgeving voor de taxateurs. Bij de accountants is de klant de opdrachtgever, de accountant de opdrachtnemer en heeft een financier een 'derdenbelang' en kan de opdrachtnemer dus niet zomaar aanspreken (geregeld via het BW en de overeenkomst van opdracht). De jaarrekening wordt opgemaakt in het algemeen belang en er bestaan geen voorkeurslijsten bij banken waar bepaalde accountants op staan die uitsluitend jaarrekeningen mogen deponeren bij die bank. Ook is er geen 'accountantsdesk' bij een financier die extra toeziet op de kwaliteit van jaarrekeningen. Er is bij de accountants marktwerking ontstaan doordat er sinds wetgeving een eerlijker speelveld is gecreëerd en veel ondernemende accountants daardoor ook zelf een onderneming zijn gestart (op lokaal niveau). Hiernaast is er onafhankelijk tuchtrecht en een centraal controleorgaan die toeziet op de kwaliteit van accountants en hun rapportages.

Stelling: De taxateur komt qua beroepsgroep het dichtst overeen met de accountant, want beide zijn werkzaam in het maatschappelijk verkeer en publiekelijk belang en bovenstaande zou ook een eerlijker speelveld en betere marktwerking creëren voor de taxateurs.

Stelling 4

De taxateur opereert in het publiekelijk belang en de makelaar in het private belang. In Europa zijn er landen waarbij de makelaars echter ook volgens wettelijke richtlijnen en kaders hun vak moeten uitvoeren. Er is hier, ondanks het feit dat er in de meeste Europese landen vaak maar één uniforme branchevereniging is die voor al deze makelaars de belangen behartigt, toch op nationaal niveau gekozen voor wet- en regelgeving voor makelaars in plaats van zelfregulering.

Stelling: Het zou goed zijn dat ook de makelaars, indien deze als beroepsgroep bijvoorbeeld volledig gescheiden van de taxateurs zou opereren, onder wetgeving zouden vallen (op Europees niveau wil men graag zoveel mogelijk uniformiteit tussen de landen en beroepsgroepen of bijvoorbeeld wettelijke spelregels en controle over het adequaat afmelden van transacties van koop en huur in een centraal register of database en het beheer hiervan, zou ook een reden kunnen zijn).

Stelling 5

Stelling: De toename en transparantie van data maakt dat de taxateur als het ware 'wegdrijft' van de makelaar.

Stelling 6

Volgens een respondent: 'Het hele systeem en samenspel van actoren (makelaar, intermediair, bank, taxateur) en vooral ook hun beloningsstructuur (bijvoorbeeld afschaffen van courtage en meer toe naar een advies of bemiddeling fee per overeenkomst) moet anders om voor alle partijen meer onafhankelijkheid te kunnen creëren, maar dat is nog niet zo eenvoudig.'

Stelling: De beloningsstructuur van de actoren in de keten van de financiering van vastgoed is te veel gericht op het per se door moeten laten gaan van de financiering, want anders kan er geen omzetnota worden verstuurd naar de klant. Dit zou meer op advies basis moeten of een vaste prijs per

bemiddeling of adviesgesprek, maar bijvoorbeeld geen courtageomzet over de transactieprijs, omdat dit te veel prijsopdrijvend werkt.

Dit was de laatste stelling. Er volgt nu nog een tweetal vragen.

Vraag 1

Multiple choice:

In welke mate acht u het huidige systeem van actoren binnen de financieringsketen risicovol voor de onafhankelijkheid, integriteit en objectiviteit van vastgoedtaxateurs?

- a) Het huidige systeem van klant, makelaar, intermediair, financier en taxateur vormt géén bedreiging voor de onafhankelijke positie van de taxateur.
- b) Het huidige systeem moet anders; de taxateur is nu niet onafhankelijk genoeg.
- c) Geen mening.
- d) De onafhankelijke positie staat onder druk en de positie is (nog) te wankel, maar diverse inspanningen die al gedaan zijn in de afgelopen jaren maken dat de taxateur steeds onafhankelijker zijn werk kan doen.

Vraag 2

Open vraag:

Wilt u zelf nog iets aanvullen, toevoegen of opmerken naar aanleiding van de centrale vraag bovenaan deze vragenlijst of anderszins?.....

