



Gerben Everts

Speech vastgoedbijeenkomst 'Taxaties, data en transparantie'

9 februari 2016

"Bouwen aan transparantie is één: het goed uitvoeren is twee"

Inleiding (slide 1)

Goedemiddag dames en heren. Allereerst dank voor de gelegenheid vandaag een bijdrage te leveren aan dit debat. Een belangrijk debat – ook voor ons als AFM – omdat het in het teken staat van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. En daar hebben de afgelopen jaren een speerpunt van gemaakt. Samen met onze collega toezichthouder, DNB. We zagen te veel problemen met waardering, met slecht onderbouwde taxaties en zagen het vertrouwen wegvloeien. Ook accountants beklagden zich hierover en zochten met de vastgoedsector samen naar oplossingen. Uiteindelijk kwamen deze wegen bij elkaar. En ze versterkten elkaar.

Allereerst was er behoefte aan meer en betere transparantie. De rol die transparantie kan spelen in de vastgoedmarkt is ook reeds aangestipt door de sprekers vóór mij. Die discussie is dus niet zonder reden. Laat me om te beginnen een simpel voorbeeld geven van het belang van transparantie in de vastgoedmarkt.

Amsterdam, de stad waar wij vandaag samen zijn, heeft een aanzienlijk aantal woningen die gebouwd zijn op een fundering met houten heipalen. Deze heipalen dienen ervoor te zorgen dat de woningen niet verzakken. Maar de

houten heipalen zijn vaak oud en verpulveren langzaam als gevolg van het gedaalde grondwaterpeil. Daar weet u vast nog veel meer van dan ik. Hoe dan ook: deze disruptie was niet voorzien. En zo gaat het bijna altijd. Door deze kwetsbaarheid komt de stabiliteit van de fundering in gevaar. Het voorbeeld is denkbeeldig, u hoeft zich niet direct zorgen te maken en richting het groene lichtje te rennen. Maar op macro-niveau vraag dit om actie. Om te voorkomen dat het in de toekomst wel zal moeten.

Transparantie en heipalen: waarom de vergelijking? Het is van belang dat een koper weet, hoe de heipalen er aan toe zijn. Dit geldt dus evenzeer voor de taxateur, voor de financier en de accountant als het een wat groter pand betreft. Het is dus voor meerdere partijen in verschillende hoedanigheden van belang, dat relevante zaken bekend zijn. Transparantie draagt in zijn algemeenheid bij aan het vertrouwen in het eerlijk functioneren van markten. En vandaar ook onze rol in dit debat. Herstel van vertrouwen komt altijd vanuit de sector zelf, maar als toezichthouder moeten we daar de nodige druk en ruggensteun voor geven.

De AFM als toezichthouder (slide 2 weegschaal)

Dat brengt ons bij de AFM. De AFM heeft als toezichthouder op de financiële markten de taak te zorgen dat de financiële markten eerlijk en transparant functioneren. We bewaken dat de juiste informatie tijdig beschikbaar is in de markt, zodat marktpartijen in staat worden gesteld een geïnformeerde beslissing te kunnen nemen.

Het mag duidelijk zijn, dat miljarden euro's via de financiële sector zijn geïnvesteerd in vastgoed. Daarmee is vastgoed dus ook van belang voor de AFM als toezichthouder op bijvoorbeeld entiteiten als beleggingsinstellingen,

beleggingsondernemingen en AIFM'ers, maar ook op producten als vastgoedprospectussen en financiële verslaggeving.

Tot slot houden we ook toezicht op de accountants die – en daar zijn we strenger op - niet blind af mogen gaan op slecht onderbouwde taxaties. Het enkele feit dat een taxatie in het dossier is opgenomen is onvoldoende. Dat is inmiddels wel goed doorgedrongen. Accountants moeten daar natuurlijk ook een professioneel-kritische blik op werpen. Dit vergt dat de informatie duidelijk, volledig en verifieerbaar is. Vandaar dat ook juist de beroepsvereniging voor accountants de handschoen heeft opgepakt en onze rol en de ingezette beweging in de vastgoedsector stelselmatig heeft ondersteund.

