



Gerben Everts, bestuurder AFM

Bijeenkomst: 5<sup>e</sup> Nationale Vastgoeddag

Universiteit Nyenrode / PropertyNL

27 mei 2014

**“Reële taxaties: gaan taxateurs het winnende doelpunt scoren?”**

## “Reële taxaties: gaan taxateurs het winnende doelpunt scoren?”

### Inleiding

Geachte dames en heren,

Dankjewel Tom voor je fraaie voorzet. Het is nu aan mij om mijn punt te maken. Dat ga ik echter niet doen. Wees gerust, ik blijf wel. Ik zal proberen duidelijk te maken dat het juist aan u is om nu het punt, ‘het winnende doelpunt’, te scoren. Ik ga dus liever zelf niet schieten, maar u in kansrijke positie brengen. Maar als u erbij gaat liggen of met de armen in de zij gaat staan, dan zal ik worden aangemoedigd toch vooral dat doelpunt te verzorgen. Want na een lange wedstrijd met hoogte- en dieptepunten, moet er wel iets worden bereikt. We moeten door.

Tom Berkhout heeft mij verzocht mijn visie - ofwel de AFM visie - te geven op de laatste ontwikkelingen in taxerend Nederland. Dan gaat het over taxatie van commercieel vastgoed en de rol van de AFM. Aan de zijlijn vervullen wij, kan ik u vertellen, een heel actieve rol in de sector. De missie van de AFM is namelijk: taxateurs laten komen tot reële taxaties. Reële taxaties waarop wij en het beleggend publiek kunnen vertrouwen. Want dat vertrouwen is er nog niet voldoende. Niet binnen de vastgoedsector zelf. Niet bij de accountants die de sector controleren. Niet bij het beleggend publiek. Ja, en dus ook niet bij ons. En dan staan de toezichthouders opgelijnd om te kijken waar verbeteringen kunnen worden doorgevoerd. Al sta ik hier alleen, ik kan u vertellen dat DNB hier net zo over denkt. De AFM en DNB treden daarom in dit onderwerp nadrukkelijk samen op.

Om te bouwen aan het vertrouwen, hebben we nu samen met DNB al vier rondetafelgesprekken georganiseerd. Gesprekken met de top van de Nederlandse vastgoedmarkt, van taxateurs tot beleggers, van financiers tot accountants.

Zoals u straks kunt horen, heeft de sector veel stappen gezet. Daar ben ik blij mee.

Maar we zijn er nog niet. We bevinden ons in dit deel van de wedstrijd in een kwetsbare fase. Willen we de totstandkoming van adequate zelfregulering realiseren. Willen we ingrijpen van de wetgever voorkomen, dan mogen we niet verslappen.

De titel van mijn bijdrage is dan ook niet helemaal willekeurig gekozen. Met het Braziliaanse feest voor de deur. Om in de vergelijking met voetbal te blijven: de AFM is geen veldspeler, maar eerder een combinatie

tussen een grensrechter, scheidsrechter en een fanatieke terreinknecht. U kent ze wel, die mensen achter de schermen die ervoor zorgen dat de grastopjes in mooie patronen ons beeld vullen. Wij zorgen in die rol voor een aantrekkelijk level-playing field. We vlaggen als iemand buitenspel staat, een overtreding begaat of aan spelbederf doet. En - als het moet - fluisteren we de bond in. We zorgen met andere woorden voor fair play.

Met plezier heb ik deze uitnodiging aanvaard en ik dank niet alleen Tom Berkhout, maar ook Nyenrode en PropertyNL voor deze gelegenheid. Ik ben graag bereid om vanuit ons AFM perspectief een bijdrage te leveren aan het onderwerp 'reële taxaties'.

Wat kunt u van mij verwachten? Ik zal eerst ingaan op de rol van de AFM in het vastgoed. U bent een breed publiek. Velen van u heb ik ook in dit verband ontmoet. Anderen nog niet. Ik denk dat het goed is even stil te staan waarom vastgoed voor ons als toezichthouder zo relevant is.

Daarna zal ik een aantal van onze observaties met u delen over taxerend Nederland. Ik zal ingaan op wat we hebben gedaan, welke positieve ontwikkelingen we zien en wat er nog moet gebeuren.

