

TAXATEURS EN CLIËNTEN ZIEN DOOR DE BOMEN HET BOS NIET MEER

TWEE SPALT OM HYBRIDE TAXEREN



Volgens de nieuwe richtlijn van de Europese Bankautoriteit is het niet meer toegestaan om alleen een modelmatige taxatie in te dienen bij de aanvraag van een hypotheek. De taxateur moet het model beoordelen en onderbouwen. Hoe groot de rol van deze expert is bij gemengde taxatie, daarover verschillen de meningen behoorlijk.

Simpel gesteld bestaan er twee hybride taxatievormen die elk op een andere manier worden ingevuld. Specialist in geautomatiseerde waardering van onroerend goed Calcasa biedt in samenwerking met een aantal geldverstrekkers en de Taxatreek de zogeheten Desktop Taxatie aan. Daarnaast hebben de brancheverenigingen voor geregistreerde makelaar-taxateurs de Bureauwaardering ontwikkeld. Laatstgenoemd model is ingebed in de regelgeving van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Belangrijk verschil tussen beide modellen is de prijs. Waar een Desktop Taxatie rond de € 70 kost, bedraagt een Bureauwaardering al snel € 250 tot € 300.

NRVT: HYBRIDE MODELLEN MOETEN AAN EISEN VOLDOEN

In zijn regelgeving heeft het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zowel de Bureauwaardering als de Desktop Taxatie opgenomen. Er is volgens directeur Bibi de Vries wel een belangrijke kanttekening: modelwaardeleveranciers moeten de taxateur aantonen dat een minimale betrouwbaarheid van 90% en nauwkeurigheid van 90% wordt behaald, conform het normenkader van het NRVT. De Bureauwaardering voldoet hieraan, maar NRVT heeft op deze punten nog onvoldoende inzicht in de robuustheid van andere hybride modellen, zoals de Desktop Taxatie. "Wij hebben geen enkel probleem met hybride taxatiemodellen, mits aantoonbaar aan bepaalde eisen wordt voldaan."

Volgens VBO en Vastgoedpro is het huidige landschap van hybride taxatiemodellen onoverzichtelijk en onwenselijk voor taxateurs en hun cliënten. "Het zou beter zijn als er één hybride taxatiemodel wordt aangeboden, dat recht doet aan de belangen om het taxeren voor relatief kleine hypotheekaanvragen goedkoper en sneller te laten verlopen, maar met behoud van de kwaliteit en expertise van de taxateur", verwoordt directeur Hans van der Ploeg van branchevereniging VBO.

GOEDKOPER EN SNELLER

Even een stap terug in de tijd. Na de bekendmaking van de nieuwe richtsnoeren van de EBA eind mei dit jaar juichte de ene belangenorganisatie, terwijl de andere kritisch reageerde. Vereniging Eigen Huis en Tweede Kamerleden Daniel Koerhuis (VVD) en Agnes Mulder (CDA) wezen erop dat de hypotheeknemers onnodig op hoge kosten werden gejaagd, omdat voor elke (kleine) aanpassing van de woning een taxatierapport nodig is.

De brancheorganisaties voor makelaars en taxateurs waren in hun sas met de waardering voor de rol van de taxateur in de nieuwe EBA-richtlijn, maar de relatief hoge kosten en lange doorlooptijd waren een bron van zorg. In de vastgoedwereld gingen steeds meer stemmen op om voor financieringen tot 90% van de marktwaarde een hybride taxatiemodel te creëren tegen zo laag mogelijke kosten, waarbij het taxeren slechts enkele uren duurt.

Calcasa was samen met ING en de Taxatetheek haantje de voorste met de Desktop Taxatie. In dit hybride model wordt de modelmatige waardering achter het bureau beoordeeld door de taxateur. Om het proces voordelig en snel te laten verlopen, is een fysieke inspectie niet nodig. Voorwaarde is wel dat de hypothecaire financiering tot 90% van de marktwaarde van de woning bedraagt. Steeds meer banken en verzekeraars accepteren de Desktop Taxatie, zoals ING, Rabobank, ABN Amro, ASR en Florius.

