



Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
t.a.v. de heer K.S. Schiffer
Postbus 309
2700 Zoetermeer

Nieuwegein, Rijswijk, Lelystad, 9 april 2010

Geachte heer Schiffer,

NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar hebben zich, mede op uw verzoek, verenigt in een overlegplatform Normering Taxaties&Taxateurs, het oude Brancheoverleg Makelaars&Taxateurs in een vernieuwde vorm. Dit platform zal periodiek uw stichting Waarborgfonds Eigen Woningen adviseren over normering van taxateurs en taxaties.

Namens de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar bieden wij u hierbij aan ons eerste advies inzake de normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop, ten behoeve van financieringen met NHG. Wij stellen voor dat de stichting WEW de nu voorliggende norm zo spoedig mogelijk van kracht verklaart. Ter informatie tref u bijgaand het persbericht aan dat wij hieromtrent op 12 april zullen verspreiden.

Wij hechten eraan om ten aanzien van één van de twee onderdelen waarop de norm een voorlopig of wat meer open karakter heeft een korte toelichting te geven. Er is tussen de brancheorganisaties veel gesproken over nut en noodzaak van het gebruik van modelwaardes door de taxateur en de wijze waarop deze worden gebruikt. Alle partijen zijn het er over eens dat de onderbouwing van de waarde door de taxateur leidend moet zijn in een taxatierapport. Het gebruik van modelwaardes is daarbij een hulpmiddel dat niet het negatieve bijeffect mag hebben dat de taxateur moet toedeneren naar de modelwaarde.

De kwaliteit van de modelwaarde is essentieel in de relevantie van de toepassing. Daar waar de modelwaarde betrouwbaarder is en het verschil tussen getaxeerde waarde en modelwaarde groot, moet de taxateur meer en beter verklaren waarom hij afwijkt dan in die gevallen waar de modelwaarde onbetrouwbaar is. In de praktijk is dit nog niet uniform uitvoerbaar. Wij zullen ons sterk maken binnen een jaar (feitelijk voorkeur 1 januari 2011) tot een regeling te komen waarbij bij de validatie uitsluitend betrouwbare modelmatige waardebepalingen mogen worden gebruikt.

U heeft een aantal validatie-instituten een tijdelijke erkenning gegeven tot 1 juli 2010. De gezamenlijke brancheorganisaties hebben met deze norm ook een norm vastgesteld waaraan een validatie-instituut minimaal moet voldoen. Alle taxaties moeten objectief, onafhankelijk

en op dezelfde wijze gecontroleerd worden. Om te zorgen dat de taxaties daadwerkelijk volgens de vastgestelde norm worden uitgevoerd en gecontroleerd, moet er één certificeringregeling komen. Alleen gecertificeerde validatie-instituten mogen het controleproces voor NHG- taxaties uitvoeren, zo luidt ons advies.

Als branche kunnen wij de validatie-instituten echter niet opleggen dat ze gecertificeerd moeten zijn. Het afdwingen van de certificering zal moeten gebeuren middels een voorschrijven door de stichting WEW. Als branche kunnen wij er wel voorzorgen dat de certificeringregeling wordt opgetuigd. Echter, het is niet haalbaar om per 1 juli, de termijn waarop de tijdelijke erkenning door NHG verloopt, de certificeringregeling operationeel te hebben. Ons advies is dat u de tijdelijke erkenning verlengt tot 1 januari 2011 en tegelijk aan kondigt dat er een certificeringregeling komt op basis van de door ons vastgesteld norm. Geadviseerd wordt om per 1 januari 2011 de verschillende validatie instituten te verplichten een certificering geregeld te hebben. Uit die certificering zal moeten blijken of een validatie instituut voldoet aan vastgestelde eisen.

Met de implementatie van de norm en de certificeringregeling voor validatie-instituten zijn naar onze mening de nodige stappen gezet om de waarborgen rondom een taxatie te optimaliseren. Het sluitstuk van deze operatie zou nog kunnen zijn om te komen tot één sluitende centrale database van taxatierapporten welke uitsluitend gebruikt mag worden ter voorkoming van fraude. De drie brancheverenigingen zullen daartoe vóór 1 januari 2011 naar u met een advies komen.

Voor wat betreft de implementatie van de norm niet alleen voor NHG taxaties maar voor alle taxaties ten behoeve van woningfinanciering en de certificering van de validatie-instituten hebben wij de heer A.W. Kist bereid gevonden om de uitvoering ter hand te nemen. Bijgaand treft u aan de briefing zoals wij die hebben voorgelegd aan de heer A.W. Kist en die hij heeft geaccepteerd.

Wij hopen u hier een volledig en afdoende advies uitgebracht te hebben inzake de normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop, ten behoeve van woningfinancieringen met NHG.

Met vriendelijke groet,



Ger Hukker



Ed Hamming



Jan Kees Duvekot

Bijlagen

- Advies van de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar aan de stichting Waarborgfonds Eigen Wonen inzake de normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop, ten behoeve van woningfinancieringen met NHG
- Persbericht ter verspreiding 12 april 2010
- Briefing aan de heer Anne Willem Kist