

'FUSIE NWWI EN TU VERSTERKT TOEZICHT OP KWALITEIT'

ÉÉN VALIDATIE- INSTITUUT VOOR TAXATIES

Er is lang naar toegewerkt en eindelijk is het zover: door een fusie van de stichting Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI) en Taxateurs Unie (TU) is er vanaf heden één instituut dat de taxaties van woningen valideert.

Volgens beide partijen komt een uniforme werkwijze de kwaliteit van de taxaties en de professionaliteit van de sector ten goede. In die constellatie kunnen de taxateurs zich helemaal richten op hun inhoudelijke rol als expert, wat dan weer ten goede

dum. Deze normen lieten zoveel ruimte over aan eigen interpretatie van de taxateur dat er kwaliteitsverschillen ontstonden. De controle op de kwaliteitsrisico's van taxatierapporten was met vier en later twee instituten te veel versnipperd."

'Controle op kwaliteitsrisico's taxatierapporten was te veel versnipperd'

komt aan de geldverstrekkers en de woonconsument. "Voor hen werken wij toe naar één wijze van valideren, waardoor zij gewaarborgd zijn van een efficiënt proces en een uniforme validatie-kwaliteit van het taxatierapport", verklaart directeur Paul Klijn van NWWI, zoals het nieuwe validatie-instituut ook gaat heten. Met één validatie-instituut is volgens Klijn het maatschappelijk belang het best gediend. "Belangrijke stakeholders, zoals de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), wensen dat we tot één validatie-instituut zouden komen om hiermee de mazen in het net te dichten". Met mazen doelt de voorman van NWWI op de kwaliteitsverschillen in de validatie van taxatierapporten die in het verleden zijn ontstaan. Vroeger waren zelfs vier verschillende validatie-instituten actief, met elk hun eigen richtlijnen en normen. "Ieder instituut had een eigen validatie-methode ontwikkeld met de normen uit het NRVT-adden-



SHOPGEDRAG TEGENGEGAAN

Het NRVV erkent dat er vroeger een systeem is gecreëerd waarin de taxateur kon 'shoppen' tussen de verschillende validatie-instituten. Dat werd wel tegengegaan door deze instituten, maar met de fusie is dat probleem definitief getackeld. Volgens bestuursvoorzitter Hamith Breedveld van het NRVV wordt de kwaliteitsbewaking- en borging nu verzorgd door één instituut zonder winstoogmerk. "Dat past in het maatschappelijk belang. Verder kan door de onderlinge samenwerking tussen NWWI en het NRVV het doorlopend toezicht op de woningtaxateur efficiënter en op uniforme basis worden uitgevoerd."

Een ander belangrijk voordeel van één slagkrachtig validatie-instituut is dat het beter kan inspelen op de strengere wet- en regelgeving van de landelijke overheid ten aanzien van de validatie van taxaties en de European Banking Authority (EBA). De EBA is onder meer opgericht om in Europees verband te komen tot geharmoniseerde regels voor financiële instellingen in de EU en om de Europese bankensector te beoordelen op ongewenste financiële risico's en kwetsbare aspecten. Daarmee wil de EBA consumenten, geldverstrekkers en investeerders beschermen. "Belangrijk is dat de taxateur op een eenduidige wijze wordt beoordeeld en er geen mogelijkheid meer is om uit te wijken naar instituten,

die een andere minder geavanceerde methodiek of zelfs helemaal geen methodiek toepasten", licht Klijn toe.

WETTELIJKE VERANKERING

Er is veel discussie geweest rond de wettelijke verankering van het beroep taxateur. De financieel toezichthouders DNB en de Autoriteit Financiële Markten dringen hierop aan bij het ministerie van Financiën via een officiële wetgevingsbrief. Beide organisaties willen dat de totstandkoming van taxaties via een wettelijk instrumentarium wordt beoordeeld. Door één validatie-instituut te vormen met één validatiemethode, sorteren het NWWI en de TU hier al op voor. "Het instituut ziet erop toe dat alle taxaties van aangesloten taxateurs op uniforme wijze volgens eenduidige richtlijnen wordt beoordeeld. Geldverstrekkers en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties die aan de stringente wet- en regelgeving voldoen", zo concludeert Klijn. Overigens werkten TU en NWWI al sinds 2010 samen om de grijze gebieden in de validatie-regelgeving te ondervangen. Deze blinde vlekken waren normen die niet specifiek waren uitgeschreven en dus ruimte lieten voor interpretatie van het validatie-instituut. In de ogen van TU en NWWI kan één organisatie beter inspelen op het doorvoeren van innovaties in de taxatiebranche. Taxateurs maken bijvoorbeeld in toenemende mate gebruik van online data van derden om de waarde van het vastgoedobject te bepalen. Volgens Klijn werkt het efficiënter als één instituut de taxateurs faciliteert met de ontsluiting én beveiliging van deze data en het realiseren van de online koppeling tussen taxateur en leveranciers van deze data. ■

**VBO EN NVM JUICHEN FUSIE TOE**

Brancheorganisaties NVM en VBO juichen de fusie van de twee validatie-instituten toe. "Eindelijk geen concurrentie meer in het doorlopend toezicht op de taxateur!", staat in het persbericht van VBO te lezen.

Ook de NVM is positief. "Op deze manier voorkom je dat er met validaties 'gefopt' kan worden", aldus woordvoerder Theo Scholte. "Er is één partij die controleert en daarmee haal je de winkelmogelijkheid voor de taxateur eruit." Voorheen konden particulieren de gunstigste taxatie kiezen als ze bij meerdere taxateurs een taxatie hadden opgevraagd.

VBO heeft naar eigen zeggen altijd gestreefd naar één validatie-instituut zonder winstoogmerk. "Validatie kan niet in een concurrentieveld, waarin er bij sommige validatie-instituten meer noodzaak was om zoveel mogelijk taxaties te beoordelen in plaats van bij te dragen aan de kwaliteit van en het vertrouwen in taxateurs." De organisatie wil nog een stap verder gaan door te pleiten voor éénwording van NRVV en NWWI, om dubbel werk van het toezicht houden op de kwaliteit te voorkomen en voor uniformiteit van taxaties en taxateurs. Volgens NRVV is dat niet aan de orde, omdat NRVV en NWWI verschillende terreinen bestrijken: NRVV bewaakt de kwaliteit van de taxateur onder meer door middel van doorlopend toezicht en bovendien strekt het toezicht ook uit naar taxateurs van bedrijfsmatig, landelijk en agrarisch vastgoed en de WOZ, terwijl de NWWI-woningtaxatierapporten valideert voor het verkrijgen van een bankfinanciering. Bovendien houdt NRVV toezicht op de validatie-instituten, die nu zijn opgegaan in NWWI.