STORM VAN KRITIEK

Naar aanleiding van de introductie van de Desktop Taxatie brak een storm van kritiek los van de brancheorganisaties voor geregistreerde makelaars en taxateurs. VBO stelde in haar nieuwsbrief aan haar leden dat taxateurs de Desktop Taxatie niet moesten gebruiken, omdat het "enorme schade" kon veroorzaken. VBO doelde daarbij op de mogelijkheid dat gebruikers van de Desktop Taxatie civiel- en tuchtrechtelijk niet gedekt zouden zijn. Calcasa spande een kort geding aan tegen VBO vanwege vermeende misleidende informatie. Eerstgenoemde won de rechtszaak en VBO moest tegen haar zin rectificeren. Maar daarmee was en is de kou nog niet uit de lucht.

'Taxateur moet niet voorbijgaan aan zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid'

VBO-directeur Hans van der Ploeg is nog mordicus tegen de wijze van taxeren volgens het Calcasamodel. "De taxateur moet in de Desktop Taxatie een handtekening bij het kruisje zetten zonder de modelmatige waardering inhoudelijk te beoordelen. Dat gaat een taxateur die zichzelf serieus neemt echt niet doen! Want daarmee gaat hij of zij voorbij aan zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid. Een taxateur moet zichtbaar onderbouwen waarom een modelmatige waarde wordt goedgekeurd of afgewezen."

>>>

Operationeel manager Rob Overduin van Vastgoedpro wijst bijvoorbeeld op een persoonlijke check van het bestemmingsplan, een uitgebreide controle van referentiewoningen en andere woningmarktdata. "Bij de Desktop Taxatie vertrouwt een taxateur alleen op de modelmatige berekening, maar er zijn andere factoren waar een taxateur rekening mee moet houden om tot een nauwkeurige waardebeoordeling te komen."

BUREAUWAARDERING

In reactie op de Desktop Taxatie en de nieuwe EBA-richtlijn lanceerden VBO, Vastgoedpro en NVM in juli de zogeheten Bureauwaardering. Deze vervangt niet het Model Taxatierapport Woonruimte, maar bestaat ernaast. De Bureauwaardering verloopt sneller en is voordeliger dan een volledige taxatie en kan alleen worden toegepast voor een hypothecaire financiering tot maximaal 90% van de marktwaarde van de woning. Twee verschillende leveranciers leveren twee modelwaardes aan. De indieners staan onder toezicht van het NRVV. Elk aangeleverd modelwaarderapport moet een nauwkeurigheid van minimaal 90% hebben en mag dus maximaal 10% afwijken.

Volgens Van der Ploeg verschillen de Desktop Taxatie en Bureauwaardering op drie kardinale punten van elkaar. "In de eerste plaats laten gebruikers van de Bureauwaardering duidelijk zien hoe hij of zij vanuit z'n expertise de modelwaarde heeft onderbouwd. De taxateur is én blijft de spe-



foto: Canva

cialist in de uiteindelijke waardebeoordeling. Ten tweede hechten wij er waarde aan dat de opstellers van een hybride taxatierapport onder onafhankelijk toezicht staan, van bijvoorbeeld het NRVV, maar dat kan wat mij betreft ook de Waarderingskamer of Raad van Accreditatie zijn. En last but not least moet de plaatselijke bekendheid van de taxateur in kwestie geborgd zijn in het hybride taxatiemodel. De kennis van de specifieke kenmerken van een lokale en regionale woningmarkt is de meerwaarde van de taxateur. Bij de Desktop Taxatie kan bij wijze van spreken een makelaar uit Maastricht een aardbevingsgevoelige woning in Groningen taxeren; dat kan in mijn ogen niet de bedoeling zijn..."

Volgens Overduin (Vastgoedpro) zit de kracht van de taxateur in zijn lokale en regionale kennis van de woningmarkt. "Elke regio heeft zo zijn eigen problemen in de woningmarkt. Maar ik snap de

Taxatierapport aanvragen

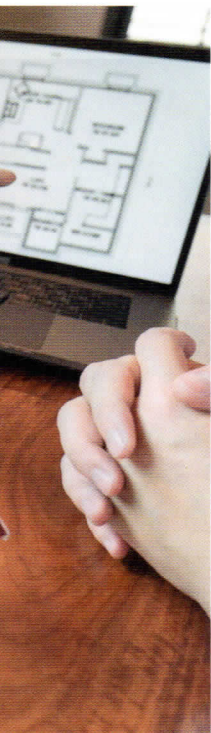
- 1 Hypotheekverstrekker
- 2 Algemene informatie
- 3 Controlevragen
- 4 Betaling

Kies uw hypotheekverstrekker

ING Bank	Rabobank	ABN AMRO	Argenta
a.s.f.	Florius	Lloyds Bank	Lot Hypotheken
Moneyou	NIBC	Obvion	



Aanvraag van een Desktop Taxatie (foto Calcasa)



banken wel: als er op een portefeuille van 50.000 woningen een verschil zit van 10 à 20 % tussen de waardebeoordeling van de taxateur en het model, dan is dat voor hen niet zo significant. Maar voor een individuele woningeigenaar maakt zo'n verschil wel degelijk uit voor zijn financieringsmogelijkheden. Daarom is die vastgestelde handbreedte van betrouwbaarheid en nauwkeurigheid op objectniveau in de Bureauwaardering van cruciaal belang."