### **Wat heeft de AFM met vastgoed?**

Allereerst iets over de rondetafels, ik sprak hier net al even over. De AFM heeft samen met DNB de afgelopen twee jaar vier vastgoedrondetafels georganiseerd en meerdere onderzoeken gedaan. Daar is een reden voor. DNB maakte zich zorgen over de financiële stabiliteit. De AFM maakte zich zorgen over de waardering van vastgoed. En wel specifiek bij partijen die onder AFM toezicht vallen. Dit zijn er drie:

- Allereerst aanbieders en beheerders van niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen voor consumenten en sinds kort ook voor institutionele klanten zoals pensioenfondsen;
- Een andere partij betreft de beursgenoteerde fondsen met vastgoed op de balansen. Hier spelen verslaggevingsregels en dus waarderingsregels een rol;
- En tot slot zijn dat de vastgoedaanbieders die niet onder financieel toezicht van de AFM staan, omdat zij gebruik maken van uitzonderingen en vrijstellingen in de financiële wetgeving. Deze laatste groep moet wel de juiste informatie verstrekken aan consumenten, zoals de waarde van het vastgoed.

Dit zijn de partijen die onder ons toezicht staan. Maar waar houdt de AFM dan specifiek toezicht op?

- We richten ons primair op het prospectus waarmee vastgoed wordt aangeboden; ons prospectustoezicht;

- Maar ook richten we ons op de accountants, die de controles doen op de jaarrekeningen. En via de accountants hebben we het dan over de waardering van vastgoed op de balansen van bedrijven en organisaties;
- Maar ook rechtstreeks richt de AFM haar toezichtspijlen op jaarrekeningen van beursgenoteerde vastgoedbedrijven;
- En tot slot, een recente ontwikkeling. De AFM ziet ook toe op de onafhankelijkheid van de externe taxateur die wordt ingeschakeld door beheerders van alternative investment funds. Dit in het kader van de naleving van de AIFM-D.

Voor ons toezicht maken we gebruik van de instrumenten die ons door de wetgever zijn aangereikt. Denk aan die uit de Wet op het financieel toezicht, de Wet handhaving consumentenbescherming, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Wet toezicht financiële verslaggeving en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Voor u is vastgoed belangrijk. Voor ons ook. Vastgoed in de financiële sector heeft met financiële spelregels te maken. En op de naleving van die spelregels zien wij toe. Een voorbeeld. Een particuliere vastgoedeigenaar die vastgoed geheel zelf financiert, begeeft zich niet in de financiële sector. Als deze particuliere eigenaar zijn vastgoed niet goed beheert, heeft hij zelf last van het verlies. Hij zit zelf op de blaren.

Dat is echter anders als deze particuliere eigenaar geld aantrekt van derden. Van consumenten, cliënten of een bank. In dat geval hebben andere partijen last van verkeerd vastgoedbeleid. Daarom gelden er extra gedragsregels rond vastgoedhandel die de financiële sector inkomt. Dit geldt niet enkel voor vastgoed, maar ook voor schepen en private equity, tot aan teakhoutplantages en struisvogeleieren aan toe. U begrijpt ook wel dat er dan behoefte is aan wat extra rechtsbescherming voor consumenten. Om te proberen iets van een brug te slaan tussen de kennis die bij de aanbieder en bij de koper aanwezig mag worden verondersteld. Iets qua transparantie. Iets qua rechtsbescherming.

En ook zijn er regels over de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders van financiële ondernemingen en hun externe accountants en regels over een beheerste en integere bedrijfsvoering.

### **Wat zijn de gelijkenissen met controlerende accountants?**

U ziet hier een plaatje van twee vrolijke mensen: een jong persoon en een oudere. De oudere weerspiegelt de accountant, de jongere de taxateur. De oudere heeft meer ervaring met toezicht en zelfregulering. De jongere kan daar mooi van leren.

Van accountants heb ik, beter gezegd, heeft de AFM, inmiddels een aardig goed beeld. Als AFM bestuurder ben ik onder andere verantwoordelijk voor de kwaliteit van accountantscontroles en financiële verslaggeving. Ik vertel u niets nieuws als ik zeg dat de accountancy sector zo haar eigen uitdagingen heeft. Zie de 'oudere accountant' dan ook als die accountant die nog echt de vertrouwensman van het maatschappelijk verkeer is en zich niet heeft laten meeslepen in dubieuze en onprofessionele praktijken. Ik ken de sector: gelukkig lopen er heel veel van dit soort vertrouwensmannen rond. En bij een overgrote meerderheid rechtvaardigt dit een vergelijking met de oudere met ervaring.

