Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Reglement Hybride waardering

Dit Reglement ziet op de werkzaamheden van een Register-Taxateur in het kader van een Hybride waardering, zijnde de beoordeling van een Modelwaarde van een woning voor eigen gebruik ten behoeve van hypothecaire financieringsdoeleinden, hierna Hybride waardering.

vastgesteld op 24 oktober 2024, ingangsdatum 1 januari 2025

De tekst van de bijlage is op 1 oktober 2026 aangepast. De normen betreffende de minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van een modelwaarde zijn op 28 augustus 2026 opgenomen in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo). De tijdelijke regels daaromtrent in de bijlage zijn daarom vervallen en vervangen door een verwijzing naar het BGfo.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Considerans

Het gebruik van een door een geavanceerd statistisch model bepaalde Modelwaarde ten behoeve van de verstrekking en monitoring van woningfinancieringen, is al enige jaren gemeengoed.

Het gebruik hiervan wordt, onder voorwaarde dat de hoogte van het krediet niet meer is dan 90% van de aldus vastgestelde waarde (of een percentage van de WOZ-waarde), in artikel 115[1] van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo) toegestaan.

Met ingang van 1 juli 2021 gelden - als gevolg van de door de Europese Bankenautoriteit (EBA) op 29 mei 2020 vastgestelde richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen[2] - voor banken die hypothecair krediet aanbieden nadere eisen voor het gebruik van een modelmatige waardering van een woning.

In deze richtsnoeren is het uitgangspunt dat de waarde van een woning ten behoeve van het verkrijgen, oversluiten of aanpassen van een (hypothecaire) financiering in beginsel wordt vastgesteld door middel van een volledige taxatie. In afwijking van deze norm kan, met het oog op de waardering van niet-zakelijk onroerend goed, de waarde worden beoordeeld aan de hand van een Hybride waardering. Bij een Hybride waardering beoordeelt de taxateur de Modelwaarde van een woning zoals afgegeven door een geavanceerd statistisch model (AVM) en keurt deze goed of af. De taxateur moet daartoe over relevante deskundigheid in relevante segmenten van de vastgoedsector beschikken.

In dit Reglement is vastgelegd aan welke eisen een beoordeling van een Modelwaarde van een woning door een Register-Taxateur in het kader van een Hybride waardering dient te voldoen.

Een Hybride waardering van een woning is géén Professionele Taxatiedienst en is beperkter van omvang. De Register-Taxateur beperkt zich bij een Hybride waardering tot een beoordeling van een Modelwaarde en er vindt geen Inspectie van de woning plaats. De Register-Taxateur keurt de Modelwaarde op grond van zijn beoordeling goed of af. De Hybride waardering levert een waarde van de woning op.

De modelwaardeleverancier is verantwoordelijk voor de door hem geleverde Modelwaarde, de aangereikte referenties en de overige informatie die verstrekt wordt in het door de modelwaardeleverancier geleverde Modelwaarderapport. Het is de verantwoordelijkheid van de Register-Taxateur om de Modelwaarde, inclusief de aangeboden referenties, te beoordelen en deze goed dan wel af te keuren.

[1] Dit artikel is voor het laatst gewijzigd op 30-6-2016, Stb. 2016, 266
[2] EBA/GL/2020/6, 29-5-2020

Hoofdstuk 1. Inhoud en toepassingsbereik

Artikel 1

1.1 Voor de betekenis van de in dit Reglement met een hoofdletter aangeduide begrippen, wordt verwezen naar het Reglement Definities NRVT.

1.2 In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.1 gelden in dit reglement de volgende begrippen:

a. **Hybride waardering:** de combinatie van een Modelwaarde en de beoordeling hiervan door een Register-Taxateur.

b. **Model**: het geavanceerde statistische model (AVM) waarmee de modelwaardeleverancier een Modelwaarde levert van een woning.

c. **Modelwaarde**: de door de modelwaardeleverancier gegenereerde en aangeleverde en door een Register-Taxateur te beoordelen modelwaarde van een woning.

d. **Modelwaarderapport**: het door de modelwaardeleverancier opgeleverde rapport waarin opgenomen de Modelwaarde, de door de modelwaardeleverancier voorgestelde referenties en de overige informatie waaronder mede begrepen, maar niet beperkt tot, de informatie over de plaatselijke markt.

e. **Beoordelingsrapport**: het rapport waarin de Register-Taxateur zijn beoordeling van de Modelwaarde motiveert en vastlegt, eventueel geïntegreerd in een Modelwaarderapport.

