

Algemeen

Op 29 mei 2020 heeft de Europese Bankautoriteit (EBA) de richtsnoeren over initiëring en monitoring van leningen vastgesteld. Door de richtsnoeren van de EBA is het per 30 juni 2021 voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk om enkel gebruik te maken van een geautomatiseerd rapport (modelmatige waardering) bij het verstrekken van een hypotheek krediet. De financiers hebben verzocht te komen met een rapport op basis van een nieuwe waarderingsnorm waarbij er geen fysieke inspectie van het object plaatsvindt.

Om richting Register Taxateurs (hierna te noemen 'taxateurs') meer duiding te geven, hebben de brancheorganisaties (BO's) NVM, VBO en Vastgoedpro dit gezamenlijke document opgesteld waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn vastgelegd. Het NRVVT onderschrijft dat de door de BO's geformuleerde standpunten kunnen worden ingebed in haar regelgeving en aansluiten op de eerdere concepten van de stuurgroep desktop taxaties welke was ingesteld door NRVVT.

Partijen hebben als volgt afgesproken:

- Om een duidelijk onderscheid te maken tussen een volledig taxatierapport conform het vastgestelde model Taxatierapport woonruimte versie juli 2021 en dit nieuwe hybride model wordt de term 'Bureauwaardering' gebruikt;
- De Bureauwaardering wordt per 1 juli 2021 in de markt gezet;
- Bij de Bureauwaardering vindt geen in- of uitpandige inspectie van het object door de taxateur plaats;
- De taxateur blijft eindverantwoordelijk voor de vaststelling van de marktwaarde;
- De taxateur die gebruik wil maken van deze Bureauwaardering dient ingeschreven te zijn in het register van NRVVT;
- De Bureauwaardering bestaat uit de implementatie van het model dat ontwikkeld is door de stuurgroep zoals als bijlage 1 aangehecht. Het model geeft richting aan de werkzaamheden van de taxateur. Het model is en blijft in beheer van NRVVT en zal in dezelfde lijn als het model Taxatierapport woonruimte versie juli 2021 kunnen worden aangepast;
- Niet voor elke woning is het mogelijk om een Bureauwaardering uit te brengen. In bijlage 2 is daartoe een overzicht met uitvalcriteria opgenomen. Partijen zullen deze uitvalcriteria minimaal één keer per halfjaar evalueren om op basis van voortschrijdend inzicht de lijst aan te passen;
- Ook bij de Bureauwaardering blijft het NRVVT-uitgangspunt van kracht dat de taxateur plaatselijke bekendheid dient te waarborgen. De al bestaande [Regeling Werkgebied Taxateur Woningen](#) geeft hieraan nadere invulling;
- Per uit te brengen Bureauwaardering wordt uitgegaan van het opvragen van twee modelwaardes van verschillende leveranciers waarbij de vereisten waaraan elke modelwaarde moet voldoen verderop in dit document zijn vastgelegd;
- Om de taxateur te ondersteunen bij de borging van de door EBA gevraagde robuustheid van het model is toezicht op de modelwaardeleveranciers nodig. De BO's geven aan dat zij willen dat dit toezicht door NRVVT zal worden gehouden;
- Elk aangeleverd modelwaarderapport dat ten grondslag ligt aan de Bureauwaardering moet een betrouwbaarheid en nauwkeurigheid hebben van minimaal 90% (dus met een maximale afwijking van 10%) en een nauwkeurigheidindicator 4 zoals verwoord in de 'Richtlijn verantwoord gebruik modelmatige taxaties';
- Het advies aan de geldverstrekkers is om de Bureauwaardering uitsluitend te gebruiken voor financiering tot 90% Loan to Value (LTV);
- De Bureauwaardering wordt niet gevalideerd;
- Het voorstel is dat procesaanbieders een systeem zullen inrichten voor verdeling van opdrachten tot Bureauwaarderings. Er kunnen onder voorwaarden meerdere procesaanbieders zijn/komen van vergelijkbare systemen. De BO's stellen voor dat NRVVT de ontwikkelingen bij de procesaanbieders volgt en indien noodzakelijk eventueel nadere richtlijnen opstelt en toezicht inregelt.

Beperking in het gebruik

- De Bureauwaardering is uitsluitend en alleen bedoeld en bestemd om, in geval van "het verkrijgen of aanpassen van (hypotheecaire) financiering", invulling te geven aan de uitzondering in de aanhef genoemde EBA-richtsnoeren. De taxateur krijgt hierdoor geen ruimte de Bureauwaardering voor enig ander doel te gebruiken.

Tot slot

Partijen streven ernaar om de doorlooptijd voor het uitbrengen van de Bureauwaardering te beperken tot maximaal 8 werkuren na ontvangst van een complete (digitale) aanvraag/acceptatie door de taxateur. Ook dit onderdeel zal minimaal één keer per halfjaar worden geëvalueerd.

Bovenstaande uitgangspunten zijn de belangrijkste elementen voor een Bureauwaardering.

Namens,
NVM

VBO

Vastgoedpro

Bijlage 1: Bureauwaardering model rapportage

Bijlage 2: Uitvalcriteria voor de Bureauwaardering