

NRVT VERDUIDELIJKT REGELS NA VRAGEN TOEZICHTHOUDER

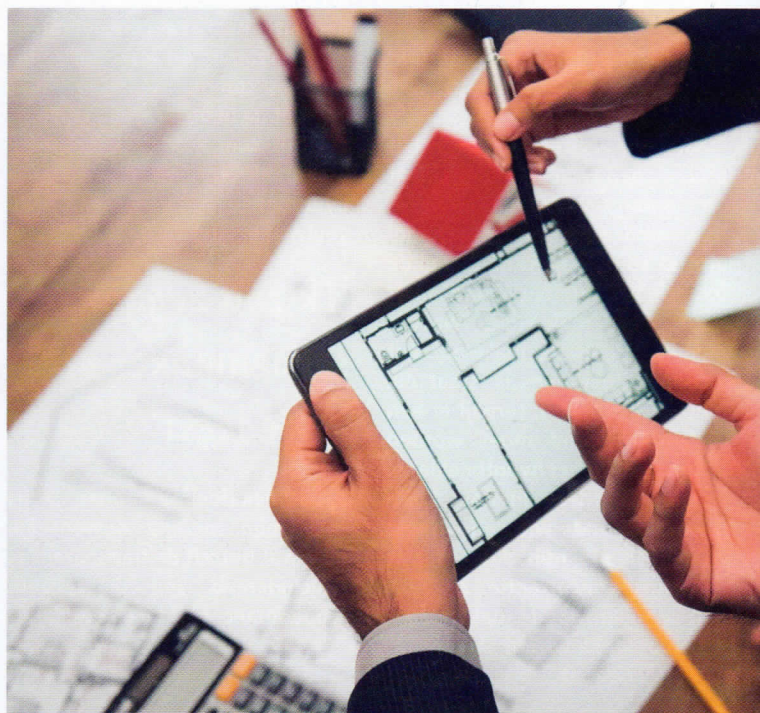
KEUZEVRIJHEID IN HYBRIDE TAXATIES BLIJFT

Op verzoek van Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft de stichting Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) een aantal regels aangepast omtrent het hybride taxeren in Nederland. Deze regels konden volgens ACM de vrije toegang van andere modelleveranciers tot deze markt beperken. Daarmee kwam in de ogen van de toezichthouder de keuzevrijheid van consumenten in het geding. In overleg tussen ACM en NRVT zijn deze beperkingen weggenomen.

Hybride taxeren is een nieuwe vorm van vastgoedtaxatie. Sinds 2021 vereist een nieuwe richtlijn van de Europese Bankautoriteit (EBA) dat bij de aanvraag van een hypotheek het niet meer is toegestaan om alleen een modelmatig taxatie uit te voeren. Achteraf moet een taxateur het model beoordelen en onderbouwen of de uitkomst al dan niet een betrouwbare en nauwkeurige taxatiewaarde oplevert. Zo ja, dan volgt er een goedkeuring, zo niet dan keurt de taxateur de waarde af.

SIGNALLEN

De Autoriteit Consument & Markt functioneert als onafhankelijke toezichthouder voor goed werkende markten voor mensen en bedrijven. De ACM houdt toezicht op voldoende mogelijkheden voor mededinging van product- en dienstaanbieders en of de consument goed wordt beschermd. Met betrekking tot hybride taxaties kreeg ACM signalen vanuit de markt dat die vrije mededinging en consumentenbescherming risico's liepen. De toezichthouder maakt niet bekend van wie de signalen afkomstig zijn. "Het gaat dan met name om de uitleg van de regelgeving in het model



De taxateur controleert achteraf de modelmatige waardering (foto Canva)



De makelaar-taxateur hoeft niet meer het huis te inspecteren (foto Freepik)

'Enkele regels beperkten keuzevrijheid consumenten en mededinging aanbieders'

Bureauwaardering", licht NRVT in een schriftelijke verklaring toe. Eveneens schriftelijk laat ACM weten dat enkele regels een remmende werking hadden op innovatie van het hybride taxeren. "Dat zou kunnen leiden tot minder keuzevrijheid voor consumenten en minder mogelijkheden voor aanbieders van hybride taxatiemodellen om toe te treden tot de markt."

