

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 om NHG-taxaties te mogen uitvoeren.

- 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- 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 dient aannemelijk te maken dat hij beschikt over kennis van het gebied waar het object is gelegen. Totdat er een kwalitatieve, universele 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 vestigingsadres en een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

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 onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik met als instrumentele ondersteuning de toevoeging van twee modelmatige waardebepalingsrapporten, niet

ouder dan 14 dagen (conform IVS)¹, 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. Iedere afwijking groter dan 10% tussen de door de taxateur getaxeerde waarde en de modelmatige waardebepaling zal worden toegelicht door de taxateur. 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 waardebepaling verantwoord worden door een eigen vergelijking met 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 (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 danwel de akte van heruitgifte van 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 kunnen worden aangehouden. 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.

¹ “conform IVS” heeft betrekking op het moment waarop de 14 dagen in gaat. Hiervoor bieden de International Valuation Standards een goed houvast.

- 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 onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik 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 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 offereren 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

Een taxatierapport voor NHG-taxaties mag uitsluitend worden geaccepteerd indien deze gecontroleerd is door tussenkomst van een gecertificeerd

² validatie-instituut. Dit 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;
- ziet 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:
 - aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel te toetsen
 - controle of het rapport aan de normen onder B voldoet
 - controle bij brancheorganisatie
 - controle bij beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar

² Certificering van de validatie-instituten zal moeten plaatsvinden op basis van de normen zoals beschreven in dit document. Op het moment van uitbrengen van deze norm aan stichting WEW is er nog geen certificeringregeling beschikbaar. Stichting WEW zal in overleg met de opstellers van de norm bepalen op welk moment deze verplichting voor de validatie-instituten van toepassing wordt.

- controle bij register
- te controleren of taxatieopdracht die aan de taxateur wordt verstrekt is voorzien van een gevraagde of geëiste onderhandse verkoopwaarde of executiewaarde

Criteria waaraan een validatie-instituut moet voldoen om objectief en onafhankelijk te controleren of een taxateur en een taxatierapport aan de normen voldoen zijn:

- Onafhankelijk
 - Geen directe of indirecte juridische of economische (ver)binding tussen eigenaar, directie of bestuur van het validatie instituut en een taxatiebureau (uitvoerend), brancheorganisatie (normerend) of geldverstrekkers/intermediairs. Denk hierbij onder andere aan:
 - bestuursleden van een validatie-instituut mogen geen binding hebben met een brancheorganisatie, taxatiebureau of geldverstrekker/intermediairs-organisatie;
 - de directeur van een validatie-instituut mag geen enkele functie (noch betaald, nog onbetaald) vervullen bij of belangen hebben in een taxatiebureau;
 - het eigendom van een validatie-instituut mag niet in handen zijn van een brancheorganisatie, taxatiebureau of geldverstrekker/intermediairsorganisatie.
 - 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.

- Objectief
 - Geen belang bij de uitkomst van de taxatie of hoogte van het taxatiebedrag;
 - Geen volume- en/of prijsafspraken met geldverstrekkers of intermediairs;
 - 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.

Voor akkoord d.d. 1 april 2010



Ger Hukker, voorzitter

Ed Hamming, voorzitter

Jan-Kees Duvekot, voorzitter