

Regeling Werkgebied Taxateur

behorende bij het Advies van de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar aan het Waarborgfonds Eigen Wonen inzake de normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop, ten behoeve van financieringen met NHG d.d. 29 oktober 2010.

Preambule

Binnen de normering voor taxaties voor NHG zoals die per 1 mei 2010 van kracht is geworden is de navolgende bepaling opgenomen in het kader van de plaatselijke bekendheid van de taxateur:

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 vestigingadres en een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

Vastgesteld kan worden dat iedere grens die bepaald wordt arbitrair is. Twintig kilometer is per slot van rekening in landelijke gebieden of in de Randstad, anders te interpreteren. De NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO hebben in overleg met elkaar een nieuwe normering vastgesteld die recht doet aan de navolgende uitspraak:

Zorg voor een getoetste en aantoonbare plaatselijke bekendheid van de taxateur waarbij het uitgangspunt is dat de afnemer van het taxatierapport er op kan vertrouwen dat het taxatierapport is opgesteld door iemand die beschikt over voldoende plaatselijke bekendheid.

Deze toetsing moet plaatsvinden binnen de registers. Beide certificeringsregelingen borgen reeds de kwaliteit van de taxateur, de markt heeft echter behoefte aan een controle op de plaatselijke bekendheid van de betreffende taxateur. Bij VastgoedCert is al sprake van toetsing van de plaatselijke bekendheid, niet vastgelegd is echter dat vervolgens de ingeschrevene uitsluitend in dat getoetste gebied mag taxeren. Als een taxateur verhuist wordt er bovendien niet in dat gebied opnieuw getoetst op plaatselijke bekendheid.

Binnen de opleiding die voorafgaat aan inschrijving in het SCVM register, ligt plaatselijke toetsing besloten. Bij inschrijving in het register van de SCVM wordt vervolgens niet opnieuw getoetst op plaatselijke bekendheid. Ook voor SCVM geldt dat bij verhuizing van de makelaar/taxateur geen nieuwe toets wordt afgenomen om de plaatselijke bekendheid aan te tonen. Bij hercertificering na vijf jaren dient men middels een in te leveren portfolio aan te tonen nog steeds het predikaat van vakbekwaamheid te verdienen doordat het dossier wordt getoetst op volledigheid en werkwijze.

Om zorg te dragen voor een getoetste en aantoonbare plaatselijke bekendheid van elke taxateur die ingeschreven is bij VastgoedCert of SCVM, dient aldus een nieuwe toetsingsvorm te worden ingebouwd. Ieder register registreert voor zijn eigen ingeschrevenen de werkgebieden. Het beoordelingssysteem van de nieuwe toetsvorm is uniform voor beide registers.

Regeling Werkgebied Taxateur

behorende bij het Advies van de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar aan het Waarborgfonds Eigen Wonen inzake de normen voor taxateurs en taxatierapporten en de controle erop, ten behoeve van financieringen met NHG d.d.1 november 2010

De plaatselijke bekendheid van de taxateur dient aangetoond aan en gecontroleerd te worden door de registers VastgoedCert en SCVM.

Op de website van de registers VastgoedCert en SCVM zullen de volgende gegevens worden ontsloten van de taxateurs: Naam ingeschreven taxateur, registratiedatum, vervaldatum registratie en gebied(en) waar de taxateur plaatselijk bekend is om dit openbaar en controleerbaar te maken. De registratie op de website van de beide registers dient uiterlijk op 1 juli 2011 gerealiseerd te zijn.

Bestaande (voor 1/1/2011) inschrijving in het register van VastgoedCert of SCVM

Alle ingeschreven taxateurs bij VastgoedCert en SCVM krijgen automatisch een werkgebied toegewezen, dit is de regio waar ze nu werken of waar ze de praktijktoets gedaan hebben. Dit om praktische invoering op korte termijn mogelijk te maken. Iedere taxateur kan éénmalig bij de start aangeven dat men een andere gebied toegewezen wil krijgen dan het aangewezen gebied. Tevens kan de taxateur eenmalig aangeven voor welke regio's men een gebiedsuitbreiding wenst. Dit gebied wordt voorlopig toegekend. Uiterlijk 30 juni 2011 moet de lokale kennis getoetst zijn volgens de normen voor gebiedsuitbreiding.

