



## **Advies van de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar aan het Waarborgfonds Eigen Wonen inzake de normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop, ten behoeve van financieringen met NHG**

### **Preambule**

Op 1 april 2010 hebben de brancheverenigingen NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar, verenigt in het Platform Normering Taxaties&Taxateurs i.o. een eerste advies uitgebracht aan de heer K.J. Schiffer, directeur van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit advies is in werking getreden op 1 mei 2010. Voor twee onderdelen had deze norm een voorlopig of wat meer open karakter. Deze twee onderdelen zijn in dit tweede advies verder uitgewerkt en ingevuld. Daarnaast is de regeling m.b.t. de certificering van validatie-instituten uitgewerkt.

1. Lokale kennis/plaatselijke bekendheid ( zie bijlage Regeling Werkgebied Taxateur)  
Er zijn werkgebieden vastgesteld. De taxateur krijgt bij inschrijving in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer Wonen een werkgebied toegewezen waarbinnen zijn plaatselijke kennis getoetst is. Bij verhuizing en/of gewenste gebiedsuitbreiding dient de taxateur middels een overzicht van gedane taxaties en/of transacties of inhoudelijke schriftelijke toets aannemelijk te maken dat hij beschikt over kennis van het gebied. Op grond hiervan kan de taxateur één of meer aanvullende werkgebieden toegewezen krijgen. Bij hercertificering moet de taxateur voor alle gebieden waar hij mag taxeren middels een overzicht van gedane taxaties/transacties aantonen dat hij nog steeds plaatselijk bekend is. Uiterlijk 1 juli 2011 zullen alle taxateurs door het betreffende register zijn ingedeeld en ingeschreven in het werkgebied waar vanuit zij ook werken. Het betreffende register zal dit inzichtelijk maken op de eigen website zodat validatie-instituten op grond hiervan de beoordeling kunnen doen of een taxateur de taxatie mag uitvoeren. De nieuwe werkgebiedregeling mag gebruikt worden vanaf 1 januari en vervangt de huidige 20 km regeling definitief per 1 juli 2011.

2. Kwaliteit en toepassing van de gebruikte modelwaardes  
De taxateur krijgt de modelwaarde vooraf als hulpmiddel aangeleverd. Naarmate de modelwaarde betrouwbaarder is moet de taxateur beter onderbouwen waarom zijn eigen waardeoordeel afwijkt. De norm voor een betrouwbare modelwaarde wordt door de branche vastgesteld op een betrouwbaarheidsindicatie van meer dan 85%. Een objectieve norm die uitdrukt of een modelwaarde voldoet aan de betrouwbaarheidseis van 85% ontbreekt op dit moment nog omdat niet duidelijk is welke indicatoren de verschillende bureaus gebruiken voor de betrouwbaarheidsindicatie van hun modelwaarde. De leveranciers van modelwaardes dienen uiterlijk per 1 juli 2011 hun modelwaarde aan te leveren met een indicatie van de betrouwbaarheid uitgedrukt in een percentage. De leveranciers van modelwaardes dienen uiterlijk per 1 juli 2011 onderbouwt aan te geven hoe de betrouwbaarheidsindicatie van een modelwaarde is opgebouwd.

3. Certificering validatie-instituten (zie bijlage Het Certificeren van Taxatie Validatie Instituten ISO 9001:2008 met addendum ISO)  
Een taxatierapport voor NHG-taxaties mag uitsluitend worden geaccepteerd indien deze gecontroleerd is door tussenkomst van een ISO9001:2008 gecertificeerd validatie-instituut.

Certificering moet plaatsvinden op basis van een ISO addendum waarin de normen verwoord staan zoals beschreven in onderdeel C van dit document. Voor 1 januari 2011 dienen validatie-instituten aan NHG kenbaar te maken dat het certificeringstraject gestart is. Uiterlijk 1 juli 2011 dient het certificeringstraject te zijn afgerond.

## **Normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop ten behoeve van financieringen met NHG-garantie**

### **A. Normen voor Taxateurs**

De criteria waaraan een taxateur moet voldoen op het moment dat hij een taxatie uitbrengt.

#### Deskundig

- 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

- Tuchtrechtelijk aanspreekbaar. De taxateur is lid van NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar of NVR– Het 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 beroepsaansprakelijkheidsverzekering te hebben – Controle op basis van overleg polis en navraag bij verzekeraar.

#### Onafhankelijk

- 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

- De taxateur mag taxeren indien ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer Wonen, uitsluitend binnen het werkgebied waarbinnen zijn plaatselijke kennis getoetst is en de taxateur aldus is ingeschreven in het register.