Artikel 2

Dit Reglement bevat bepalingen over de eisen waaraan een beoordeling van een Modelwaarde van een woning door een Register-Taxateur dient te voldoen.

Artikel 3

Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:

- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd;
- een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en omgekeerd;
- een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit Reglement.

Hoofdstuk 2. Beoordeling van een modelwaarde van een woning

Artikel 4. Beoordeling van een modelwaarde van een woning

Een Beoordeling van een Modelwaarde door een Register-Taxateur in het kader van een Hybride waardering:

a. behelst een beoordeling van een door een geavanceerd statistisch model (AVM) gegenereerde Modelwaarde. Er vindt geen Inspectie van de woning plaats;

b. heeft als uitkomst de goedkeuring of afkeuring door de Register-Taxateur van de Modelwaarde als bedoeld onder a.;

c. levert een waarde van de woning op, indien de Register-Taxateur de Modelwaarde goedkeurt.

Artikel 5. Minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van het geavanceerde statistische model

a. Aan de Hybride waardering van een woning dient een Modelwaarde ten grondslag te liggen waarvan de robuustheid is aangegeven met een aanduiding van de minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid.

b. Totdat de eisen waaraan de onder sub a. bedoelde minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid dienen te voldoen in wet- en regelgeving zijn vastgelegd of op andere wijze geborgd zijn, zijn deze vastgelegd in de bijlage bij dit Reglement in het onderdeel 'Eisen ten aanzien van betrouwbaarheid en nauwkeurigheid'.

c. Wanneer de sub a. bedoelde betrouwbaarheid en nauwkeurigheid niet voldoen aan de sub b. bedoelde eisen, keurt de Register-Taxateur de Modelwaarde af.

d. Een Register-Taxateur beoordeelt uitsluitend een Modelwaarde van een modelwaardeleverancier die de prestaties van zijn Model laat meten en backtesten zoals beschreven in de bijlage bij dit Reglement.

Artikel 6. Omvang van de werkzaamheden

Een Beoordeling van een Modelwaarde omvat ten minste de navolgende werkzaamheden:

a. De beoordeling van de geschiktheid, juistheid en volledigheid van de aangeboden referenties in het Modelwaarderapport.

b. De beoordeling van de geschiktheid van aangeboden informatie in het Modelwaarderapport over de lokale marktomstandigheden.

c. De analyse van de in het Modelwaarderapport genoemde referenties ten opzichte van de Modelwaarde van de woning.

d. Een duidelijke en transparante vastlegging van de motivering en de uitkomst van de beoordelingswerkzaamheden die dient te voldoen aan de in artikel 8 gestelde minimale eisen. Deze vastlegging kan bestaan uit een zelfstandig Beoordelingsrapport of worden geïntegreerd in een Modelwaarderapport.

Artikel 7. Beperkingen

a. De Register-Taxateur dient alle aan de beoordeling van een Modelwaarde inherente beperkingen en voorbehouden expliciet en duidelijk te vermelden in het Beoordelingsrapport.

b. De Register-Taxateur kan een beoordeling van een Modelwaarde uitsluitend uitvoeren wanneer het doel ervan is het verkrijgen, oversluiten of aanpassen van een hypothecaire financiering van een woning ten behoeve van eigen gebruik of de monitoring van bestaande leningen.

c. In de volgende gevallen dient expliciet een voorbehoud te worden gemaakt:

   i. Indien sprake is van appartementen en de Register Taxateur geen onderzoek heeft gedaan naar de Vereniging van Eigenaren;

   ii. Indien er sprake is van erfpacht en de Register-Taxateur gemotiveerd nader onderzoek achterwege heeft gelaten.

d. Daarnaast dient expliciet vermeld te worden, dat door het ontbreken van een opname ter plaatse, sommige kenmerken die relevant zijn voor de waarde van de woning, mogelijk ten onrechte niet in de Modelwaarde zijn meegenomen.