VOORBEELDRAPPORT

Calcasa wil niet inhoudelijk reageren op de standpunten van de brancheorganisaties op de Desktop Taxatie, maar geeft aan dat deze instanties het proces ervan niet kennen. Daarbij geeft Calcasa de redactie van Vastgoed wel inzicht in het model en het te volgen taxatieproces. Het bedrijf stuurt ook een voorbeeldrapport op, waaruit blijkt dat de taxateur wel degelijk op basis van uitgebreide woningmarkt- en objectinformatie de uiteindelijke waardebeoordeling onderbouwt, analyseert en beoordeelt.

'De kracht van de taxateur zit in lokale kennis van de woningmarkt'

Er vindt in eerste instantie een woninginventarisatie plaats en op basis van een selectie kan de taxateur de drie 'beste' referentiewoningen vergelijken met het te taxeren object. Het model geeft informatie over de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs op gemeente-, buurt- en wijkniveau en de vierkantemeterprijs op diezelfde niveaus. Vervolgens worden historische woningtransacties naar prijs per m2 verdeeld en krijgt de taxateur inzicht in woningverkoop, het gemiddelde prijsniveau van vergelijkbare woningtypen, aard van de woningvoorraad en demografische data. Ten slotte beschikt de gebruiker van het model over een kadastrale kaart, bestemmingsplankaart, bodeminformatie en een plattegrond met locaties van OV-voorzieningen en onderwijs.

HOE NU VERDER?

De brancheorganisaties van makelaars en taxateurs willen toewerken naar uiteindelijk één hybride taxatiemodel. Dat maakt het wel zo overzichtelijk voor de taxateurs en hun cliënten. Hoe groot is de kans op een positieve uitkomst? "Beide par-

TMI: TAXATEUR MOET LEIDEND ZIJN

Eerder signaleerde het Taxatie Management Instituut (TMI) al dat er behoefte zou zijn aan een minder uitgebreid taxatierapport Wonen. Het bedacht daarvoor al in 2020 kwaliteitsnormen. Dat kwam tot uitdrukking in FluX Wonen (fluX is de softwareleverancier). "De taxateurs zijn leidend bij het opstellen van dit rapport", benadrukt bestuurslid Zwany van Brussel. Het komt er concreet op neer dat de taxateur de keuze heeft om een fysieke inspectie uit te voeren en zijn bevindingen vermeldt in het rapport. Door gebruik te maken van geavanceerde software en een beknoptere rapportage ten aanzien van het Taxatierapport Wonen, boekt de taxateur volgens TMI tijdwinst.

Volgens Van Brussel valt FluX Wonen niet onder de noemer van hybride taxatiemodel. "Een taxateur moet ons inziens de woning niet inspecteren, maar dat mag wel om een juiste en nauwkeurige marktwaarde vast te stellen. Bij een hybride model vindt er een 'samenwerking' plaats tussen taxateur en een taxatiemodel, dat is bij ons niet het geval." Volgens het bestuurslid van TMI dient de modelmatige waardering alleen ter controle van de taxateur. "Hij of zij beoordeelt geen modelwaarde; de taxateur stelt zelf de marktwaarde vast. De taxateur maakt een puntschatting en stelt vast of deze binnen de handbreedte van de modelwaarde valt. Is dit niet het geval, dan betekent dat niet dat de taxatie onjuist is, maar daarom vindt er altijd in het FluX Wonen-rapport een beoordeling door een tweede taxateur plaats."



tijen zullen naar elkaar toe moeten bewegen", zegt Van der Ploeg van VBO. "Wij verlangen van Calcasa dat ze het onafhankelijk toezicht op hun hybride taxatiemodel gaan regelen en dat de Desktop Taxaties zijn voorzien van een deskundige beoordeling van de taxateur, met diens handtekening eronder. Dan is wat ons betreft overleg mogelijk over de borging van de plaatselijke bekendheid van de taxateur." ■