Er zijn veel raakvlakken tussen de controlerende accountant en de taxateur. We zitten in de examenperiode. Dit zou ook een leuke vraag voor het Economie examen kunnen zijn: "noem een aantal overeenkomsten tussen een accountant en een taxateur". Er zijn namelijk veel gelijkenissen tussen de twee beroepsgroepen. Ik zal dat nader toelichten.

1. Qua vergelijking: Accountants en taxateurs hebben hetzelfde soort opdrachtgevers;
2. En deze opdrachtgevers zijn gebonden aan internationale vereisten over verslaggeving en waardering. Waarbij deze internationale definities en uitgangspunten voor de verslaggeving bindend zijn voor de opdrachtgever. En daarmee bindend voor de accountant én de taxateur;
3. Maar er is ook een directe link. Wat de taxateur als waarde opgeeft, moet de controlerende accountant vanuit zijn wettelijke taak controleren. Het challengen en beoordelen van de taxatie-uitkomst, maakt dus onderdeel uit van de controlewerkzaamheden van de accountant. De accountant moet daarbij voldoende inzicht krijgen in de uitgangspunten en onderbouwing van de taxatie-uitkomsten;
4. En qua objectiviteit zijn er ook overeenkomsten. Zowel een taxateur als een externe accountant hoort objectief te handelen, ondanks de soms strijdige belangen die de opdrachtgever kan hebben;
5. Dan over de uitdagingen die een multidisciplinaire praktijk u biedt. Controlerende accountants maken vaak onderdeel uit van een grotere organisatie dat ook adviesdiensten aanbiedt. Daar is ook een gelijkenis met taxateurs. De taxateurs maken vaak ook onderdeel uit van een groter bedrijf dat advies- en makelaarsdiensten aanbiedt. Dit levert soortgelijke spanningen op ten aanzien van mogelijke belangenconflicten. Daar moeten duidelijke regels voor zijn.
6. Tot slot van deze vergelijking: Accountants hebben veel ervaring met centrale aansturing en zelfregulering. De taxateurswereld is net zo verdeeld als de nu ervaren accountants in het verleden waren, zo niet nog verdeelder. Ook met centrale zelfregulering kunnen partijen heel vrolijk worden. Jong en oud.

Omdat er veel gelijkenissen zijn, adviseren wij de taxateurs om vooral samen te werken met de NBA, het Platform Taxateurs en Accountants, en de accountantskantoren zelf.

Wij stellen het zeer op prijs dat de NBA, accountantskantoren en taxateurs tezamen in het PTA middelen en kennis beschikbaar stellen voor het publieke belang.

Wat houdt wat de toezichhouders betreft dit publieke belang in? Dat is het organiseren van centrale zelfregulering. Een set van objectieve beroeps- en gedragsregels. Ondersteund door een goed werkende tucht.

### **Wat is onze missie in het vastgoed?**

In de missieverklaring van de AFM staat: “Ons streven is het vertrouwen van consumenten en bedrijven in de financiële markten te versterken”. In dit geval willen we dat beleggers en stakeholders erop moeten kunnen vertrouwen dat taxatie-uitkomsten realistisch zijn. Wat de AFM en DNB een paar jaar geleden zagen, is dat de waardes onvoldoende daalden in verhouding tot de structurele vraaguitval naar bepaald vastgoed.

Ook zagen we de beurswaardes van vastgoedbedrijven veel sneller dalen dan de boekwaardes van hun vastgoedbeleggingen. ‘Partijen moeten de pijn nemen als deze zich voordoet en deze niet uitstellen’, zei ik destijds.

Er zijn in onze ogen twee dingen nodig om het vertrouwen te herwinnen:

1. professionalisering van de taxateur; en
2. betere vastgoeddata voor de taxateur.

Voor die professionalisering is een centraal orgaan binnen de taxatiebranche nodig.

Een orgaan met een gedegen set van objectieve gedragsregels, opleidingseisen en een werkende tucht. Dit centrale orgaan is als het ware het ‘huis’. Alle taxateurs krijgen toegang tot een bepaalde ‘kamer’ in dat huis. Maar ze mogen enkel binnen als zij aan bepaalde objectieve criteria voldoen. Criteria die keurig zijn verankerd in een voor die groep toegesneden set van beroeps- en gedragsregels.