Artikel 8. Rapportage

Het Beoordelingsrapport dient minimaal het volgende te vermelden:

a. Benoeming van de identiteit van de modelwaardeleverancier.

b. Benoeming van de identiteit van de Opdrachtgever(s).

c. Benoeming van de Register-Taxateur en het Taxatiebedrijf waaraan hij verbonden is.

d. Verklaring dat de Register-Taxateur die de Modelwaarde beoordeelt niet zelf op zodanige wijze betrokken is of is geweest bij het object, de modelwaardeleverancier of de Opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan zijn objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.

e. Verklaring en motivering van de Register-Taxateur dat hij voldoende deskundig is en over voldoende kennis en plaatselijke bekendheid beschikt om de beoordeling te kunnen uitvoeren.

f. Het doel van de Hybride waardering.

g. De Waardepeildatum (van de Modelwaarde).

h. De datum van het Beoordelingsrapport.

i. De door de modelwaardeleverancier opgegeven mate van betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de Modelwaarde.

j. De door de modelwaardeleverancier gegeven kenmerken van de woning met inbegrip van bouwjaar en onderhoudsstatus en of er ten aanzien daarvan aannames zijn gedaan.

k. Of sprake is van erfpacht.

l. De overige juridische en feitelijke kenmerken van de woning en welke aannames ten aanzien daarvan zijn gedaan.

m. Een beschrijving van de locatie van de woning, de plaatselijke marktomstandigheden en de courantheid van de woning.

n. Alle bij de Register-Taxateur bekende omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de waarde, waarbij onder meer de aandacht wordt gevestigd op en opmerkingen worden gemaakt over kwesties die van invloed zijn op de mate van zekerheid of onzekerheid.

o. De inherente beperkingen van de Modelwaarde (bijvoorbeeld ten aanzien van het niet onderzoeken van de invloed van erfpacht, functioneren van de Vereniging van Eigenaren, zoals vermeld in artikel 7).

p. Ten minste drie referentieobjecten en een inzichtelijke en navolgbare referentieanalyse.

q. Beperkingen ten aanzien van gebruik en verspreiding.

r. Motivering van de goed- of afkeuring van de Modelwaarde.

s. (Digitale) ondertekening en datering door de Register-Taxateur.

Artikel 9. Verspreiding

De verspreiding van het Beoordelingsrapport dient te worden beperkt tot de direct belanghebbenden.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 10. Citeertitel

Dit reglement wordt aangehaald als Reglement Hybride waardering.

Artikel 11. Overgangsbepaling

a. De bepalingen inzake prestatiemeting, backtest en accountantsverklaringen, zoals opgenomen in de bijlage bij dit Reglement, zullen niet eerder van kracht zijn dan nadat het bestuur van NRVT heeft besloten dat deze prestatiemeting, backtest en accountantsverklaringen inhoudelijk voldoende vaststaan. Dit besluit zal worden gepubliceerd op de website van NRVT en in de nieuwsbrief van NRVT.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2025

Toelichting bij het Reglement Hybride waardering

1. In de volgende situaties kan niet worden volstaan met een Hybride waardering van een woning:
- wanneer sprake is van een verzoek een toekomstige verbouwing mee te taxeren (alleen de waarde in huidige staat kan modelmatig worden bepaald);
- wanneer in het omgevingsplan geen sprake is van een toegestaan gebruik dat is omschreven als 'wonen' of 'woongebied' of een soortgelijke activiteit die permanente eigen bewoning toestaat die niet verbonden is aan een beroep of bedrijf;
- wanneer de kredietaanvrager van plan is de woning niet zelf te gaan bewonen;
- wanneer sprake is van een aanbiedingsplicht bij verkoop;
- wanneer sprake is van de navolgende, in de Fotowijzer woningen gedefinieerde, woningtypen:
  - woonwagen of stacaravan;
  - woonwagenstandplaats of stacaravanstandplaats;
  - woonboot;
  - ligplaats;
  - waterwoning;
  - woon-/winkelpand,
- wanneer de woning een Rijksmonument is.

2. In het Reglement Hybride waardering zijn in artikel 8 de elementen opgesomd die het Beoordelingsrapport dient te bevatten. Deze elementen worden hier nader toegelicht.

a. Benoeming van de identiteit van de modelwaardeleverancier.

Voor gebruikers van het rapport moet duidelijk zijn welke modelwaardeleverancier de Modelwaarde heeft aangeleverd die door de Register-Taxateur wordt beoordeeld.

b. Benoeming van de identiteit van de Opdrachtgever(s).