Dit was de laatste vraag. Graag zie ik uw antwoorden op de gestelde stellingen/vragen per e-mail retour. De antwoorden zullen zoals hierboven reeds aangegeven anoniem verwerkt worden. U kunt de oorspronkelijke e-mail hiervoor beantwoorden of de antwoorden retourneren naar info@adelaarvastgoedtaxaties.nl. Bedankt voor uw medewerking!

E I N D E

Bijlage 7 Toekomstgerichte tabel vastgoedgerichte actoren bij de financiering van vastgoed

Actoren: Klant – Makelaar - Taxateur (Intermediair en bank = financiering)

	Klant	Makelaar	Taxateur
Aansprakelijkheid bij taxaties	X	-	X
Bepaalt de prijs	X	X	-
Bepaalt de waarde	-	-	X
Conform EVS (evt. IVS)	-	-	X
Database	-	-	X
Dealmaker-transactiegericht	-	X	-
Duurzaamheid paragraaf*	-	-	X
Eventueel wettelijk beschermd	-	-	X
Huurreferenties (register)	-	X	X
Koopreferenties (register)	-	X	X
Lidmaatschap NVM**	-	X	-
Lidmaatschap Vastgoedpro**	-	-	(agrarisch taxateurs en bouwkundigen)
Lidmaatschap VBO**	-	-	X
Lokale kennis geborgd	-	-	X
Maakt huurcontract	-	X	-
Maakt koopovereenkomst	-	X	-
Nieuwe competentiegerichte organisatiestructuur (zoals bij accountants/partnerstructuur)	-	X	X
NRVT	-	-	X
NWWI	-	-	X
Onafhankelijkheid geborgd	-	-	X
Op voorkeurslijstje van bank	-	-	-
Opdrachtgeverschap bij taxaties	X	-	X
Opleiding HBO	-	X	-
Opleiding HBO-Academisch	-	-	X
Permanente educatie	-	X	X
Plausibiliteitsverklaring	-	-	X
Privaatrechtelijk	X	X	-
Publiekelijk - Maatschappelijk	-	-	X
Rekenmodellen	-	-	X
RICS	X	X	X
Specifiek overeengekomen werkz.	-	X	X
Taxatierapport via PTD (derdenwerking)	-	-	X
TEGoVA/REV	-	-	X
Titel RM	-	X	-
Titel RT	-	-	X

Transparantie van data/info	X	X	X
Vakinhoudelijk expert	-	X	X
Vastgoedcert.	-	X	-
WWFT***	-	X	X

* Inhoudelijk dient de NRVt (en/of TEGoVA) uniforme spelregels hierover vast te stellen

