



vastgoedpro

VBO  MAKELAAR

---

## Reactie naar aanleiding van internetconsultatie Implementatiewet MCD

Aan: Ministerie van Financiën, Ministerie van Veiligheid en Justitie  
Van: NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar  
Datum: 17 juni 2015

---

Geachte heer/mevrouw,

De brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs – NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar – hebben met interesse kennisgenomen van de concept implementatiewet en de bijbehorende concept Memorie van Toelichting (MvT) ter implementatie van de Europese richtlijn inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen 2014/17/EU (ook wel Mortgage Credit Directive – MCD genaamd) en maken hierbij graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het voorstel van wet.

De richtlijn en de implementatiewet zijn van toepassing op taxaties die betrekking hebben op kredietovereenkomsten voor bewoning bestemde onroerende goederen. Alle taxateurs die taxatierapporten opstellen ten behoeve van een kredietovereenkomst voor bewoning bestemde onroerende goederen zijn aangesloten bij NVM, VastgoedPRO of VBO Makelaar. Hypotheekverstrekkers vereisen onder meer lidmaatschap van een branchevereniging en inschrijving in één van de huidige registers - SCVM of VastgoedCert - in dit kader.

### MvT implementatiewet MCD – 4.1.9 Taxatie

Voorliggende gezamenlijke reactie van de georganiseerde makelaars en taxateurs in Nederland spitst zich toe op een passage in de concept MvT van de implementatiewet. Onder *4.1.9 Taxatie* wordt nu gesteld dat lidstaten ervoor moeten zorgen dat betrouwbare normen voor taxaties worden gehanteerd. In dit kader heeft Nederland voor zelfregulering gekozen. Voorts wordt hier aangegeven dat er wordt gewerkt aan een Centraal register voor taxateurs onroerend goed. De beroeps- en gedragsregels hiervoor worden mede gebaseerd op taxatiepraktijken van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA). De Royal Institution of Chartered Surveyors zou bij het opstellen van de beroeps- en gedragsregels het voortouw nemen, zo wordt althans in betreffende passage gesteld. Dit is niet conform de realiteit, of op zijn minst zeer onvolledig verwoord.

### Zelfregulering

Vooruitlopend op de EU-richtlijn en de ontwikkelingen op gebied van marktordening en zelfregulering van taxaties onroerend goed hebben de brancheverenigingen de afgelopen jaren aansluiting gezocht bij The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). TEGoVA ontwikkelt en beheert de European Valuation Standards (EVS). Hiermee streven de brancheverenigingen ernaar om alle taxateurs aan de norm van deze EVS te laten voldoen. Met de EVS-standaarden richt TEGoVA zich op uniformiteit in taxaties en taxatierapporten, educatie en integriteit. Deze standaarden worden naar verwachting steeds vaker toegepast, onder meer doordat het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) ernaar verwijst en de drie brancheverenigingen de titel Recognised European Valuer (REV) namens TEGoVA verlenen.

In de EU-richtlijn wordt onder *overweging 26* specifiek een aantal normen voor waardebeoordeling genoemd die als betrouwbaar worden beschouwd. De normen van TEGoVA, te weten EVS, is één van de taxatierichtlijnen die hier specifiek wordt genoemd. In de MvT is deze overweging niet als zodanig overgenomen. In Nederland wordt er voor gekozen om deze normen neer te leggen in zelfregulering. Hierbij is het wel van belang dat beschreven wordt welke normen in het kader van zelfregulering voldoen. Door de normen wel te benoemen, maar niet op te leggen aan partijen middels wetgeving ontstaat er duidelijkheid over welke normen voldoen. Partijen kunnen in het kader van zelfregulering op deze wijze een eigen afweging maken welke norm te hanteren.

De EVS-richtlijnen van TEGoVA voldoen aan de eisen voor wat betreft betrouwbaarheid van de taxatienormen die worden gesteld. De Europese Centrale Bank heeft aangegeven dat bij een conflict tussen taxatierichtlijnen de EVS te prevaleren boven andere taxatiestandaarden<sup>1</sup>. Ons advies is dan ook om deze taxatierichtlijnen als normen te benoemen in de MvT en dichter bij de originele tekst van *overweging 26* van de EU-richtlijn te blijven.