De meest gebruikte hybride taxatiemodellen zijn de Bureauwaardering, opgesteld door de brancheorganisaties van makelaar-taxateurs (NVM, Vastgoedpro en VBO), en de Desktop Taxatie van Calcasa, dat zich heeft gespecialiseerd in geautomatiseerde waarderingen van onroerend goed. Alle Register-Taxateurs die een hybride taxatie aftekenen, vallen onder het reglement van NRVT. Dat geeft aan onder welke voorwaarden en hoe de taxateur dergelijke hybride taxaties moet verrichten.

RISICO'S

In de regelgeving van de NRVT signaleerde de ACM drie risico's die de vrije mededinging voor toetreding tot de markt en de consumentenbescherming zou kunnen aantasten. Deze risico's en de daarmee verband houdende verduidelijkingen in de NRVT-regelgeving zijn als volgt:

1. NRVT verwijst in de toelichting op haar regelgeving naar de Werkgebiedregeling. Deze regeling schrijft in hoofdzaak voor dat het te taxeren object maximaal 20 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur ligt. Het voorschrijven van een werkgebied is volgens ACM echter niet toegestaan omdat de vrije mededinging hierdoor wordt belemmerd. Vanuit oogpunt van kwaliteit snapt de ACM dat de Werkgebiedregeling een middel is om lokale kennis aan te tonen. Tegelijkertijd wil de NRVT duidelijk maken dat de Werkgebiedregeling slechts een voorbeeld is om aan de EVS-eis (European Valuation Standards) te voldoen. Deze toelichting op de regelgeving heeft de NRVT aangepast.
2. De NRVT had in haar regelgeving bepaald dat de gebruiker hybride taxaties in principe niet kon gebruiken voor de waardering van appartementen. Tegelijkertijd heeft NRVT altijd benadrukt, onder andere in schriftelijke reacties aan het directoraat Wonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, dat als er voldoende actuele informatie voorhanden is over de Vereniging van Eigenaren, een hybride taxatievorm ook voor appartementen mogelijk moet zijn. Deze toelichting is aan de regelgeving toegevoegd.

>>>



Appartementen mogen van de ACM ook hybride worden getaxeerd (foto Canva)

'We hebben open en constructieve gesprekken met de ACM gevoerd'

3. De NRVV-regelgeving vereist dat de Register-Taxateur de robuustheid van de modelwaarden aantoont. NRVV geeft hiervoor meerdere alternatieven, waaronder de toets door een procesbegeleider of het overleggen van een accountantsverklaring. De ACM benadrukt dat deze opties volstrekt gelijkwaardig aan elkaar zijn. NRVV wekte de indruk dat de accountantsverklaring als alternatief te zien voor de toets door een procesbegeleider. Inmiddels heeft de NRVV verduidelijkt dat meerdere routes mogelijk zijn om de robuustheid van de modelwaarde aan te tonen.

Volgens het ACM bieden deze aangepaste regels meer duidelijkheid aan leveranciers van hybride taxatiemodellen. De kaders zijn nu aangegeven, NRVV moet zorgen voor de precieze invulling van de regels voor hybride taxeren.

KWALITEIT

NRVV laat weten dat de aangepaste wijzigingen bijdragen aan een betere kwaliteit van vastgoedtaxateurs en hybride taxaties in Nederland. "We hebben open en zeer constructieve gesprekken

met de ACM gevoerd. Het verheugt ons als toezichhouder op de vastgoedtaxateurs dat de ACM met ons het belang van kwaliteit deelt en met ons van mening is dat naleving van de regels door Register-Taxateurs in publiek belang is." ■

WAAROM HYBRIDE TAXATIES?

Sinds medio vorig jaar verbiedt de Europese Bank Autoriteit hypotheeklen te verstrekken, over te sluiten of te verhogen op basis van slechts een modelmatige taxatie. In Nederland 2 wordt deze vorm van woningwaardering veelvuldig toegepast. De maatregel van de EBA zorgt er in principe voor dat taxeren veel duurder wordt omdat er een fysieke taxateur aan te pas moet komen. Om de kosten te drukken is de hybride taxatie bedacht; uit de computer rolt een modelwaardering die achteraf door een taxateur wordt gecontroleerd en beoordeeld. Een bezoek aan het pand is niet nodig. Hybride taxaties kunnen prima worden uitgevoerd voor hypotheekaanvragen tot 90% van de Loan to Value.