Het bewaken van voldoende transparantie betekent dat ook wij iedere keer opnieuw een belangenafweging moeten maken. Teveel druk vanuit de AFM leidt tot te hoge administratieve lasten. Te weinig druk houdt suboptimaal functionerende markten en partijen in stand. En daar zijn consumenten niet bij gebaat. Wij noemen dat de *haunting questions*. Waar was je als toezichthouder toen het mis ging? Waarom zag je niets? En waarom deed je niets? Haunting questions doen vaak pijn als toezichthouder. Je kunt ze maar beter voor zijn.

Als we de keuze maken op te treden, bepalen we altijd vooraf hoe we dat het beste kunnen doen. Het liefst met zo min mogelijk marktinterventie en zoveel mogelijk in verbinding met welwillende partijen. En als dat niet werkt, dan schromen we niet op te schalen naar echte formele handhaving. In het accountantsdossier hebben we bijvoorbeeld beide gedaan. We blijven handhavend optreden waar nodig. Tegelijk blijven we in gesprek met de sector om de cultuur te helpen veranderen.

De AFM kiest er soms voor guidance te geven. Een recent voorbeeld hiervan is de leidraad Vastgoedtaxaties die we in samenspraak met DNB hebben opgesteld.

Hierin staan aanbevelingen aan financiële ondernemingen waar het gaat om taxeren. Kort gezegd: waar zouden zij op moeten letten als zij zelf taxateurs in huis hebben. En waar zouden ze op moeten letten als zij externe taxateurs inschakelen om te voldoen aan de eisen omtrent beheerste en integere bedrijfsvoering.

Rol AFM in vastgoed

De rol van de AFM in de vastgoedmarkt gaat verder terug. Zo hebben we wat verder terug - in 2005 - een verkenning naar Vastgoed CV's en vastgoedmaatschappen gepubliceerd. Hierin concludeerden we dat er nog ruimte was voor verbetering op het gebied van transparantie en dat er verhoogde integriteitsrisico's waren. Het behoeft geen nadere toelichting dat integriteits-issues het vertrouwen in de markt ernstig kunnen schaden. In 2012 hebben wij een vervolgonderzoek gepubliceerd over de aanbieders van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen in de consumentenmarkt.

Nu even naar het plaatje. Hierin ziet u een weegschaal met prijs en waarde. In vastgoed natuurlijk een herkenbaar beeld. Het zijn verschillende eenheden en toch hebben ze met elkaar te maken. De professionele opinie van de taxateur ligt aan de basis van de waarde.

Een aantal jaar geleden hebben de AFM en DNB zorgen geuit over de kwaliteit en frequentie van vastgoedtaxaties en vastgoedleningen. En terecht - zo heeft de ervaring inmiddels geleerd. Het gebrek aan kwaliteit leverde naar onze mening risico's op voor de financiële stabiliteit van Nederland. DNB heeft daarover toen geschreven in haar Overzicht Financiële Stabiliteit. Een beetje tegen het zere been van de sector, maar wellicht was dat toch nodig. Er zijn in ieder geval geen blijvende verwondingen gediagnosticeerd.

Er waren verschillende oorzaken voor het gebrek aan kwaliteit. Ik noem er een drietal. Allereerst het gebrek aan transparantie in taxatierapporten. Daarnaast was er een ongewenste vermenging van de beroepsregels tussen makelaar en taxateur. En verder – zo weten we allemaal – was er de soms ongepaste druk van opdrachtgevers jegens taxateurs. Dat moest anders.

Wat doe je dan als toezichthouder op de financiële markten, terwijl je ziet dat het in andere markten, waar je geen toezicht op houdt, niet goed gaat en je daar veel last van ondervindt?