Wat zal dat voor effect hebben? Ik denk dat door objectieve gedragsregels, een centraal huis en eigen tucht, de professionaliteit van taxateurs omhoog gaat. Het taxatievak veel beter op de kaart komt. En het vertrouwen in de sector toeneemt. Het zou heel mooi zijn als de sector in staat blijkt het centrale huis op te zetten, dan kan een einde komen aan de verdeeldheid in de sector en krijgt het publiek weer vertrouwen.

### **Wat heeft de AFM gedaan?**

De dia oogt wellicht wat autoritair, maar verwachtingen hebben we zeker. En ook hebben we – en daar ben ik erg dankbaar voor - goede contacten met de sector om tot een mooie wedstrijd te komen.

AFM heeft drie dingen gedaan:

- *Ten eerste* heeft de AFM meerdere themaonderzoeken uitgevoerd. Bijvoorbeeld naar de waardering van vastgoed bij beursgenoteerde fondsen. Uit dit themaonderzoek bleek dat verbeteringen nodig zijn in de onderlinge vergelijkbaarheid van jaarrekeningen en toelichtingen.
- *Ten tweede* heeft de AFM handhavend opgetreden. Dit is vooral gebeurd in het segment van niet-beursgenoteerd vastgoed voor consumenten. Wij werken hierin nauw samen met DNB. Ook heeft de AFM in het toezicht op accountantsorganisaties specifieke onderzoeken naar controles op vastgoed uitgevoerd.
- *Ten derde* organiseert de AFM dus de vastgoedrondetafel samen met DNB en met de relevante partijen. Aan die rondetafel hebben we aandacht gevraagd voor reële taxaties. Maar ook gewezen op de noodzaak tot het professionaliseren van het taxatievak. En het delen van vastgoedreferenties.

Onze aandacht richt zich primair op zelfregulering, omdat er tot nu toe genoeg welwillende partijen zijn. De AFM kan in het zelfreguleringsproces optreden als grens- of scheidsrechter. Maar we zijn zelf nadrukkelijk geen 'partij'. We houden samen met DNB de voortgang in de gaten. Zien erop toe dat het publiek uiteindelijk tevreden kan zijn. Maar het spel moet door alle partijen tezamen worden ingevuld.

### **Wat heeft de sector gedaan?**

En gelukkig, de sector heeft veel goede ontwikkelingen in gang gezet. Vandaar de dynamiek op dit plaatje. Ik wil, zonder volledig te zijn, even serieus stil staan bij de constructieve activiteiten van de NBA, de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De NBA is voor accountants erg belangrijk. En is ook binnen het PTA een drijvende kracht geweest. Dit begon denk ik in juni 2011. De NBA is toen met een publieke managementletter gekomen. De titel was: *"Zeg waar het op staat"*.

Dit is in december 2011 gevolgd door een praktijkhandreiking vastgoed met als titel *"Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed"*.

Die publieke managementletters zijn uniek in eenvoud en in kracht. Het slaat echt een brug tussen de vertrouwelijkheid waar individuele accountants tot op heden altijd zo aan hechten en het publiek dat geïnformeerd wil worden. Ik heb ooit sterk gepleit voor deze publieke managementletters en onderschrijf dan ook ten volle het belang van deze publicaties. En met het initiatief te komen tot het platform PTA zijn individuele taxateurs en individuele accountants tot elkaar gekomen. Dat is erg belangrijk geweest.

Uit het PTA zijn vorig jaar 28 aanbevelingen aan de taxateurs voortgekomen. Enkele aanbevelingen betreffen onder andere:

- De onafhankelijkheid van de taxateur;
- Het opnemen van meer toelichting in het taxatierapport, bijvoorbeeld over de gebruikte taxatiemethode en uitgangspunten;
- Dossiervorming in verband met verifieerbaarheid en kwaliteit;
- De deskundigheid en vaardigheid van de taxateur inclusief de aanbeveling dat hij deze op een zodanig niveau houdt dat een adequate dienstverlening is gewaarborgd.
- En een centrale tucht en kennisdeling door datadeling.

Al deze aanbevelingen onderschrijven we. Ze leggen wat ons betreft een basiskwaliteit in de markt.

Een groep van vooruitstrevende taxateurs en accountants is nu bezig deze aanbevelingen te vertalen naar goede praktijken. Afstemming tussen deze twee beroepsgroepen werkt efficiency- en kwaliteit verhogend. We zien dat belangenorganisaties van taxateurs aansluiting zoeken bij internationale standaarden. Stuk voor stuk goede ontwikkelingen, die wij op de voet volgen.