De opdracht tot een Beoordeling van een Modelwaarde van een woning kan worden verstrekt door een consument of de kredietverstrekker. Een adviseur kan de opdracht verstrekken namens een consument of kredietverstrekker.

c. Benoeming van Register-Taxateur en het taxatiebedrijf waaraan hij verbonden is.

De beoordelende Register-Taxateur vermeldt zijn naam, zijn RT-nummer en zijn bedrijfsgegevens.

d. Verklaring dat de Register-Taxateur die de Modelwaarde beoordeelt niet zelf betrokken is bij het object of de Opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan zijn objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.

Ten aanzien van de objectiviteit en onafhankelijkheid van de beoordelende Register-Taxateur gelden dezelfde eisen als wanneer hij een Professionele Taxatiedienst verricht. Zie hierover het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, artikel 11 en de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid.

e. Verklaring en motivering van de Register-Taxateur dat hij voldoende deskundig is en over voldoende kennis en plaatselijke bekendheid beschikt om de beoordeling te kunnen uitvoeren.

Om een Modelwaarde te kunnen beoordelen, dient de Register-Taxateur te beschikken over voldoende ervaring met betrekking tot de taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

De Register-Taxateur moet kunnen aantonen over plaatselijke bekendheid te beschikken. Dat kan bijvoorbeeld doordat hij:

- woonachtig is in of nabij de plaats waarin de woning waarvan de Modelwaarde wordt beoordeeld is gelegen en/of;
- gevestigd is in of nabij de plaats waarin de woning waarvan de Modelwaarde wordt beoordeeld is gelegen en/of;
- op andere wijze zelf vergelijkbaar inzicht heeft verkregen, zoals bijvoorbeeld door data-analyse en bestudering van informatie over de plaats, locatie en objecttype van het getaxeerde, waardoor hij, als redelijk handelend en vakbekwaam Register-Taxateur, van oordeel is over voldoende plaatselijke bekendheid te beschikken en/of;
- vanwege een andere binding kan aantonen te beschikken over plaatselijke bekendheid. De Register-Taxateur licht dit toe in het Beoordelingsrapport.

f. Het doel van de beoordeelde modelwaardering.

Het doel kan zijn: het verkrijgen, oversluiten of aanpassen van een (hypothecaire) lening, dan wel ten behoeve van de monitoring van leningen. Wanneer de modelwaardering een ander doel heeft, dient de beoordelend Register-Taxateur de Modelwaarde af te keuren;

g. De Waardepeildatum (van de Modelwaarde), en
h. De datum van het Beoordelingsrapport.

Deze elementen spreken voor zich. De Waardepeildatum kan gelijk zijn aan de datum van ondertekening van het Beoordelingsrapport, maar dat is geen vereiste. De Waardepeildatum kan in geen geval liggen na de datum van het Beoordelingsrapport.

i. De door de modelwaardeleverancier opgegeven mate van betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de Modelwaarde.

De Modelwaarde dient te zijn voorzien van een aanduiding van de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid, waarmee wordt aangegeven dat deze minimaal voldoet aan de in de bijlage gestelde eisen. Wanneer de opgegeven betrouwbaarheid en nauwkeurigheid niet voldoen, moet de Modelwaarde worden afgekeurd. Naast de genoemde opgave kan een Modelwaarderapport ook een door de modelwaardeleverancier gegenereerde betrouwbaarheidsindex bevatten.

j. De door de modelwaardeleverancier gegeven kenmerken van de woning met inbegrip van bouwjaar en onderhoudsstatus en of er ten aanzien daarvan aannames zijn gedaan en zo ja, welke.

Zonder kennis van deze eigenschappen van de woning is een goede beoordeling niet mogelijk. Als gevolg van het feit dat geen Inspectie van de woning

plaatsvindt, is het onvermijdelijk dat ten aanzien van sommige eigenschappen aannames worden gedaan. Om hierover geen onduidelijkheid te laten bestaan moeten deze worden vermeld. Wanneer deze informatie door de modelwaardeleverancier wordt verstrekt, is het de verantwoordelijkheid van de beoordelende taxateur om te beoordelen of de herkomst van de gebruikte gegevens is vermeld, dan wel de aanname is gespecificeerd (bijvoorbeeld dat er is uitgegaan van gemiddeld onderhoud).

k. Of sprake is van erfpacht.

