

NHG scherpt eisen aan; Nieuwe regelgeving voor taxatie-instituten

Een goed taxatierapport is in het belang van alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. In een koopwoningmarkt waar voor het eerst sinds jaren sprake is van prijsdalingen, is de kwaliteit van het taxatierapport nog meer dan voorheen essentieel. Het ligt dan ook in de rede de kwaliteitseisen ten aanzien van taxateurs en taxatierapporten aan te scherpen en daarbij in te spelen op de actuele ontwikkelingen in de taxatiebranche.

In dat kader heeft het WEW besloten haar regelgeving inzake taxatierapporten per 1 januari 2010 te wijzigen. De Minister voor WWI en de VNG hebben dit besluit goedgekeurd.

Criteria

Zoals uit het bovenstaande blijkt, heeft het WEW besloten dat vanaf 1 januari 2010 het taxatierapport uitsluitend mag worden geaccepteerd indien deze door tussenkomt van een door de stichting erkend instituut is uitgebracht. Dit geldt dus niet voor individuele taxateurs.

Een instituut kan door het WEW worden erkend indien aan de volgende criteria wordt voldaan:

- de authenticiteit van taxateur en taxatierapport is gewaarborgd;
- alle taxateurs en de door hen uitgebrachte taxatierapporten worden centraal geregistreerd;
- ieder centraal geregistreerd taxatierapport heeft een unieke code;
- zowel de geldgever als het WEW heeft ten behoeve van controledoelinden, op basis van de unieke code, toegang tot de centraal geregistreerde taxatierapporten.

Verder dient het erkende instituut de volgende punten te waarborgen:

- het taxatierapport is volledig en naar waarheid ingevuld met dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven model-taxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door:
 - het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF);
 - de Landelijke Makelaars Vereniging in onroerende zaken (LMV);
 - de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM);
 - de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT) en
 - de Vereniging VBO Makelaar (VBO).
- de taxateur is ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer wonen;
- de taxateur is lid van NVM, LMV, RVT, VBO of NVR;
- het te taxeren onderpand ligt binnen de door het erkende instituut aan de taxateur toegekende regio of maximaal 10 kilometer van de vestigingsplaats van de taxateur;
- de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik wordt onderbouwd met een modelmatig rapport zoals Calcasa, NBWO, Midas of Ortac; eventuele afwijkingen tussen de modelmatige waardebeoordeling en de waardebeoordeling van de taxateur worden door de taxateur verklaard;
- de onderhandse verkoopwaarde wordt vergeleken met minimaal 6 referentieopdrachten; eventuele afwijkingen tussen de referentieopdrachten en de waardebeoordeling van de taxateur, worden door de taxateur verklaard;
- van alle vertrekken in het te taxeren onderpand wordt minimaal 1 foto bijgesloten;
- de bewijsstukken op basis waarvan kan worden vastgesteld dat externe bronnen, welke van belang zijn voor de taxatie (zoals grondkwaliteit, aanwezigheid asbest, etc.), deugdelijk zijn geraadpleegd, worden bij het taxatierapport gevoegd.

Ingangsdatum

De nieuwe regelgeving is van toepassing op offertes die worden uitgebracht vanaf 1 januari 2010. In dit kader is het van belang dat zo spoedig mogelijk de nieuwe regelgeving kenbaar wordt gemaakt aan de bij uw organisatie aangesloten leden. In dit verband verzoek ik u deze brief op zo kort mogelijk termijn aan uw leden te verspreiden.

Slot

Het verdient aanbeveling dat instituten die in aanmerking wensen te komen voor erkenning door het WEW, zich op zo kort mogelijk termijn, door middel van een schriftelijk verzoek, onderbouwd met bewijsstukken waarbij wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde criteria, melden bij het WEW.

Zodra een instituut is erkend door het WEW zal de naam van het instituut worden gepubliceerd op de website van de stichting: www.nhg.nl.

Nieuwe Norm 4.1

Onderstaand treft u de nieuwe tekst aan van Norm 4.1 Taxatierapport.

Taxatierapport

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dient te blijken uit een taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een door de stichting erkend instituut. De criteria op basis waarvan een instituut door de stichting wordt erkend, alsmede de erkende instituten, worden gepubliceerd op haar website: www.nhg.nl.

Degene die het taxatierapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

Bij verkoop van een complex bestaande woningen (verkoop huurwoningen) kan worden volstaan met een taxatierapport voor het gehele complex, onder de voorwaarde dat in het taxatierapport expliciet is aangegeven voor welke woningen het rapport geldt. Indien sprake is van verschillen in waarde dan wel verschillen in achterstallig onderhoud en/of kwaliteitsverbetering, dienen in het taxatierapport de relevante gegevens per woning te zijn aangegeven.

Het taxatierapport mag op het moment van offreren van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

Indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van een sloop-/handhavenafweging, is Nationale Hypotheek Garantie niet mogelijk.

De geldgever dient zich op basis van de inhoud van het taxatierapport en de daarbij behorende bijlagen, te vergewissen van de juistheid van de voor de lening relevante gegevens.

Indien het taxatierapport digitaal wordt aangeleverd aan de geldgever en de geldgever hiervan geen afschrift kan maken, dient de geldgever het document waaruit de van toepassing zijnde unieke code blijkt, toe te voegen aan het hypotheekdossier.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