Dan even terug naar het huis. Het centrale huis van taxateurs met de verschillende kamers. Het afgelopen jaar hebben we naast de rondetafel een aantal begeleidende initiatieven gezien. Stuk voor stuk ingestoken met een goede inborst, maar wel nog zoekende naar hun eigen rol en acceptatie bij de anderen voor een nieuwe balans in de sector. Ik snap dat wel.

Al met al zien we dat taxateurs zich maximaal inzetten om te komen tot dat centrale huis. Aan de afgelopen rondetafel hebben marktpartijen een centrale kwartiermaker aangesteld. Deze kwartiermaker moet de weg voorbereiden naar het nieuwe centrale zenuwstelsel voor taxateurs. Dat is professor Aart Hordijk geworden.



Waar komt dit op neer? Hiermee kunnen taxateurs bereiken dat er niet meer ‘multi-ball’ hoeft te worden gespeeld, zoals in deze dia. Daar werd ik vroeger bij het flipperen altijd maar zenuwachtig van. Dat was ook veel sneller afgelopen dan wanneer er maar met 1 bal werd gespeeld.

De voortgang om te komen tot het centrale huis is goed. Tot nu toe bereiken ons positieve geluiden vanuit de hoek van de taxateurs. Op 27 juni, op onze volgende rondetafel, zullen we zien hoever de sector is gekomen.

### **Waar staan we nu?**

En nu zijn de taxateurs ‘aan de bal’, om in de flipper of voetbaltermen te blijven.

Taxateurs zijn aan de bal, om eigenhandig het centrale huis van taxateurs voor het eigen vak te creëren.

Taxateurs zijn aan de bal om de 28 aanbevelingen van het PTA te vertalen naar concrete beroeps- en gedragsregels. Om zelfregulering te verankeren in een centraal tucht en -zenuwstelsel.

Het ziet ernaar uit dat taxateurs grote stappen zetten. Ik hoop dat ze er in slagen met een set van objectieve beroeps- en gedragsregels te komen. Maar zover is het nog niet. Er kan nog van alles gebeuren. We zijn nog niet aan het eind van de wedstrijd.

### **Wat moet de sector doen om het ‘doelpunt’ te scoren?**

Dan maak ik graag nog even gebruik van de 2 minuten blessuretijd. Wij hechten er als toezichthouders grote waarde aan dat taxateurs zelf tot een stevige en centrale vorm van zelfregulering komen. Daarvoor is het van groot belang dat er vanuit de sector zelf inhoud wordt gegeven aan het centrale huis van taxateurs en de ontwikkeling van de verschillende kamers in dat denkbeeldige huis, zonder dat daar wetgeving aan te pas gaat komen. De spelers zijn fit, beter op elkaar ingespeeld. Dus dat moet lukken. Want penalty's moeten worden voorkomen.

Wij realiseren ons dat zoiets niet in één keer tot stand komt in een sector die nooit eerder centraal gereguleerd is geweest. Aan de andere kant zijn we nu in ieder geval al twee jaar aan het praten aan de vastgoedrondetafel en wordt het tijd dat binnen de speeltijd de sector het winnende doelpunt gaat scoren. En niet in eigen doel.

We zullen het zien. Wij kijken nu wijselijk als grensrechter naar de ontwikkelingen in deze wedstrijd. Op 27 juni is de volgende vastgoedrondetafel. We zijn erg benieuwd welke voorzet de sector ons laat zien; welke voortgang de sector dan heeft geboekt.

## Slot

Dames en heren, ik ga zo dadelijk affluiten.

Het slagen van het initiatief is nu met name afhankelijk van de manier waarop en de snelheid waarin het centrale huis van taxateurs structuur heeft en gedragen wordt door de markt.

Alleen met de inzet van alle marktpartijen kunnen we straks deze wedstrijd als gewonnen beschouwen. Daarna zullen nog meer stappen volgen, nog meer wedstrijden worden gespeeld, om uiteindelijk de cup weer terug naar huis te nemen.

Dat zou een overwinning voor alle partijen betekenen. Ook juist voor diegenen die gebruik maken van taxaties. Die jegens wie de sector het vertrouwen moet terugwinnen. Eigenaren, beleggers en het publiek.

Laat het een mooie wedstrijd worden. Met een mooi resultaat.

Dank voor uw aandacht.