



10 april 2019

NVM, VBO en Vastgoedpro hebben met belangstelling kennisgenomen van het rapport “De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties” van De Nederlandsche Bank (DNB). De resultaten en conclusies richten zich direct op onze leden. Daarom voelen wij het onze plicht hierop te reageren.

### **Niets nieuws onder de zon**

Hoewel wij op onderdelen wel vraagtekens hebben bij de aanpak<sup>1</sup>, herkennen wij deels ook de geschetste situatie. Het DNB-rapport laat zien wat wij als brancheorganisaties al langere tijd verkondigen: de onafhankelijkheid van de taxateur staat onder druk. Dat ligt niet zozeer aan de kwaliteit van de taxateurs, maar aan de manier waarop we in Nederland het woningfinancieringsproces hebben ingericht. Partijen die bij de koop zijn betrokken (verkoper, koper, makelaar, adviseur en hypotheekverstrekker) hebben allemaal baat bij ‘een waarde die minimaal gelijk is aan de koopsom’ want anders gaat de koop niet door. Zij zetten de taxateur onder druk om in ieder geval de koopsom in het taxatierapport te zetten. Dat die koopsom ergens in het proces bekend wordt, mag geen verrassing zijn. Sterker nog: vanuit geldverstrekkers ligt er het verzoek om de koopakte standaard aan het taxatierapport toe te voegen.

In de vaststelling van de waarde van een woning zal altijd sprake zijn van een bandbreedte. De waarde van de woning ligt tussen x en y (bijv. tussen 300.000 en 310.000). Vervolgens wordt de taxateur gedwongen één waarde af te geven. Een zogenaamde puntschatting. Het digitale beleid van de geldverstrekkers (100% LTV en geen euro meer) werkt vervolgens in de hand dat taxateurs daarbij een punt nemen op of boven de koopsom. Maar binnen de bandbreedte dus.

Het gaat mis als taxateurs zich laten beïnvloeden een waarde op te schrijven waar hij of zij niet achter staat. Een waarde die buiten de bandbreedte ligt. Los van het feit dat die taxateur dan zijn werk niet goed doet, is het zaak het risico op dergelijke beïnvloeding zoveel mogelijk te beperken.

### **Betrouwbaarheid van taxaties en modelwaardes**

Uiteindelijk gaat het over de betrouwbaarheid van een taxatie. De onafhankelijkheid is daar, hoewel zeer belangrijk, slechts een onderdeel van. De kennis van de lokale markt, detailkennis van de woning en gebruikte rekenmethode zijn minstens zo belangrijk. Nadrukkelijk willen wij daarom waarschuwen voor het ongebreideld gebruik van modelwaardes. Los van het feit dat ook daar de onafhankelijkheid niet per definitie verzekerd is, schort het bij de modelwaarde zeker aan de andere drie onderdelen van een betrouwbare taxatie. Modelmatige waarderingen kunnen bij een deel van de transacties behulpzaam zijn, maar altijd in combinatie met een fysieke taxatie. Bovendien zullen ook voor modelmatige waardebeoordelingen standaarden moeten worden opgesteld net zoals die voor taxateurs gelden.

### **Wettelijke kaders? Nee!**

DNB en AFM doen de suggestie om voor taxateurs wettelijke normen te ontwikkelen om de kwaliteit van woningtaxaties te verbeteren. Wij vragen ons af wat de toegevoegde waarde zal zijn. Het taxateursvak, zeker voor het segment woonruimten is al volledig gereguleerd. Taxateurs moeten voldoen aan de eisen die NRVV stelt en de taxaties worden gevalideerd door validatie-

---

<sup>1</sup> Zo is de vraag of de onderzoekers gebruik hebben gemaakt van taxatiewaarden waarin ook (kleine) voorgenomen verbouwingen zijn meegetaxeed



vastgoedpro 



instituten. Natuurlijk kan het altijd beter. Als sector moeten we blijven werken aan doorlopend toezicht, verbetering van het taxatierapport en taxateurs de handvatten geven zich te blijven ontwikkelen. De trein die, mede op aandringen van diezelfde DNB en AFM, is gaan rijden is nu echt op stoom. Een wetgevingstraject werpt de sector zomaar weer vijf jaar terug. Daar wordt het taxatieproduct niet beter van en dat is schadelijk voor de consument én financiers. AFM en DNB zouden zich beter richten op de plek van het taxatierapport in het hele verkoop- en financieringstraject en de wijze waarop taxatie-opdrachten worden verstrekt door geldverstrekkers en intermediairs. Dé ultieme oplossing bestaat helaas niet. Toch denken wij graag mee over oplossingsrichtingen die de betrouwbaarheid van taxaties doen toenemen en die recht doen aan de dagelijkse praktijk van onze achterban.

Voor vragen of toelichting, kunt u contact opnemen met Michiel Verlaak (NVM) via [m.verlaak@nvm.nl](mailto:m.verlaak@nvm.nl), Rob Overduin (Vastgoedpro) via [rob.overduin@vastgoedpro.nl](mailto:rob.overduin@vastgoedpro.nl) en/of Steve Fok (VBO) via [steve.fok@vbo.nl](mailto:steve.fok@vbo.nl).

G. (Ger) Jaarsma  
Voorzitter NVM

J.K. (Jan-Kees) Duvekot  
Voorzitter Vastgoedpro

J.G. (Harry) Bruijniks  
Voorzitter VBO