

Advies brancheorganisaties VastgoedPRO, NVM en VBO aan het Waarborgfonds Eigen Wonen inzake de normen voor taxateurs en taxatierapporten



Op 17 november 2009 heeft Karel Schifer aan de voorzitters van de brancheorganisaties laten weten dat de normering waar taxaties en taxateurs technisch aan zouden moeten voldoen een zaak is van de vier brancheverenigingen.

Het feit dat WEW kortgeleden schriftelijk heeft aangegeven waaraan taxatierapporten per 1 januari 2010 zouden moeten voldoen is ingegeven door het uitblijven van een branchebrede overeenstemming op dit punt. Het is bedoeld als richtinggevend document. Karel Schifer geeft aan dat de (verdere) uitwerking van die richting bij voorkeur dient te geschieden door de gezamenlijke brancheverenigingen zelf. Hij zal zich hieraan commiteren, wanneer de richting op hoofdlijnen zal worden gevolgd.

Op 7 december 2009 zijn de vier brancheverenigingen bijeengewees en hebben vastgesteld dat op veel punten overeenstemming bestaat over wat een branchebrede norm zou kunnen zijn. Het uitwerken van het onderdeel „lokale kennis/plaatselijke bekendheid vergt nog meer tijd. Zodra er op alle punten overeenstemming bestaat over een branchebrede norm kan die geïmplementeerd worden door een normerend instituut waarin naast de taxateurs ook de geldverstrekkers en overige belanghebbenden zijn vertegenwoordigd.

Vooruitlopend op de realisatie van een normerend instituut is het nodig om voor taxateurs een werkbare situatie te creëren door op twee punten een aanscherping te geven van de NHG normen die vanaf 1 januari 2010 gelden. De gezamenlijke brancheorganisaties adviseren het WEW tot de volgende aanpassingen/aanscherpingen over te gaan:

- het te taxeren onderpand ligt binnen 20 kilometer van de vestigingslocatie (postcode vestigingsadres) van de taxateur.
- het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto~s dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

A. Normen voor Taxateurs

De criteria waaraan een taxateur moet voldoen om (NHG-)taxaties te mogen uitvoeren

- **Deskundig**
 - o De taxateur is ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer Wonen – Inschrijving moet gecontroleerd worden. De taxateur mag gedurende twee jaar voorafgaand aan de aansluiting niet zijn verwijderd uit het register m. u.v een verwijdering op grond van het niet voldoen aan de hercertificering. Zodra een dergelijke taxateur weer voldoet aan de hercertificering en weer is ingeschreven in het register is taxeren weer mogelijk.
- **Betrouwbaar**
 - o Tuchtrechtelijk aanspreekbaar. De taxateur is lid van NVM, LMV, RVT, VBO of NVR –Lidmaatschap moet gecontroleerd worden. De taxateur mag gedurende twee jaar voorafgaand aan de aansluiting niet zijn geroyeerd als lid van een brancheorganisatie, of zijn aansluiting opgezegd hebben gekregen door de brancheorganisatie.
 - De taxateur dient een geldige en voldoende dekkende beroepsaansprakelijkheids~verzekering te hebben – Controle op basis van overleg polis en navraag bij verzekeraar.

- **Onafhankelijk**
 - o De taxateur 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. De taxateur accepteert geen opdrachten die vergezeld zijn van aanwijzingen (zoals “gewenste executiewaarde”) met betrekking tot de hoogte van de te taxeren waarde.
- **Plaatselijke bekendheid**
 - o De taxateur dient aannemelijk te maken dat hij beschikt over kennis van het gebied waar het object is gelegen. Het enkele gebruik van afstand tot de vestiging van waaruit hij werkt en/of zijn woonplaats, kan hiertoe weliswaar een indicatie geven maar biedt onvoldoende zekerheid. Hetzelfde geldt voor het enkele gebruik van het taxatie-/transactievolume van de betreffende taxateur in de betreffende regio. Deze gegevens kunnen gebruikt worden als signaalfunctie maar niet als waarborg. Daarvoor zou een meer inhoudelijke toetsing nodig zijn op basis van een kwalitatieve, universele norm. De eerste helft van 2010 zullen de brancheorganisaties gezamenlijk de mogelijkheden onderzoeken om te komen tot een concrete invulling van deze inhoudelijke toetsing. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een verplichte vragenlijst die door iedere taxateur met voldoende plaatselijke bekendheid vrij gemakkelijk is in te vullen terwijl dit voor personen zonder deze kennis erg lastig wordt. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling een heel systeem met plaatselijke examinering op te tuigen.
 - o Totdat deze nieuwe norm is vastgesteld, wordt gewerkt met de norm dat het te taxeren onderpand ligt binnen 20 kilometer van de vestigingslocatie (postcode vestigingsadres) van de taxateur. Alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen komen in aanmerking als vestigingadres en een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

B. Normen voor Taxatierapporten

Het verplicht te gebruiken taxatierapport is het laatst uitgegeven model-taxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door:

- het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF);
- VastgoedPRO
- NVM
- VBO.

VastgoedpPRO is, vanuit BMT-overleg, kartrekker/coördinator voor het ontwikkelen van het modelrapport 2010. Na enkele gesprekken en werkgroepbijeenkomsten lijkt in hoofdlijnen overeenstemming te bestaan over het nieuwe modelrapport. Vaststelling zou in een laatste afrondende werkgroepbijeenkomst moeten kunnen plaatsvinden.