De vermelding van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in de MvT is voor ons onduidelijk en bovendien ongewenst. Deze vermelding zou tot misverstanden kunnen leiden over de reikwijdte van het wetsvoorstel. De RICS hanteert de International Valuation Standards (IVS) en is in Nederland vooral gericht op taxaties commercieel vastgoed en niet op taxaties voor een kredietovereenkomst voor bewoning bestemde onroerende goederen. Aangezien het wetsvoorstel alleen betrekking heeft op kredietovereenkomsten voor bewoning bestemde onroerende goederen kan iedere verwijzing naar RICS in deze MvT tot verwarring leiden over de reikwijdte van de implementatiewet. De vermelding van RICS onder 4.1.9 is dus ongewenst.

Ons advies zou zijn om aan te geven dat de normen onderdeel van zelfregulering zijn. De brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs, NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar hebben in dat kader de EVS-richtlijnen van TEGoVA geadopteerd.

### **Beroeps- en Gedragsregels**

Er wordt in de MvT aangegeven dat de beroeps- en gedragsregels van het Centrale register voor taxateurs mede worden gebaseerd op de aanbevelingen van het PTA. De RICS zou hierin het voortouw nemen. Ten aanzien van de positie van de RICS is dit pertinent onjuist. Op instigatie van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandse Bank (DNB) is het Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) opgericht. Hierbij zijn NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, NVR, RICS SCVM en VastgoedCert betrokken. De beroeps- en gedragsregels zijn onderdeel van de oprichting en inrichting van het NRVT. Geen enkele partij heeft het specifieke voortouw bij het opstellen van de beroeps- en gedragsregels, het noemen van de RICS is in deze dus onjuist.

Ons advies ten aanzien van de beroeps- en gedragsregels zou zijn om aan te geven dat beroeps- en gedragsregels worden opgesteld in het kader van de oprichting van het NRVT waarbij alle partijen, actief in taxaties onroerend goed, hierbij hun inbreng leveren. De aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) dienen hierbij als grondslag.

---

<sup>1</sup> Asset Quality Review Phase II -

<https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/assetqualityreviewphase2manual201403en.pdf>

## Suggestie

De brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs doen de volgende tekstsuggestie ten aanzien van 4.1.9 *Taxatie* van de MvT:

### 4.1.9 *Taxatie*

Lidstaten moeten ervoor zorgen dat betrouwbare normen voor taxatie worden gehanteerd. Deze normen mogen onderdeel van zelfregulering zijn. In Nederland wordt gekozen voor normen neergelegd in zelfregulering. De brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs – NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar – geven invulling aan deze zelfregulering. In overweging nemende dat de ECB de EVS-richtlijnen prevaleert boven andere normen, geniet de EVS als taxatierichtlijn de voorkeur. In het kader van zelfregulering wordt er gewerkt aan de inrichting van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) met beroeps- en gedragsregels. Verwacht wordt dat dit gerealiseerd zal zijn voor het tijdstip waarop de richtlijn in nationaal recht moet worden omgezet. De beroeps- en gedragsregels worden opgesteld in het kader van het NRVT waarbij de aanbevelingen van het Platform Taxateurs en Accountants als grondslag dient.

De brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs – NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar – trekken gezamenlijk en eenduidig op in dit dossier. Zij hebben in het kader van zelfregulering en marktordening de verantwoordelijkheid genomen om betrouwbare normen in de vorm van EVS-richtlijnen op te leggen aan hun leden.

Uiteraard zijn de brancheverenigingen graag bereid een verdere toelichting te geven op onze inbreng.

Voor nadere informatie:

NVM:

Daan Keij  
Public Affairs  
[d.keij@nvm.nl](mailto:d.keij@nvm.nl)  
030 – 608 5185  
Postbus 2222  
3430 DC Nieuwegein

VastgoedPRO:

Rolph Limpens  
Beleid & Advies  
[r.limpens@vastgoedpro.nl](mailto:r.limpens@vastgoedpro.nl)  
0320 - 714500  
De Schans 19 -41  
8231 KA Lelystad

VBO Makelaar:

Rogier Spoel  
Manager Beleid & Communicatie  
[rogier.spoel@vbo.nl](mailto:rogier.spoel@vbo.nl)  
070 - 345 87 03  
Postbus 135  
2630 AC Nootdorp