Gelet op de risico's voor de financiële stabiliteit vonden de AFM en DNB het noodzakelijk in te grijpen in de vastgoedmarkt. Wij hebben we ervoor gekozen de dialoog met de sector aan te gaan. Eerst praten, dan schieten, zo is het toch wel in onze tak van sport.

Dit heeft er toe geleid dat we sinds 2012, twee keer per jaar een vastgoedronde-tafel hebben georganiseerd. Ik was in de gelukkige omstandigheid dat ik deze mocht voorzitten. De laatste editie daarvan was afgelopen december. Het was een succesvolle reeks dankzij de wil van partijen eruit te komen. De vastgoedronde-tafel bracht vastgoedeigenaren, taxateurs, makelaars, financiers, dataleveranciers, accountants, brancheverenigingen, overheid en toezichthouders bij elkaar. De AFM en DNB konden hierbij hun zorgen ten overstaande van alle stakeholders ventileren. De goede en open verbinding met de sector maakte het mogelijk dat de sector zelf stappen ging zetten om in het publiek belang te handelen. Daarmee stapten partijen over de schaduw van individuele commerciële belangen heen. Daar was best even wat voor nodig, maar ere wie ere toekomt: partijen zijn echt tot elkaar gekomen. Dat hadden we overigens niet op elk moment in het proces kunnen voorspellen.

Het alternatief was dat er wetgeving op de taxateur af zou zijn gekomen. En dat alternatief was toch ook niet echt aantrekkelijk. De sector heeft grote stappen gezet; echt een doorbraak bewerkstelligd. De inspanning van de toezichthouder kon beperkt blijven. Niet dat we lui zijn, maar we vinden dat de echte verbeteringen moeten komen uit de sector zelf. Dat is onderdeel van ons geloof hoe veranderingen duurzaam zullen zijn en niet slechts op bevel.

Kadaster+-register en transparantie (slide 3: mannetje buigt zich over vraagteken)

Transparantie is het thema van vandaag. Wij zien twee grote verbeteringen in de transparantie in de vastgoedsector. Ten eerste is de transparantie in een taxatierapport aanzienlijk toegenomen met de komst van het Nederlands Register Vastgoed Taxaties, het NRVT. Daarnaast is nu het plan om de taxateur uit te rusten met meer en betere referenties van gedane aan- en verkooptransacties. Let wel, ik spreek hier over het grotzakelijk vastgoedsegment. De woningsector is al erg transparant.

Als een taxateur meer inzicht heeft in vastgoedprijzen en hoe ze zijn onderbouwd, kunnen zij tot betere taxaties komen. Meer transparantie rond aan- en verkooptransacties geeft de taxateur beter en meer referentiemateriaal. Dit zorgt ervoor dat de taxateur een betere aansluiting heeft bij de bredere marktontwikkelingen. En dat draagt vervolgens bij aan betere taxaties.

Wij onderschrijven de roep van grote marktpartijen aan de vastgoedronde-tafel te komen tot een soort Kadaster+model. Dus te profiteren van de lessen uit de woningsector. Dit is eerder vandaag al aan de orde geweest. Het houdt in dat de geregistreerde taxateur meer inzicht krijgt in bepalende elementen in de waardering op het moment dat een aan- of verkooptransactie plaatsvindt. Denk daarbij aan de huren.

Dan spreek ik niet over bruto huren maar over de effectieve huren, dus na verrekening van incentives, en de resterende huurperiode. Ook overheid en toezichthouders krijgen inzicht. Daarmee is er ook een extra schakel ingebouwd om eerder mogelijke fraude of misbruik van vastgoed te detecteren.

Bovendien kan de oprichting van een 'Kadaster+'-register ook inzicht bieden in afwijkende prijzen. Door deze transparantie kunnen zowel de geregistreerde taxateurs als toezichthouders, sneller aan de bel trekken en ontstaat ook meer zelfreinigend en corrigerend vermogen.

