

Uniforme norm taxateurs en taxatierapporten t.b.v. NHG

Inleiding

In samenwerking met NVM en VBO heeft VastgoedPRO het Waarborgfonds Eigen Wonen geadviseerd over een gezamenlijk norm voor taxateurs en taxatierapporten ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze norm kent onder andere de volgende onderdelen:

Normen voor Taxateurs

- De taxateur is ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer Wonen.
- De taxateur is lid van NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar of NVR.
- De taxateur dient een geldige en voldoende dekkende beroepsaansprakelijkheidsverzekering te hebben.
- 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.
- 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 vestigingadres en een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

Normen voor Taxatierapporten

- Het verplicht te gebruiken taxatierapport voor NHG-taxaties is het laatst uitgegeven model-taxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO en VBO.
- Het 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 referentiepanden 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 o.a. de volgende gegevens te bevatten:
 - minimaal 3 unieke referentiepanden per modelmatig rapporten
 - 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 waardebepalingsrapporten zal worden toegelicht door 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.
- Uit het taxatierapport moet blijken of er sprake is van een sloop-/handhavenafweging (in dat geval is Nationale Hypotheek Garantie niet mogelijk)

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 gecertificeerd¹ validatie-instituut.

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

- 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.
- 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.
- 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.

¹ 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.