Nieuwe (na 1/1/2011) eerste inschrijving in het register van VastgoedCert of SCVM

Bij inschrijving van het werkgebied in het register dient te worden vastgesteld dat men plaatselijk bekend is. De makelaar/taxateur levert daartoe een overzicht in van gedane taxaties en/of transacties bij het register. Het overzicht dient objecten te betreffen die liggen in de regio waar men gebiedsuitbreiding voor aanvraagt. Het overzicht dient te bestaan uit minimaal 50 taxaties/transacties welke zijn opgesteld in vijf jaar voorafgaand aan de inschrijving. De makelaar/taxateur dient een portfolio beschikbaar te hebben en op verzoek van het register dient de makelaar/taxateur het portfolio te overhandigen. Het registers zal steekproefsgewijs een controle uitvoeren of de portfolio daadwerkelijk aanwezig is bij de taxateur en in overeenstemming is met het ingediende overzicht. Indien de taxateur nog geen taxaties heeft verricht en dus geen overzicht kan aanleveren en portfolio op verzoek beschikbaar hebben, wordt hij middels een inhoudelijke toetsing van het werkgebied(*) getest op plaatselijke bekendheid. Aldus ontvangt de ingeschrevene een tijdelijke erkenning voor de periode van vijf jaar (gelijk laten lopen met de hercertificeringstermijn). Na die vijf jaar dient de ingeschrevene alsnog een portfolio in te leveren welke bestaat uit de afgifte van een 50-tal taxatierapporten/transacties welke zijn opgesteld in die vijf jaar, betrekking hebbend op objecten welke zijn gelegen in het toegekende werkgebied.

- ➔ (*) De inhoudelijke toetsing van het werkgebied zal door de registers nader worden ingevuld waarbij deze toets zal bestaan uit een inhoudelijke schriftelijke toets waarbij de registers VastgoedCert en SCVM deze toets zoveel mogelijk op een zelfde wijze zullen behandelen.

Gebiedsuitbreiding

Het uitbreiden van de regio waarvan door het register is vastgesteld dat de taxateur hier plaatselijk bekend is, is mogelijk middels het aanvragen van gebiedsuitbreiding. De aanvraag kan worden ingediend bij het register waar men is ingeschreven.

Mogelijkheid 1: De makelaar/taxateur levert een overzicht in van gedane taxaties en/of transacties bij het register. Het overzicht dient objecten te betreffen die liggen in de regio waar men gebiedsuitbreiding voor aanvraagt. Het overzicht dient te bestaan uit minimaal 50 taxaties/transacties welke zijn opgesteld in vijf jaar voorafgaand aan de inschrijving. De makelaar/taxateur dient een portfolio beschikbaar te hebben en op verzoek van het register dient de makelaar/taxateur het portfolio te overhandigen. Het registers zal steekproefsgewijs een controle uitvoeren of de portfolio daadwerkelijk aanwezig is bij de taxateur en in overeenstemming is met het ingediende overzicht.

Mogelijkheid 2: De taxateur heeft nog geen of onvoldoende taxaties en/of transacties verricht en kan aldus geen overzicht aanleveren en portfolio beschikbaar hebben. Hij wordt middels een inhoudelijke toetsing van het werkgebied(*) getoetst op plaatselijke bekendheid. Na het akkoord op deze toets door het register, ontvangt de ingeschrevene een tijdelijke erkenning voor de periode van twee jaar. Binnen die twee jaar dient de ingeschrevene alsnog een portfolio in te leveren welke bestaat uit de afgifte van een 20-tal taxatierapporten/transacties welke zijn opgesteld in die twee jaar, betrekking hebbend op objecten welke zijn gelegen in het toegekende werkgebied.

Hercertificering

Bij hercertificering dient de ingeschrevene van alle gebieden waar hij op basis van voorgaande mag taxeren, conform genoemd portfolio wederom zijn plaatselijke bekendheid aan te tonen.

Verhuizing van de taxateur

Bij verhuizing dient het register op basis van een inhoudelijke toetsing vast te stellen of de ingeschrevene beschikt over voldoende marktkennis om in deze regio een tijdelijke erkenning te verkrijgen. Eén en ander conform hetgeen genoemd is onder 'gebiedsuitbreiding'.

- ➔ Op deze wijze is bij aanvang inschrijving register, bij elke regioutbreiding, hercertificering én verhuizing sprake van toetsing op de plaatselijke bekendheid waardoor aan consument, validatieinstituut, WEW en alle overige marktpartijen de garantie kan worden afgegeven dat men over plaatselijke bekendheid beschikt.

Overgangsregeling

Bij de start van de regeling geldt voor alle bestaande ingeschreven makelaars/taxateurs uitsluitend het werkgebied waarin men nu gevestigd is / ingeschreven is bij het register. Bij de eerstvolgende hercertificering zal de betreffende ingeschrevene aan de portfolio eisen moeten voldoen.

Bij eerstvolgende hercertificering dient de ingeschrevene per jaar dat (nog) niet voldaan is aan de periode van 5 jaar, naar rato van het aantal volle jaren, per jaar 10 taxatierapporten/transacties te overleggen. Indien aan deze eis niet voldaan kan worden dient voor het gebied waar inschrijving voor gewenst is de inhoudelijke toets te worden afgenomen.

Werkgebieden behorende bij de Regeling Werkgebied Taxateur

Bijlag A: De verschillende gebieden waarvoor de taxateur zich kan laten inschrijven bij de registers VastgoedCert en SCVM per postcode en plaats.

Bijlage B: De verschillende werkgebieden op de kaart van Nederland

Voor akkoord d.d. 1 november 2010



Ger Hukker

Ed Hamming

Jan Kees Duvekot