** Lidmaatschap niet verplicht

*** Taxateurs vallen alleen onder de MOT: Melding ongebruikelijke transacties

Bijlage 8 Risico-overzicht vastgoedtaxaties in de praktijk

- Een interne banktaxateur is niet onafhankelijk genoeg.
- Een taxatie-bv tezamen met een makelaar-bv, ressorterend onder eenzelfde holding, is schijnonafhankelijkheid/-zelfstandigheid.
- Sommige makelaars zijn met een verkorte instroomregeling ingestroomd in het NRVt-register.
- De meeste brancheverenigingen zijn vanuit de makelaardij opgestart en de belangen van de taxateurs binnen dergelijke verenigingen worden onvoldoende behartigd.
- Op de banklijstjes staan niet altijd de beste taxateurs, maar veelal de grotere partijen en 'oude' lokale traditionele makelaarskantoren.
- Een bank heeft een voorkeurslijst met bepaalde taxateurs, onder andere ook vanwege logistieke redenen vanuit die banken om zo de stroom van taxaties te kunnen monitoren.
- De klant kent nog onvoldoende het verschil tussen een makelaar en een taxateur.
- Een bank verwijst bij een revisietaxatie de klant naar een eigen lijst met taxateurs, maar zou een klant naar het www.nrvt.nl moeten verwijzen zodat de klant zelf een taxateur kan uitkiezen waar hij of zij zaken mee wil doen (of de klant moet deze taxateur zelf zoeken/benaderen via internet).
- Het verschil tussen prijs en waarde is niet altijd duidelijk.
- Het NRVt zou vooral de hoeder van de taxateurs moeten zijn. In de praktijk is de rol van het NRVt niet altijd even duidelijk voor de taxateur en onvoldoende zichtbaar voor de klant of opdrachtgever. Daarnaast moet het NRVt vooral faciliterend en ondersteunend zijn voor de taxateurs en soms wat minder met een beschuldigende vinger moeten wijzen.
- Het tuchtrecht via het NRVt is niet onafhankelijk genoeg.
- Er ontbreekt een allesomvattende en kwalitatief goede database met zowel koop- als huurreferenties.
- Banken concurreren onderling op taxatietarieven naar klanten.
- Door de druk binnen het financieringssysteem, mede door de verdienmodellen van diverse actoren, kan de prikkel bij de taxateur ontstaan om minimaal de koopsom of wenswaarde op te schrijven zodat de deal en financiering door kan gaan (valuing the client).
- Bij een lagere taxatiewaarde dan de koopsom ontstaat de gedachte bij de klant dat er te veel is betaald en/of dat de makelaar de klant te veel heeft laten betalen.
- De plausibiliserend taxateur 'keurt zijn eigen vlees'.
- TMI is een black box en los van sommige foutieve outputmodellen is vooral onduidelijk hoe bepaalde uitkomsten zijn bepaald of berekend.
- Afspraken in de opdrachtbrief benadrukken in onvoldoende mate de onafhankelijke positie van de taxateur.
- Als een taxateur niet op een banklijstje staat, hoe kan een taxateur dan de minimale taxatieaantallen behalen conform de wensen en richtlijnen van het NRVt om zo de benodigde 'vliegreun' en praktijkervaring op te (blijven) doen?
- Een taxateur werkzaam binnen een makelaarskantoor of taxatie-bv onder eenzelfde holding als de makelaar-bv kan een klantbelang hebben bij een taxatie voor een klant die veel beleggingstransacties doet binnen deze makelaardij van dezelfde onderneming en derhalve lage taxatieprijzen rekenen voor deze klant of tot belangenverstrengeling leiden.
- De lokale kennis van bedrijfsmatig-vastgoedtaxateurs is soms onvoldoende aanwezig of gewaarborgd. Dit geldt ook bij portefeuilletaxaties.

- Het vak van taxateur wordt nog onvoldoende gezien als professionele beroepsgroep en het vertrouwen in de taxateur en onafhankelijke positie is te wankel en kan beter.
- Op 26 januari 2021 is er een TEGoVA-congres geweest. Tijdens deze digitale bijeenkomst is gebleken dat een bepaalde bank op eigen merites afspraken maakt met een bepaalde taxateur over wat die bank wil zien in de aan te leveren taxatierapporten als het gaat over duurzaamheid en duurzaamheid taxeren.
- Is de onafhankelijke positie van de taxateur in voldoende mate gewaarborgd als een taxateur een revisietaxatie verricht voor een lopend kredietdossier bij een financiële instelling en de klant (kredietnemer) onder druk van de bank (kredietgever) vanwege een LTV-convenant extra moet gaan aflossen omdat de pro resto hoofdsom (uitstaande hoofdsom na reeds gedane aflossingen) een te hoog risico vormt (actuele bevoorschotting) volgens de bank ten opzichte van die nieuwe afgegeven taxatiewaarde (wellicht was de vorige taxatiewaarde, bijvoorbeeld bij het verstrekken van de financiering, dus hoger in dit voorbeeld)?
- De toegevoegde waarde van de REV-titel (Recognised European Valuer) is niet altijd duidelijk ten opzichte van de Nederlandse RT-classificatie via de inschrijving bij het NRVt.
- Wat nu als de taxatiewaarde te laag is, waardoor de transactie en de financiering niet doorgaan, maar de klant wel de taxatiekosten moet voldoen?

‘Vroeger waren spieren belangrijk voor werk,
nu zijn dat hersenen,
maar in de toekomst zal dat het hart zijn.’

Minouche Shafik

Directeur van de London School of Economics

(2019)