In het geval er sprake is van erfpacht en er door de modelwaardeleverancier voldoende referenties worden gegeven waarvan mag worden aangenomen dat daarvoor dezelfde erfpachtvoorwaarden gelden, kunnen deze geschikt worden geacht ter beoordeling van de Modelwaarde. Wanneer er echter sprake is van erfpacht in een omgeving waarin erfpacht niet gebruikelijk is, of wanneer er sprake is van verschillende stelsels van erfpachtvoorwaarden, kan dat aanleiding geven de Modelwaarde af te keuren.

l. De overige juridische en feitelijke kenmerken van de woning en welke aannames ten aanzien daarvan zijn gedaan.

Wanneer deze informatie door de modelwaardeleverancier wordt verstrekt, is het de verantwoordelijkheid van de beoordelende taxateur om te beoordelen of de aannames zijn gespecificeerd. Indien de modelwaardeleverancier geen informatie heeft verstrekt over de genoemde kenmerken en de aannames die zijn gedaan, kan dit aanleiding zijn om de modelwaarde af te keuren.

m. Een beschrijving van de locatie van de woning, de plaatselijke marktomstandigheden en de courantheid van de woning.

Wanneer deze informatie door de modelwaardeleverancier wordt verstrekt, is het de verantwoordelijkheid van de beoordelende taxateur om de juistheid hiervan te beoordelen.

n. Alle bij de Register-Taxateur bekende omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de waarde, waarbij onder meer de aandacht wordt gevestigd op en opmerkingen worden gemaakt over kwesties die van invloed zijn op de mate van zekerheid of onzekerheid.

Wanneer sprake is van dergelijke omstandigheden en de invloed hiervan niet of onvoldoende tot uitdrukking komt in de Modelwaarde, kunnen deze aanleiding geven de Modelwaarde af te keuren;

o. Inherente beperkingen van de Modelwaarde.

De Beoordeling van een Modelwaarde van een woning is veel minder uitvoerig dan een volledige taxatie doordat er geen Inspectie en veel minder onderzoek plaatsvindt. De consument dient gewezen te worden op deze inherente beperkingen.

Het is immers niet ondenkbaar dat door het ontbreken van een opname ter plaatse, sommige kenmerken die relevant zijn voor de waarde van de woning, ten onrechte niet in de Modelwaarde zijn meegenomen.

p. Ten minste drie referentieobjecten en een inzichtelijke en navolgbare referentieanalyse.

Door de modelwaardeleverancier worden referentieobjecten aangeleverd. Een wezenlijk onderdeel van de beoordeling van de Modelwaarde door de Register-Taxateur in het kader van een Hybride waardering, is het geven van een analyse van deze referenties, waarin inzichtelijk en navolgbaar wordt weergegeven hoe de referenties zich verhouden tot de Modelwaarde.

q. Beperkingen ten aanzien van gebruik en verspreiding.

De verspreidingskring van een Hybride waardering van een woning is beperkt tot de direct belanghebbenden, te weten de Opdrachtgever (de aanvrager van het krediet of de kredietverstrekker), de bij de aanvraag betrokken hypotheekadviseurs en eventueel NHG en verzekeraars.

r. Motivering van de goed- of afkeuring van de Modelwaarde.

De Register-Taxateur motiveert in eigen woorden waarom hij de Modelwaarde goed- of afkeurt.

s. (Digitale) ondertekening en datering door de Register-Taxateur.

Door de ondertekening moet duidelijk zijn welke Register-Taxateur verantwoordelijk is voor de beoordeling van de Modelwaarde. Een digitale handtekening of 'was getekend' met een duidelijke vermelding van de identiteit van de Register-Taxateur volstaat.