Oprichting NRVT (slide 4 Bokaal)

Aan het eind van de rit worden de prijzen verdeeld. Zo ook hier. De sector heeft flinke voortgang gemaakt. Transparantie alleen is echter niet genoeg om te komen tot reële taxaties. Er waren ook stevige beroeps- en gedragsregels nodig voor de taxateurs. Ook was het nodig een nationaal zelfreguleringsorgaan op te richten dat daarop toezicht gaat houden.

Het NRVT is ingericht op een manier die ertoe moet leiden dat de taxateur weer de statuur krijgt die hem of haar toekomt. De taxateur als onafhankelijke kritische professional die geen direct belang heeft bij het daadwerkelijk tot stand komen van een transactie, zoals een makelaar, maar die in staat is een gegronde en deugdelijke waardering van vastgoed te maken.

Vooruitblik (slide 5 warning ahead)

Ik ga afronden. De afgelopen jaren heeft vastgoed vaak het nieuws gehaald. Soms positief, maar helaas te vaak in negatieve zin. De dialoog die we zijn aangegaan met de sector heeft ons ontegenzeggelijk een stap vooruit gebracht.

Door zowel repressief als preventief op te treden hebben we als toezichthouder geprobeerd een bodem voor vertrouwen in de markt te leggen.

Het terugwinnen van vertrouwen onder marktpartijen blijft echter een uitdaging. Meer zelfregulering door de oprichting van het NRVT is een belangrijke stap in de goede richting. Maar the proof of the pudding is in the eating, zoals we altijd zeggen. Het gaat niet om het bestaan van een zelfreguleringsorgaan, het gaat om de werking ervan. En die staat nog in de kinderschoenen.

Wat wij tot nu toe zien, is dat het ambitieniveau in de uitvoering hoog is, en dat stemt hoopvol. Ook heb ik vanochtend nog even de website bekeken. Ook die is veelbelovend - en terecht. Wij blijven de ontwikkelingen vanzelfsprekend goed volgen. Zo is de cultuurverandering in de vastgoedsector waarbij onafhankelijkheid, volmaakte integriteit en transparantie de norm worden nog maar pas op gang gekomen.

De toenemende beschikbaarheid van data over de vastgoedmarkt kan daarbij een positieve rol spelen. Als beter te achterhalen is hoe een waardering tot stand is gekomen, kunnen afwijkingen sneller worden gesignaleerd en kan er meer tijdig ingegrepen worden. Dit – zo hopen we – zal eraan bijdragen dat excessen die de financiële stabiliteit in gevaar kunnen brengen zoveel mogelijk worden voorkomen.

Echter de vastgoedsector blijft - net zoals het werk van een toezichthouder - een *people's business*, waarbij de belangrijkste component voor vertrouwen gevormd wordt door de integriteit van de mensen die er werken en de ingebouwde mechanismes van zelfcontrole. Ik noem bijvoorbeeld een *three lines of defense*-mechanisme bij taxatie-organisaties zelf: oftewel een controlemechanisme bij de taxateurs, eerst vanuit de lijn, daarnaast vanuit een

afdeling compliance en ook vanaf een autonome audit-afdeling. Ook de *tone at the top* is daarbij van groot belang om in de komende jaren het vertrouwen in de sector verder te herstellen. En dat leidt dan hopelijk tot *good practices*. Het vierde anglicisme op rij om ook maar de internationale dynamiek te duiden en het belang voor Nederland als aantrekkelijke markt voor vastgoedbeleggingen.

Kortom: Ik heb er vertrouwen in dat de taxateur achterhaalt of de heipalen onder dit mooie gebouw aan de kade moeten worden vervangen als hij het waardeert. Ik voel het nog niet schudden en nog geen nattigheid.

De initiatieven die vandaag centraal staan voelen eigenlijk best stabiel aan. Dank u wel.

Smarter Real Estate Markets

Gerben Everts – bestuurslid AFM

februari | 2016







WARNING



**CHALLENGES
AHEAD**