### **B. Normen voor Taxatierapporten**

Het verplicht te gebruiken taxatierapport voor NHG-taxaties is het laatst uitgegeven Model-taxatierapport Financiering Woonruimte, vastgesteld door:

het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF);

de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM);

VastgoedPRO;

de Vereniging VBO Makelaar.

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

De taxateur geeft een mede door referentiepanelen onderbouwd waardeoordeel van de marktwaarde met als instrumentele ondersteuning de toevoeging van twee modelmatige waardebepalingsrapporten, niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)<sup>1</sup>, van Calcasa, NBWO, Midas, Ortax en/of Kadaster. De modelmatige rapporten dienen tenminste de volgende

gegevens te bevatten: adresgegevens, laatste verkoopdatum, verkoopprijs, gecorrigeerde laatste verkoopprijs, bouwjaar of bouwperiode, woon/gebruiksoppervlakte of –klasse, perceelsoppervlakte of –klasse, type object, minimaal 3 unieke referentiepanden per modelmatig rapporten en een kwaliteitsindicatie/betrouwbaarheidindicatie van de modelwaarde en/of gebruikte referentiepanden. Indien blijkt dat er geen twee modelmatige waardebepalingsrapporten beschikbaar zijn, gebruikt de taxateur het enig beschikbare modelmatige rapport.

Er wordt door de taxateur een toelichting gegeven op een afwijking t.o.v. de modelwaarde indien de afwijking groter is dan 10% van de tussen de door de taxateur getaxeerde marktwaarde en de modelmatige waardebepalingsrapporten, uitsluitend indien de modelmatige waardebepalingsrapporten een betrouwbaarheid heeft van meer dan 85%. Deze toelichting kan ondersteund worden door de vergelijking met de referentiepanden uit de modelwaardebepalingen en door de taxateur zelf toegevoegde referentiepanden.

Indien geen modelmatig waardebepalingsrapport beschikbaar is zal de waardebepalingsrapport verantwoord worden door een eigen vergelijking met door de taxateur zelf toegevoegde minimaal drie unieke 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 (niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)<sup>1</sup>) 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));
3. Meest recente bewijs van eigendom;
4. Akte van splitsing, indien het een appartementsrecht betreft;

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen. Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het rapport (onder N, nadere mededelingen).

5. Akte van vestiging erfpacht danwel de akte van heruitgifte van erfpacht, indien het object op erfpachtgrond is gelegen
6. Kadastrale registratie van bodemverontreiniging. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

De taxateur zal bij zijn taxatie gebruik maken van de normen en begrippen zoals deze door de gezamenlijke brancheorganisaties zijn vastgesteld (denk hierbij aan Meetinstructie NEN 2580 en de Fotowijzer Woningen).

De marktwaarde dient te blijken uit een taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een door de stichting WEW erkend validatie instituut. De criteria op basis waarvan een

---

<sup>1</sup> "conform IVS" heeft betrekking op het moment waarop de 14 dagen in gaat. Hiervoor bieden de International Valuation Standards een goed houvast.

instituut door de stichting wordt erkend, alsmede de erkende instituten, worden gepubliceerd op haar website: [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

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.

### **C. Criteria voor validatie**

Een taxatierapport voor NHG-taxaties mag uitsluitend worden geaccepteerd indien deze gecontroleerd is door tussenkomst van een ISO9001:2008 gecertificeerd validatie-instituut. Certificering zal moet plaatsvinden op basis van de normen zoals beschreven in dit document en zoals verder uitgewerkt in de regeling Het Certificeren van Taxatie Validatie Instituten ISO 9001:2008 met addendum.

Het validatie instituut dient onafhankelijk zijn werk te verrichten. Dit betekent:

- Geen directe of indirecte juridische of economische binding tussen eigenaar, directie of bestuur van het validatie instituut en een taxatiebureau, brancheorganisatie, geldverstrekker en/of intermediair
- Geen directe of indirecte concurrentie op de kwaliteit van de validatie.
- Geen directe of indirecte verplichting tot het gebruik van voorgeschreven taxatiesoftware door de taxateur.

Het validatie instituut dient objectief te handelen. Dit betekent:

- Geen belang bij uitkomst van de taxatie of de hoogte van het taxatiebedrag.
- Geen volume- en/of prijsafspraken met intermediairs en geldverstrekkers.
- Geen retourprovisie of commerciële afspraken met intermediairs en geldverstrekkers.
- Geen verdeling en/of toewijzing van taxatieopdrachten aan taxateurs.
- Vrije toegang voor consumenten, taxateurs en andere betrokken partijen om een taxatie ter validatie aan te bieden.