3. De onder 2. genoemde elementen kunnen worden geïntegreerd in een Modelwaarderapport. Wanneer dat het geval is:

a. zal duidelijk moeten worden weergegeven welke onderdelen van het rapport de beoordeling van de Modelwaarde door de Register-Taxateur betreffen en welke onderdelen de waardering van de modelwaardeleverancier. De Register-Taxateur beoordeelt immers slechts de Modelwaarde en is niet de opsteller van het Modelwaarderapport;

b. dient het rapport vrije invoervelden te bevatten waarin de Register-Taxateur zelf de gekozen referentie objecten op navolgbare wijze analyseert ten opzichte van de gewaardeerde woning;

c. dient de Register-Taxateur te motiveren waarom de gekozen referenties passend zijn wanneer sprake is van bijzondere situaties, zoals erfpacht of een appartementsrecht;

d. motiveert de Register-Taxateur, ten minste in zijn Dossier, waarom hij beschikt over voldoende plaatselijke kennis om de Modelwaarde van de woning te kunnen beoordelen .

Deze teksten mogen niet worden aangeleverd door de modelwaardeleverancier en de motivering mag ook niet zijn dat wordt vertrouwd op het Model. De Register-Taxateur dient dus aantoonbaar zijn sporen achter te laten in het rapport.

Wanneer het Beoordelingsrapport is geïntegreerd in het Modelwaarderapport, dient duidelijk te worden verklaard dat de ondertekening door de Register-Taxateur uitsluitend de beoordeling betreft.

4. De Opdrachtvoorwaarden worden overeengekomen tussen de Register-Taxateur en de Opdrachtgever en worden voorafgaand aan de uitvoering van de beoordeling van een Modelwaarde van een woning schriftelijk vastgelegd. Gezien de aard van de opdracht zijn deze voorwaarden in sterke mate gestandaardiseerd. De Opdrachtvoorwaarden worden voorafgaand aan het uitvoeren van de opdracht schriftelijk (digitaal) ter beschikking gesteld van de Opdrachtgever (de aanvrager van het krediet). In de Opdrachtvoorwaarden wordt ten minste melding gemaakt van:

- het doel en de aard van de werkzaamheden;
- de identiteit van de Register-Taxateur of het Taxatiebedrijf waaraan deze verbonden is;
- de Opdrachtgever en andere beoogde gebruikers;
- een verklaring inzake een eerdere betrokkenheid bij de woning of de betrokken partijen en een bevestiging dat er geen sprake is van een potentiële belangenverstrengeling;
- de inherente beperkingen van de Hybride waardering van een woning.

5. De Register-Taxateur die een beoordeling van een Modelwaarde van een woning verricht, organiseert een zorgvuldige administratie (Dossier) van deze werkzaamheden. Het Dossier kan zowel fysiek als digitaal zijn opgeslagen en moet zodanig ingericht zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de beoordeling van de Modelwaarde voldoende in staat is om inzicht te verkrijgen in de aard en omvang van de werkzaamheden, de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie en significante observaties en de daaruit getrokken conclusies.

Het Dossier bevat de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde Opdrachtvoorwaarden, het Modelwaarderapport zoals ontvangen bij aanvang van de werkzaamheden en het Beoordelingsrapport zoals verstrekt aan de Opdrachtgever.

Ten behoeve van Doorlopend Toezicht dient de Register-Taxateur het Dossier op verzoek aan NRVT te overleggen, dan wel anderszins aan NRVT ter inzage te geven, zodat NRVT kan beoordelen of de beoordeling van de Modelwaarde van een woning in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.

6. De Register-Taxateur die een Beoordeling van een modelwaarde van een woning verricht, dient aantoonbaar ook in voldoende mate fysieke taxaties te verrichten, conform het bepaalde in artikel 6.1.a van het Reglement Kamers, opdat zijn taxatie-ervaring up to date blijft

7. De Register-Taxateur verricht de Beoordeling van een Modelwaarde van een woning in overeenstemming met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen fundamentele beginselen.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Bijlage bij het Reglement Hybride waardering

1. **Eisen ten aanzien van betrouwbaarheid en nauwkeurigheid**

   De door de modelwaardeleverancier te leveren Modelwaarde dient tenminste te voldoen aan de in artikel 115 lid 6 sub 3 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft vermelde eisen betreffende betrouwbaarheid en nauwkeurigheid.

   De verantwoordelijkheid voor het in een Modelwaarderapport opnemen van een correcte aanduiding van de minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de Modelwaarde van een woning rust bij de modelwaardeleverancier. De verantwoordelijkheid voor de toepassing van de regel omtrent de hoogte van het krediet in relatie tot de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de Modelwaarde rust bij de kredietverstrekker[3]. De Register-Taxateur die de Modelwaarde beoordeelt mag afgaan op de juistheid van de hem verstrekte gegevens daaromtrent.