Dit rapport dient volledig en naar waarheid ingevuld te zijn en wordt standaard volledig (incl. bijlagen) geleverd als een door het validatie-instituut gecontroleerd (volledigheid, authenticiteit, etc) en beveiligd document (pdf).

- De taxateur geeft een onderbouwd waardeoordeel van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik mede door beoordeling van twee modelmatige waardebepalingsrapporten, niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)1, van Calcasa, NBWO, Midas en/of Ortax; de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik wordt vergeleken met minimaal 3 unieke referentiepanelen per modelmatig rapporten; De modelmatige rapporten dienen tenminste de volgende gegevens te bevatten: adresgegevens, laatste verkoopdatum, verkoopprijs, gecorrigeerde laatste verkoopprijs, betrouwbaarheidsklasse, bouwjaar of bouwperiode, woon/gebruiksoppervlakte of –klasse, perceelsoppervlakte of – klasse, type object, modelwaarde; Indien blijkt dat er geen 2 modelmatige waardebepalingsrapporten beschikbaar zijn, gebruikt de taxateur het enig beschikbare modelmatige rapport.

Iedere afwijking groter dan 5% tussen een modelmatige waardebeoordeling en de getaxeerde waarde wordt door de taxateur inhoudelijk verklaard middels een onderbouwing van de getaxeerde waarde. Deze kan ondersteund worden door een eigen vergelijking met de referentiepanden uit de modelwaardebepalingen en/of door de taxateur zelf toegevoegde referentiepanden.

- De in te vullen velden bevatten zo min mogelijk teksten zoals “n.v.t., niet van toepassing” of een verwijzing naar een bijlage, maar een complete, feitelijke en begrijpelijke uitleg bij het ingevulde veld.
- De taxateur moet altijd de meest recente beschikbare bronnen gebruiken voor het uitbrengen van zijn rapport. De volgende bewijsstukken worden bij het taxatierapport gevoegd:
 1. Kadastraal uittreksel, zo recent mogelijk (bijv. niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)1) en de huidige toestand correct weergevend; Bestaat het te taxeren object uit meerdere kadastrale percelen, dient van elk perceel een uittreksel te worden bijgevoegd;
 2. Kadastrale kaart, zo recent mogelijk, niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)1);
 3. Meest recente bewijs van eigendom;
 4. Akte van splitsing, indien het een appartementsrecht betreft;
 5. Akte van vestiging erfpacht, indien het object op erfpachtgrond is gelegen

De taxateur dient op eerste verzoek aannemelijk te kunnen maken dat de volgende stukken zijn geraadpleegd:

6. de notulen van de laatste vergadering van de VVE / CV
 7. de meest recente meerjarenonderhoudsbegroting van de VVE / CV
 8. de meest recente balans van de VVE / CV
 9. de meest recente verlies- en winstrekening van de VVE / CV
 10. Gemeentelijke of provinciale informatie over de bodemgesteldheid (vervuiling) en aanwezigheid van olietanks. Indien beperkt tot “ernstige bodemverontreiniging” zou hier uiteindelijk het kadaster als bron worden aangehouden kunnen. Het Kadaster registreert momenteel alleen de ernstige bodemverontreiniging nadat deze door de gemeente is gemeld in het kader van de Wkpb. De provinciale en rijks „Wkpb~ worden momenteel door het kadaster opgeschoond en bijgewerkt. Dit betreffen enkel besluiten die zijn genomen door het bevoegde gezag. Alle niet ernstige bodemverontreiniging is met deze maatregel nog niet onderzocht.
- De taxateur zal bij zijn taxatie gebruik maken van de normen en begrippen zoals ze door de gezamenlijke brancheorganisaties zijn vastgesteld (denk hierbij aan Meetinstructie NEN 2580 en de Fotowijzer Woningen).
 - 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.
 - Bij verkoop van een complex bestaande woningen 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 ofreren van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.
- Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto~s dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.
- Uit het taxatierapport moet blijken of er sprake is van een sloop-/handhavenafweging. (in dat geval is Nationale Hypotheek Garantie niet mogelijk)

C. Criteria voor controle op de norm en controle in het kader van fraudebestrijding

Het WEW heeft besloten dat vanaf 1 januari 2010 het taxatierapport uitsluitend mag worden geaccepteerd indien deze gecontroleerd is door tussenkomt van een door de stichting erkend validatie-instituut. Het validatie-instituut:

- Waarborgt de authenticiteit van taxateur en taxatierapport (is het rapport daadwerkelijk door de betreffende taxateur aangeleverd en is de inhoud conform het door de taxateur opgestelde);
- Registreert alle taxateurs en de door hen uitgebrachte taxatierapporten. Zowel de geldgever als het WEW heeft ten behoeve van de controle van ontvangen rapporten , op basis van de daarbij verkregen unieke code, toegang tot het centraal geregistreerde taxatierapport.
- Zorgt ervoor dat ieder centraal geregistreerd taxatierapport een unieke code heeft;
- Zier er op toe dat de taxatieopdracht geen enkele opgelegde waarde mag bevatten en dat de taxateur zich objectief opstelt om tot een gedegen taxatiewaarde te komen.
- Controleert of de door de taxateur uitgebrachte taxatie aan de normen voldoet door:
 - o aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel te toetsen
 - o controle of het rapport aan de normen onder B voldoet
 - o controle bij brancheorganisatie
 - o controle bij beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar
 - o controle bij register
 - o te controleren of taxatieopdracht die aan de taxateur wordt verstrekt is voorzien van een gevraagde of geëiste onderhandse verkoopwaarde of executiewaarde

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

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