Het taxatierapport en taxateur dienen op de volgende punten te worden gecontroleerd en geautoriseerd:

- Het validatie instituut waarborgt de authenticiteit van taxateur en taxatierapport.
- Alle taxateurs en door hen uitgebrachte taxatierapporten worden geregistreerd.
- Geldgevers en WEW hebben ten behoeve van controle van de ontvangen rapporten en validatie van het betreffende rapport toegang tot het centraal geregistreerde taxatierapport, op basis van de verkregen unieke code.
- Ieder centraal geregistreerd taxatierapport dient een unieke code te bevatten.
- Het validatie instituut ziet erop toe dat de taxatieopdracht die aan de taxateur wordt verstrekt (niet) is voorzien van een gevraagde of geëiste marktwaarde of executiewaarde. en dat de taxateur zich objectief opstelt om tot een gedegen taxatiewaarde te komen.
- Het validatie instituut zorgt voor een beveiligd document na controle, autorisatie en registratie van het taxatierapport.
- Controle van het lidmaatschap van de taxateur bij een brancheorganisatie
- Controle van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de taxateur.
- Controle van de registerinschrijving van de taxateur bij VastgoedCert of SCVM

Het taxatierapport dient op de volgende punten te worden getoetst:

- Aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel.
- Controle of het rapport voldoet aan de normen voor taxatierapporten zoals genoemd in het advies van de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar aan het Waarborgfonds Eigen Wonen inzake normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop, ten behoeve van financieringen met NHG onder B. Deze zijn:
  - Het juiste modeltaxatierapport, het laatst uitgeven model taxatierapport financiering woonruimte vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar.
  - Het volledig en naar waarheid ingevuld zijn van het taxatierapport.
  - Een door de taxateur onderbouwd waardeoordeel, mede aan de hand van referentiepanelen met ondersteuning van twee modelmatige waardebepalingsrapporten (indien beschikbaar en anders minimaal drie eigen referentiepanelen).
  - De modelmatige waarderapporten mogen niet ouder zijn dan 14 dagen. De modelmatige waarderapporten bevatten tenminste de volgende gegevens; adresgegevens, laatste verkoopdatum, verkoopprijs, gecorrigeerde laatste verkoopprijs, bouwjaar of bouwperiode, woon/gebruiksoppervlakte of –klasse, perceelsoppervlakte of-klasse, type object, minimaal 3 unieke referentie objecten per modelmatige waarderapport en een kwaliteitsindicatie/betrouwbaarheidsindicatie van de modelwaarde en/of gebruikte referentiewaarde.
  - Een toelichting op een afwijking t.o.v. de modelwaarde indien de afwijking groter of gelijk is dan 10% van de tussen de door de taxateur getaxeerde marktwaarde en de modelmatige waardebepalings, uitsluitend indien de modelmatige waardebepalings een betrouwbaarheid heeft van meer dan 85%.
  - Een complete feitelijke en begrijpelijke uitleg. Zo min mogelijk teksten als n.v.t. en/of verwijzingen naar bijlagen.
  - De volgende bijlagen dienen te worden toegevoegd aan het rapport:
    - a. Kadastraal uittreksel, zo recent mogelijk (niet ouder dan 14 dagen), indien er meerdere kadastrale percelen zijn, van ieder perceel een uittreksel.
    - b. Kadastrale kaart, zo recent mogelijk (niet ouder dan 14 dagen)
    - c. Meest recente bewijs van eigendom
    - d. Akte van splitsing indien het een appartementsrecht betreft
    - e. Akte van erfpacht danwel de akte van heruitgifte van erfpacht, indien het object op erfpachtgrond gelegen is.
  - Controle op vermelding van normen en begrippen zoals door de gezamenlijke brancheorganisaties zijn vastgesteld (o.a. meetinstructie NEN 2580 en Fotowijzer Woningen)
  - De aanwezigheid van tenminste vier foto's, waarbij ten minste de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht.

Inrichting van de onderneming ter waarborging van de juiste controle:

- Controle van het rapport door een ter zake deskundig persoon
- Een schriftelijk protocol met de volledige werkwijze van het validatie instituut

- Een protocol voor klacht afhandeling m.b.t. klachten over de validatie c.q. validatie instituut
- Een protocol hoe lang een rapport in de database beschikbaar blijft
- Een protocol wat er gebeurt met de database bij liquidatie van het validatie instituut

Voor akkoord d.d. 1 november 2010



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Hukker', written over a light grey rectangular background.

Ger Hukker

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Hamming', written over a light grey rectangular background.

Ed Hamming

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. K. Duvekot', written over a light grey rectangular background.

Jan Kees Duvekot