Prestatiemeting

2. Om te verifiëren dat de door de modelwaardeleverancier af te geven indicatie van de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid valide is, wordt jaarlijks door de modelwaardeleverancier voor heel Nederland of per COROP-gebied een prestatiemeting uitgevoerd aan de hand van een door of in opdracht van NRVT aan de modelwaardeleverancier te verstrekken uniforme dataset met transactiegegevens van verspreid over Nederland gelegen woningen. Bij het bepalen van de Modelwaarde en het bepalen van de aanduiding van de minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van die Modelwaarde waarborgt de modelwaardeleverancier dat de transacties die gebruikt worden voor de toetsing op geen enkele wijze zijn betrokken in het Model zelf. Het is aan de modelwaardeleverancier om te bepalen voor welke objecten een Modelwaarde kan worden afgegeven en aan te geven aan welke onder 1. bedoelde betrouwbaarheids- en nauwkeurigheidseis deze Modelwaarde voldoet.

3. Een modelwaardeleverancier mag ervoor kiezen om voor heel Nederland of per COROP-gebied te testen.

4. Wanneer een modelwaardeleverancier voor het gebied waarvoor getest is op basis van de eigen aanduiding van betrouwbaarheid en nauwkeurigheid geen Modelwaarden kan bieden, of uit de prestatiemeting blijkt dat minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid niet wordt gehaald, dan mag deze in dat gebied geen Modelwaarderapporten leveren.

5. De correcte uitvoering van deze jaarlijkse prestatiemeting wordt aangetoond door middel van een accountantsverklaring. Deze accountantsverklaring kan geïntegreerd zijn met de accountantsverklaring over de correcte uitvoering van de backtest.

[3] NRVT heeft geen zeggenschap over de maximale hoogte van een krediet ten opzichte van de waarde van een woning die kredietverstrekkers mogen hanteren en houdt geen toezicht op de naleving van deze norm.

Backtest

6. Om achteraf te kunnen vaststellen dat de door een modelwaardeleverancier in een bepaald jaar daadwerkelijk geleverde aanduidingen van de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de Modelwaarden valide zijn, zal dit jaarlijks door de modelwaardeleverancier door middel van een accountantsverklaring dienen te worden bevestigd. Deze accountantsverklaring dient te bevestigen dat de modelwaardeleverancier de benodigde transparantie heeft geboden aan de accountant om zijn rol te kunnen vervullen, alle benodigde maatregelen heeft getroffen om aan de beheersdoelstellingen te voldoen en dat de accountant zich heeft vergewist van de goede werking daarvan. Ook bevat deze een verklaring, dat uit het narekenen van de uitkomsten van de validatie door de modelwaardeleverancier aan de hand van de dan beschikbare transactiewaarden blijkt dat deze correct zijn.

7. Wanneer uit de backtest als bedoeld onder 6 van deze bijlage blijkt dat een modelwaardeleverancier Modelwaarden heeft geleverd die niet voldoen aan de in de desbetreffende Modelwaarderapporten genoemde minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid, dient de modelwaardeleverancier binnen een kwartaal middels een prestatiemeting als bedoeld onder 2. aan te tonen dat verbeteracties zijn uitgevoerd en weer aan de vereiste betrouwbaarheid en nauwkeurigheid voldaan wordt. Indien vervolgens in backtests herhaaldelijk blijkt dat Modelwaarden zijn geleverd die niet aan de in de Modelwaarderapporten opgenomen minimale betrouwbaarheid en nauwkeurigheid voldoen, kan de modelwaardeleverancier door NRVT middels een bestuursbesluit worden uitgesloten van de levering van Modelwaarden in Nederland of het betreffende COROP-gebied ten behoeve van de Hybride waardering. Dit geldt voor minimaal een kwartaal na constatering en tot de leverancier middels een actuele accountantsverklaring aantoont weer te voldoen.

Eisen aan prestatiemeting en backtest

8. Zowel de onder 2. bedoelde prestatiemeting als de onder 6. bedoelde backtest, dienen te voldoen aan een door de NBA[4] goed te keuren auditprotocol, dat uitgaat van algemeen aanvaarde normen voor prestatiemeting en backtesting.

[4] Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants