

Toelichting op de regelgeving Wonen

onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit

Versie met aanpassingen aan herziene reglementen NRVT juni 2018.

Oorspronkelijke publicatie: september 2017.

Inhoud

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. Uitgangssituatie	5
3. Stroomschema onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit	6
3.1 Toelichting bij stroomschema onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit	7
4. Praktijkvoorbeelden	9
Praktijksituatie 1: twee taxatierapporten door dezelfde taxateur van dezelfde woning	9
a. Met verschillende opdrachtgevers	9
b. Met dezelfde opdrachtgever	16
Praktijksituatie 2: twee taxatierapporten door verschillende taxateurs van dezelfde woning	18
a. Met verschillende opdrachtgevers	18
b. Met dezelfde opdrachtgever	18
Praktijksituatie 3: betrokkenheid taxateur	19
Praktijksituatie 4: bijzondere situaties	23
5. Vigerende regelgevingen en brondocumenten	27

Voorwoord

NRVT geeft in dit document toelichting op de diverse regels met betrekking tot onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit. De toelichting is bedoeld u als taxateur Wonen duidelijkheid te geven over de meest voorkomende praktijksituaties om de schijn van belangenverstrengeling tegen te gaan.

In dit document staan praktijkvoorbeelden, zodat u een hulpmiddel heeft om in de praktijk een juiste afweging te maken. Dit document bevat geen limitatieve lijst met praktijkvoorbeelden, waardoor de indruk mag bestaan dat andere voorbeelden dus zijn toegestaan.

We bedanken de Expertcommissie Wonen en de samenwerkingspartners, zoals de NVM, VastgoedPRO, VBO makelaar en NWWI voor hun medewerking aan de opzet en inhoud van deze toelichting.

Heeft u vragen naar aanleiding van dit document, kijk dan voor meer informatie op www.nrvt.nl. Uiteraard kunt u ons ook bellen (010 – 31 61 200) of mailen (info@nrvt.nl). Wij helpen u graag verder.

In deze versie van juni 2018, zijn de verwijzingen naar artikelen in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT van juni 2017 vervangen door verwijzingen naar het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT vastgesteld op 21 juni 2018.

1. Inleiding

NRVT heeft als taak het bewaken, waarborgen en bevorderen van de kwaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van de geregistreerde taxateurs (Register-Taxateurs). Als Register-Taxateur bent u verantwoordelijk voor het naleven van de Gedrags- en beroepsregels en de Kamerreglementen van NRVT. Door naleving van deze regelgeving laat u zien dat u onafhankelijk, objectief en integer werkt voor uw opdrachtgever, namens uw collega's en in het publiek belang. U waarborgt daarmee de (ethische) beroepsnormen van uw beroepsgroep. Regelgeving over onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit is essentieel voor het beoefenen van uw beroep.

In de NRVT-regelgeving zijn de begrippen onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit gebaseerd op het uitgangspunt "comply or explain". Dat wil zeggen dat u als taxateur de regels op de genoemde gebieden moet toepassen óf uitleggen waarom u ze niet heeft toegepast. U bent dus tot een bepaalde hoogte vrij in de wijze waarop u een bepaling interpreteert.

In de praktijk is gebleken dat het voor u als taxateur soms moeilijk is om te bepalen of u de gevraagde professionele taxatiedienst (PTD) wel of niet mag leveren. Samen met verschillende marktpartijen heeft de Expertcommissie Wonen van NRVT daarom gewerkt aan deze toelichting op de diverse regels met betrekking tot onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit.

In deze toelichting staan praktijkvoorbeelden om u te helpen bij het maken van een juiste afweging. De toelichting is geen aanvullende regelgeving! De praktijkvoorbeelden in deze toelichting geven slechts weer hoe u in een bepaalde situatie het beste kunt handelen, rekening houdend met de bestaande regelgeving, zoals NHG, STenV, EVS en IVS.

Het doel van deze toelichting is uitsluitend u als taxateur Wonen informatie, handvatten en verduidelijking te bieden. NRVT en de betrokken partijen streven hiermee naar een uniforme toepassing en naleving van de bestaande regelgeving met betrekking tot vastgoedtaxatie.

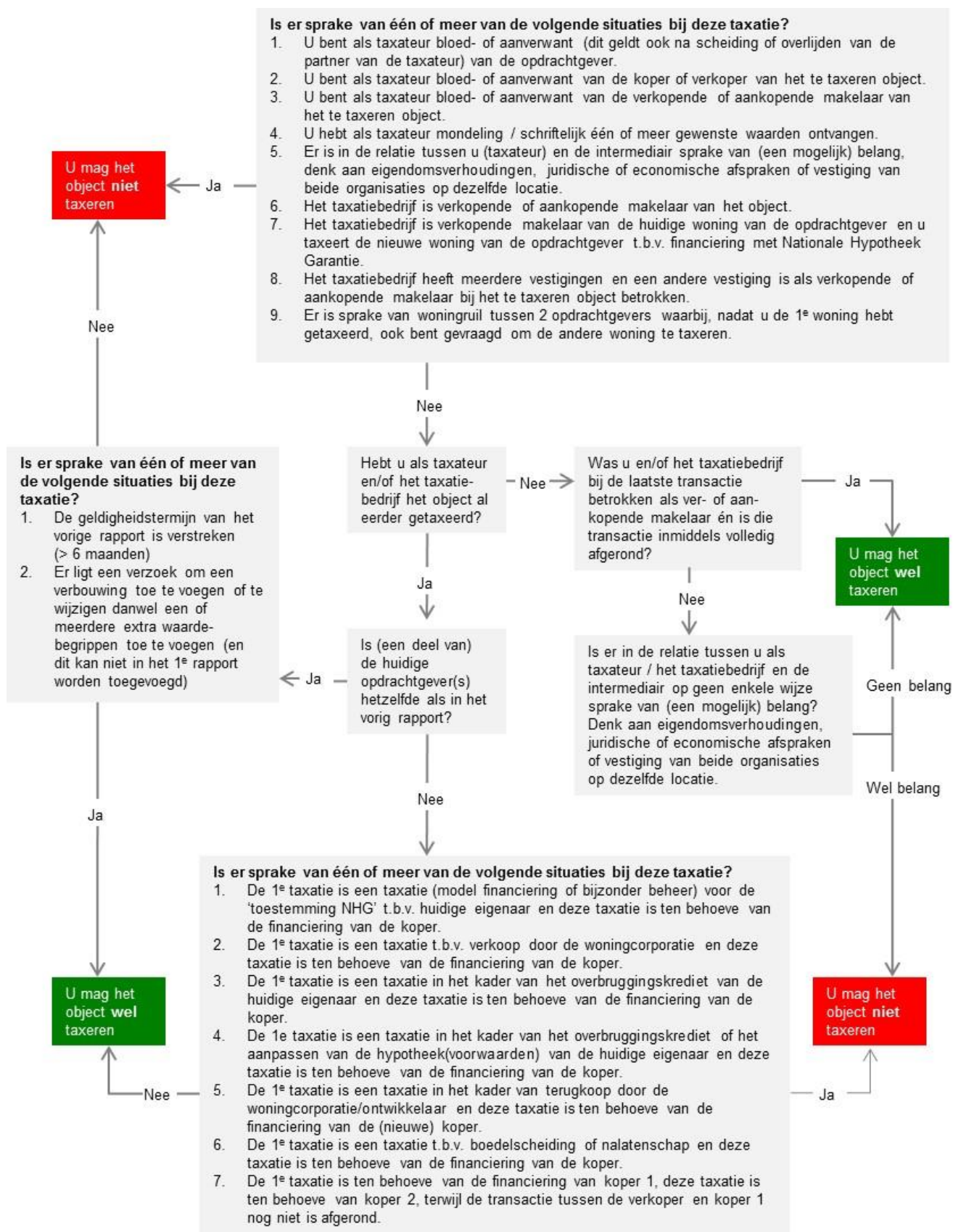
2. Uitgangssituatie

NRVT geeft in dit document een aantal voorbeelden uit de praktijk, waarin de vraag speelt of u als Register-Taxateur de professionele taxatiedienst (PTD) in een bepaalde situatie mag verrichten. Dit ter voorkoming van situaties waarin u te maken krijgt met mogelijke beïnvloeding door belangenverstrengeling. De gegeven antwoorden geven weer hoe NRVT de in het voorbeeld relevante bepalingen in beginsel interpreteert.

Opmerkingen voorafgaand:

1. Als Register-Taxateur zorgt u ervoor dat u bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst te allen tijde integer handelt. Daaronder wordt in ieder geval verstaan het tegengaan (**ook in schijn**) van belangenverstrengeling (*Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT art 10 en 11*).
2. *Het komt voor dat wet- en regelgeving en jurisprudentie u dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-reglementen en internationale standaarden. Zie over deze Wettelijke Taxatie het Reglement Definities NRVT en de toelichting daarop.*
3. Uit artikel 1.7.3. van de NHG-regelgeving (zie hfdst. 5. Vigerende regelgevingen en brondocumenten) volgt dat het enkele feit dat u als taxateur het object eerder heeft getaxeerd niet direct een belangenverstrengeling zal opleveren. Dit houdt in dat bij alle voorbeelden die betrekking hebben op een eerdere taxatie dit enkele feit niet de belemmering kan zijn om een tweede taxatie op basis van belangenverstrengeling ontoelaatbaar te achten. U dient zich hierbij te realiseren dat u de opvolgende taxatieopdracht alleen mag aanvaarden als u autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kunt komen. Waarbij de vrijheid niet ontoelaatbaar mag worden ingeperkt vanuit een (eerdere, huidige of aanstaande) betrokkenheid bij het vastgoedobject of bij de opdrachtgever of bij de werkgever (*zie Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT artikel 11.3*). Het gaat er dan ook om dat deze notitie duidelijkheid geeft, wanneer in die situaties wel of niet getaxeerd mag worden. Het kapstokartikel van NRVT (het tegengaan van (mogelijke) belangenverstrengeling) ligt altijd aan de basis van deze afwegingen ten grondslag.
4. Om snel na te kunnen gaan wanneer wel of niet getaxeerd mag worden, kunt u gebruik maken van het stroomschema op pagina 6.
5. Waar in de hiernavolgende voorbeelden wordt gesproken over taxatie wordt bedoeld de professionele taxatiedienst (PTD) die door een geregistreerde taxateur wordt uitgevoerd en waaraan in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Hieronder vallen niet de werkzaamheden van een makelaar in het kader van makelaarsdiensten in afwachting van de ontvangst van instructies voor die makelaarsdiensten waaronder de verwerving van opdrachten hiertoe.
6. In het kader van onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit is en blijft een belangrijke regel: bij twijfel niet doen.

3. Stroomschema onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit



3.1 Toelichting bij stroomschema onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit

A. Is er sprake van één of meer van de volgende situaties bij deze taxatie?

1. U bent als taxateur bloed- of aanverwant (dit geldt ook na scheiding of overlijden van de partner van de taxateur) van de opdrachtgever (vb. 27)
2. U bent als taxateur bloed- of aanverwant van de koper of verkoper van het te taxeren object (vb. 28)
3. U bent als taxateur bloed- of aanverwant van de verkopende of aankopende makelaar van het te taxeren object (vb. 29)
4. U hebt als taxateur mondeling / schriftelijk één of meer gewenste waarden ontvangen (vb. 24)
5. Er is in de relatie tussen u (taxateur) en de intermediair sprake van (een mogelijk) belang, denk aan eigendomsverhoudingen, juridische of economische afspraken en/of vestiging van beide organisaties op dezelfde locatie (vb. 26)
6. Het taxatiebedrijf is verkopende of aankopende makelaar van het object (vb. 15 / 17)
7. Het taxatiebedrijf is verkopende makelaar van de huidige woning van de opdrachtgever en u taxeert de nieuwe woning van de opdrachtgever t.b.v. financiering met Nationale Hypotheek Garantie (vb. 16)
8. Het taxatiebedrijf heeft meerdere vestigingen en een andere vestiging is als verkopende of aankopende makelaar bij het te taxeren object betrokken (vb. 21 / 22)
9. Er is sprake van woningruil tussen 2 opdrachtgevers waarbij, nadat u de 1^e woning hebt getaxeerd, ook bent gevraagd om de andere woning te taxeren (vb. 30)

Antwoord:

- Ja => U mag dit object **niet** taxeren
- Nee (ga naar vraag B)

B. Hebt u als taxateur en/of het taxatiebedrijf het object al eerder getaxeerd?

1. Ja (ga naar vraag C)
2. Nee (ga naar vraag F)

C. Is (een deel van) de huidige opdrachtgever(s) hetzelfde als in het vorige taxatierapport?

1. Ja (ga naar vraag D)
2. Nee (ga naar vraag E)

D. Is er sprake van één of meer van de volgende situaties bij deze taxatie?

1. De geldigheidstermijn van het vorige rapport is verstreken (> 6 maanden) (vb. 11a)
2. Er ligt een verzoek om een verbouwing toe te voegen of te wijzigen dan wel een of meerdere extra waardebegrippen toe te voegen (en dit kan niet in het 1^e rapport worden toegevoegd) (vb. 11b)

Antwoord:

- Ja => U mag dit object **wel** taxeren
- Nee => U mag dit object **niet** taxeren

E. Is er sprake van één of meer van de volgende situaties bij deze taxatie?

1. De 1^e taxatie is een taxatie (model financiering of bijzonder beheer) voor de 'toestemming NHG' t.b.v. huidige eigenaar en deze taxatie is ten behoeve van de financiering van de koper (vb. 2)
2. De 1^e taxatie is een taxatie t.b.v. verkoop door de woningcorporatie en deze taxatie is ten behoeve van de financiering van de koper (vb. 3)
3. De 1^e taxatie is een taxatie in het kader van het overbruggingskrediet of het aanpassen van de hypotheek(voorwaarden) van de huidige eigenaar en deze taxatie is ten behoeve van de financiering van de koper (vb. 4 en 10D en 10E)
4. De 1^e taxatie is een taxatie in het kader van het overbruggingskrediet van de huidige eigenaar en deze taxatie is ten behoeve van de financiering van deze huidige eigenaar van zijn nieuw gekochte object (vb. 5)
5. De 1^e taxatie is een taxatie in het kader van terugkoop door de woningcorporatie/ontwikkelaar en deze taxatie is ten behoeve van de financiering van de (nieuwe) koper (vb. 6)
6. De 1^e taxatie is een taxatie t.b.v. boedelscheiding of nalatenschap en deze taxatie is ten behoeve van de financiering van de koper (vb. 8)
7. De 1^e taxatie is ten behoeve van de financiering van koper 1, deze taxatie is ten behoeve van koper 2, terwijl de transactie tussen de verkoper en koper 1 nog niet is afgerond (vb. 10b)

Antwoord:

- Ja => U mag dit object **niet** taxeren
- Nee => U mag dit object **wel** taxeren

F. Was u en/of het taxatiebedrijf bij de laatste transactie betrokken als verkopende of aankopende makelaar én is die transactie inmiddels volledig afgerond?

Antwoord:

- Ja => U mag dit object **wel** taxeren
- Nee (ga naar vraag G)

G. Is er in de relatie tussen u als taxateur / het taxatiebedrijf en de intermediair op geen enkele wijze sprake van (een mogelijk) belang? Denk aan eigendomsverhoudingen, juridische of economische afspraken of vestiging van beide organisaties op dezelfde locatie.

1. Er is op geen enkele wijze een (mogelijk) belang (vb. 25) => U mag **wel** taxeren
2. Er is mogelijk toch een belang tussen de taxateur en de intermediair (vb. 26) => U mag **niet** taxeren.

4. Praktijkvoorbeelden

Praktijksituatie 1: twee taxatierapporten door dezelfde taxateur van dezelfde woning

(Met 'dezelfde taxateur' wordt ook een andere taxateur bedoeld die voor hetzelfde taxatiebedrijf werkzaamheden verricht)

a. Met verschillende opdrachtgevers

Twee taxatierapporten met verschillende opdrachtgevers uitgebracht door dezelfde taxateur van dezelfde woning.

Voorbeeld 1

Meneer Aartsen verkoopt zijn woning aan mevrouw Bosman waarbij Bosman mij als taxateur verzoekt om een taxatierapport op te stellen in het kader van financiering. Vervolgens wordt de woning verkocht en geleverd. Mevrouw Bosman verkoopt haar woning vervolgens terug aan meneer Aartsen (A-B, B-A transactie). Aartsen, die nu koper is, verzoekt mij (dezelfde taxateur) om een taxatierapport op te stellen in het kader van financiering.

Mag dit?



Ja, want er is een nieuwe situatie ontstaan

Toelichting

Er is sprake van een taxatieopdracht nadat de 1^e transactie volledig is afgerond (en dus via de notaris beschreven). Er is daarmee een nieuwe situatie ontstaan waarbij u als taxateur uw oordeel kan geven.

Mag dit?



Nee, in geval van het vermoeden van het ontlopen van de boeterente

Toelichting

Dit laat onverlet dat deze situatie, die veelal wordt gebruikt om de 'boeterente' te ontlopen, voor de geldverstrekker en het Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: NHG) onwenselijk is.

Indien u als taxateur het vermoeden hebt dat het ontlopen van boeterente het doel van de taxatie is dan zult u op grond van *artikel 10.3 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV* de opdracht moeten weigeren.

Voorbeeld 2

Financieringstaxatie of bijzonder beheertaxatie voor de 'toestemming NHG' (verkoper) en financieringstaxatie (koper)

De 1^e taxatie is ten behoeve van NHG (of de huidige geldverstrekker) om toestemming te krijgen om met 'verlies' te verkopen. De opdrachtgever kan de consument zijn, NHG of de geldverstrekker. Vervolgens taxeer ik als taxateur dezelfde woning voor de (financiering van) de koper.

Mag dit?

X Nee, u kunt als taxateur niet voor zowel de verkopende als kopende partij optreden

Toelichting

Voor het verkrijgen van de toestemming van NHG en/of de geldverstrekker voor (gedwongen of executoriale) verkoop met een restschuld is een taxatierapport nodig. Dit heeft o.a. NHG in haar gedragslijn intensief beheer opgenomen. Zonder toestemming van de geldverstrekker / NHG zal er geen sprake zijn van een verkoop. Bij de afweging voor een (onderhandse of executoriale) verkoop spelen de hoogte van de getaxeerde (markt)waarde(n) een cruciale rol. Dit maakt u als taxateur - op zijn minst - indirect betrokken, doordat uw waardering een rol speelt bij de uiteindelijke besluitvorming tot verkoop.

Het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van de koper is hiermee niet mogelijk, omdat u als taxateur niet voor zowel de verkopende als de kopende partij kunt optreden. Immers mede op grond van de 1^e taxatie heeft de verkooptransactie plaatsgevonden. Van een geheel objectieve taxatie kan dan geen sprake meer zijn. U moet altijd onafhankelijk en onpartijdig zijn.

Voorbeeld 3

Verkooptaxatie (woningcorporatie) en financieringstaxatie (koper)

Ik stel als taxateur in opdracht van de woningcorporatie een taxatierapport op met als doel dat de woningcorporatie inzicht krijgt in de waarde van het getaxeerde object om een verkoopbeslissing te kunnen nemen. De door mij op te stellen 1^e taxatie is ten behoeve van de verkoopbeslissing (door een woningcorporatie) en de 2^e taxatie (welke in opdracht van koper wordt uitgevoerd) betreft een financieringstaxatie voor de koper.

Mag dit?

X Nee, u kunt als taxateur niet voor zowel de verkopende als kopende partij optreden

Toelichting

De opdrachtgever van het 1^e rapport is de woningcorporatie en het doel van deze taxatie is geen financiering, maar het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een verkoop. Deze is benodigd voor het verkrijgen van toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties voor verkoop. De waardering zal immers de grondslag vormen voor de uiteindelijke verkoopprijs.

Het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van de koper is hiermee niet mogelijk en wel omdat u als taxateur niet voor zowel de verkopende als de kopende partij kunt optreden. Immers mede op grond van de 1^e taxatie kan de verkooptransactie plaatsvinden. Van een geheel objectieve 2^e taxatie kan dan geen sprake meer zijn. Dit maakt u als taxateur - op zijn minst indirect - betrokken. Het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van de koper is hiermee niet mogelijk.

Voorbeeld 4

Financieringstaxatie 'overbrugging' (verkoper) en financieringstaxatie (koper)

Als taxateur taxeer ik de huidige woning van opdrachtgever meneer Aartsen (zijnde verkoper van zijn woning) in het kader van het verkrijgen van een overbruggingskrediet door Aartsen, omdat hij een andere woning heeft gekocht. Vervolgens taxeer ik dezelfde woning (zijnde dezelfde woning uit eerste taxatie) voor de (financiering van de) mevrouw Bosman (de koper).

Mag dit?

X Nee, want u bent als taxateur reeds betrokken bij de advisering van de financiering

Toelichting

De opdrachtgever van het 1^e rapport is meneer Aartsen (de verkoper) die een volwaardig taxatierapport nodig heeft om zijn overbruggingskrediet (voor het verkrijgen van een financiering van een andere door hem aangekochte woning) te kunnen regelen. Uit de taxatie blijkt immers wat de 'overwaarde van de huidige woning' is t.o.v. de huidige hypotheek. Een dergelijk taxatierapport is niet nodig als de verkooptransactie al heeft plaatsgevonden, daarom zal hier veelal om gevraagd worden als de woning nog te koop moet worden gezet of reeds te koop staat.

Met deze waardering bepaalt de geldverstrekker hoeveel financiering de huidige eigenaar verkrijgt voor de koop van zijn nieuwe woning. Daarmee is de taxateur - op zijn minst indirect - betrokken bij de advisering over de financiering. Het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van mevrouw Bosman (de koper) is hiermee niet mogelijk. Van een geheel objectieve taxatie kan dan geen sprake meer zijn.

Voorbeeld 5

Financieringstaxatie 'overbrugging' (verkoper) en financieringstaxatie (aankoop) zelfde opdrachtgever (andere woning)

Als taxateur taxeer ik voor meneer Aartsen (opdrachtgever) zijn nieuw aangekochte woning met als doel 'Verkrijgen financiering'. Vervolgens taxeer ik de huidige woning van Aartsen in het kader van het verkrijgen van een overbruggingskrediet, omdat hij een andere woning heeft gekocht.

Mag dit?

X Nee, want beide taxaties hebben betrekking op dezelfde financieringsaanvraag

Toelichting

Beide taxaties hebben betrekking op dezelfde financieringsaanvraag. NHG stelt: 1.7.3 "Degene die het taxatierapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever".

In de regelgeving wordt primair ingezoomd op betrokkenheid bij de te taxeren woning. Op het moment dat u als taxateur uw 1^e rapport uitbrengt, bent u niet betrokken bij de getaxeerde woning. De uitkomst bepaalt voor de geldverstrekker wel (indirect) de hoogte van de hypotheek van de door de opdrachtgever gekochte woning. Daarnaast is de hoogte van de 2^e taxatie bepalend of en in hoeverre er überhaupt een aankoop mogelijk is op basis van het gevraagde overbruggingskrediet in combinatie met de andere taxatie die bedoeld is voor de financiering.

Door de 2^e taxatie uit te voeren bent u als taxateur niet meer objectief genoeg om onafhankelijk een oordeel te vormen. Zodoende is het uitvoeren van de 2^e taxatie door u niet toegestaan.

Voorbeeld 6

Terugkoop (bijv. Koopgarant) en financieringstaxatie (koper)

De 1^e taxatie is ten behoeve van de verkoop door mevrouw Bosman (de consument) aan de woningcorporatie (waarbij de woningcorporatie de opdrachtgever voor de taxatie is en die wordt opgesteld in het model transactie woonruimte individueel) en de 2^e taxatie betreft de financieringstaxatie voor meneer Aartsen de koper. Mag ik als taxateur de 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, want u bent (indirect) betrokken bij de aankooptransactie

Toelichting

De opdrachtgever van het 1^e rapport is veelal de woningcorporatie en het doel van deze taxatie is geen financiering, maar het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een terugkoop door de woningcorporatie en eventueel doorverkoop door de consument (mevrouw Bosman). De waardering zal de grondslag vormen voor de uiteindelijke aankoopprijs van de woningcorporatie. Dit maakt u als taxateur - op zijn minst indirect - betrokken bij de aankooptransactie. Het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van meneer Aartsen de koper (bedoeld voor de financiering) is hiermee niet mogelijk.

Voorbeeld 7

Terugkoop (Bijv. Koopgarant) en verkoop door woningcorporatie (verkoper)

De 1^e taxatie is ten behoeve van de (terug)verkoop door mevrouw Bosman (de consument) aan de woningcorporatie (waarbij de woningcorporatie de opdrachtgever is en die taxatie wordt opgesteld in het model transactie woonruimte individueel) en de 2^e (separaat opgestelde) taxatie betreft de verkooptaxatie in opdracht van de woningcorporatie in het kader van de wettelijke regeling, opgesteld in hetzelfde model. Mag ik als taxateur de 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ Ja, want er is sprake van een nieuwe transactie

Toelichting

De opdrachtgever van het 1^e rapport is de woningcorporatie en het doel van deze taxatie is het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van de terugkoop door de woningcorporatie. Nadat de transactie volledig is afgerond ontvangt de woningcorporatie nu een rapport waarbij inzicht in de waarde ten behoeve van de toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties bij verkoop aan een derde (2^e rapport) als doel wordt aangehouden. De waardering zal de grondslag vormen voor de uiteindelijke aan-/verkoopprijs tussen partijen. Doordat er sprake is van een nieuwe transactie mag u als taxateur ook het 2^e rapport uitbrengen.

NB: In de praktijk komt het voor dat u als taxateur in opdracht van de woningcorporatie één taxatierapport uitbrengt waarin beide doelen zijn opgenomen. Dit is toegestaan.

Voorbeeld 8

Verkooptaxatie (boedelscheiding) en financieringstaxatie (koper)

De 1^e taxatie is bedoeld om de waarde tussen beide opdrachtgevers, meneer en mevrouw Smit (partners) vast te stellen om de 'uitkoopsom' ten behoeve van één van beiden te bepalen. De 2^e taxatie betreft een financieringstaxatie voor mevrouw Smit (de koper en achterblijvende partner in deze situatie). Mag ik als taxateur deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, u bent als taxateur reeds betrokken bij de 1^e taxatie

Toelichting

De opdrachtgever van het 1^e rapport zijn beide partners (meneer en mevrouw Smit) en het doel van deze taxatie is geen financiering, maar het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een (mogelijke) verkoop. Deze waardering zal de grondslag vormen voor de uiteindelijke verkoopprijs tussen de partners.

Als taxateur taxeert u de woning voor de 2^e keer, nu in opdracht van de achterblijvende partner mevrouw Smit (de koper van het resterende gedeelte waar zij nog geen eigenaar van is) en dit is bedoeld voor de (her)financiering hiervan. Dit maakt u als taxateur - op zijn minst indirect - betrokken. Het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van mevrouw Smit is hiermee niet mogelijk.

NB: In de praktijk komt het ook voor dat de opdrachtgever u als taxateur opdracht geeft om een taxatie uit te voeren in het kader van (her)financiering en dat deze taxatie, achteraf, ook wordt gebruikt om de uiteindelijke verkoopprijs tussen partners vast te stellen (de omgekeerde volgorde komt ook voor). Dan is sprake van één rapport en één dezelfde opdrachtgever. Dit is dus toegestaan.

Voorbeeld 9

2^e taxatie met tussengelegen transactie

Ik heb als taxateur een taxatie uitgebracht (voor de koper t.b.v. financiering of de verkoper t.b.v. overbrugging of toestemming verkoop). Vervolgens wordt de woning verkocht en geleverd. Enige tijd daarna verkoopt de eigenaar de woning aan een nieuwe koper. Deze koper vraagt mij om voor de financiering een rapport op te stellen. Mag ik als taxateur deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ **Ja, want er is sprake van een nieuwe situatie**

Toelichting

Omdat de vorige transactie volledig (en middels een notariële overdracht) is afgerond, waarvoor u als taxateur het initiële rapport hebt uitgebracht, is er een nieuwe situatie ontstaan. U wordt vervolgens gevraagd door de nieuwe koper om te taxeren voor de financiering. U bent niet betrokken bij deze nieuwe transactie, zodat u de woning kunt taxeren.

Voorbeeld 10A

Taxatie 1 (koper) en taxatie 2 (koper)

Ik heb een taxatie uitgebracht voor meneer Aartsen (koper 1 van de woning) in het kader van de financiering. Helaas lukt het Aartsen niet om de financiering rond te krijgen. De transactie wordt ontbonden. Na enige tijd koopt mevrouw Bosman (koper 2) de woning. Ook Bosman vraagt mij om te taxeren voor financiering. Mag ik als taxateur deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ **Ja, want de transactie van koper 1 gaat niet door**

Toelichting

U heeft een taxatie uitgebracht voor meneer Aartsen (koper 1). Omdat deze transactie niet door gaat, kunt u voor mevrouw Bosman (koper 2) een nieuw taxatierapport uitbrengen.

Voorbeeld 10B

Taxatie 1 (koper) en taxatie 2 (nieuwe koper) voor passeren akte koper 1

Ik heb een taxatie uitgebracht voor meneer Aartsen (koper 1 van de woning) in het kader van financiering. Vervolgens wordt de woning middels een A-B-C transactie verkocht aan mevrouw Bosman (koper 2). Ook Bosman vraagt mij om te taxeren voor financiering. Mag ik als taxateur deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✗ **Nee, want de transactie is nog niet afgerond**

Toelichting

Omdat de transactie nog niet is afgerond en u als taxateur uw waardeoordeel reeds voor de 1^e koper (meneer Aartsen) heeft gegeven, maakt dit u als taxateur - op zijn minst indirect - betrokken. Het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van koper 2 (mevrouw Bosman) is hierdoor niet mogelijk. Het is namelijk niet aannemelijk dat u bij het 2^e rapport een andere waarde afgeeft (bij een ongewijzigd vastgoed), omdat u daarmee het 1^e rapport in twijfel trekt.

Voorbeeld 10C

Taxatie 1 (koper) en taxatie 2 (nieuwe koper) na passeren akte koper 1

Als taxateur heb ik een taxatie uitgebracht voor meneer Aartsen (koper 1 van de woning) in het kader van financiering. Vervolgens wordt het huis middels een A-B B-C transactie kort na elkaar verkocht aan mevrouw Bosman (koper 2). Ook Bosman vraagt mij om te taxeren voor financiering. Mag ik deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ **Ja, want de eerste transactie is notarieel afgewikkeld**

Toelichting

Er is in dit geval sprake van verschillende opdrachtgevers en de eerste transactie is notarieel afgewikkeld, waardoor het uitbrengen van het 2^e rapport in opdracht van de 2^e koper (mevrouw Bosman) mogelijk is. U bent wel als taxateur verplicht om uw betrokkenheid in de afgelopen 2 jaar bij het te taxeren object (bij de 1^e taxatie) in uw 2^e rapport op te nemen en daarbij te verklaren op grond van welke overwegingen u de taxatie onafhankelijk uit kunt voeren.

Voorbeeld 10D

De heer Aartsen is eigenaar van de woning en wil zijn hypotheek(voorwaarden) aanpassen. Hiervoor is een taxatierapport door mij (taxateur) uitgebracht met als doel financiering. Na enige tijd verkoopt de heer Aartsen de woning aan meneer Smit. Meneer Smit vraagt mij als taxateur om voor zijn financiering te taxeren. Mag ik als taxateur deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✗ **Nee, want u bent als taxateur reeds betrokken (geweest) bij de advisering van de financiering van de eigenaar en nu verkoper.**

Toelichting

Vergelijk hierbij voorbeeld 4. Daarin is sprake van een soortgelijke situatie, waarbij de taxateur eerst taxeert voor de verkoper in het kader van zijn financiering (in dit geval overbruggingskrediet, maar zou ook kunnen zijn dat de hypotheekvoorwaarden worden gewijzigd zoals in dit voorbeeld) en vervolgens voor de koper voor de financiering van zijn woning.

Voorbeeld 10E

De heer Aartsen is erfpachter van de woning en wil verbouwen. Hiervoor is door mij (taxateur) een taxatierapport uitgebracht met als doel financiering. Na enige tijd verkoopt de heer Aartsen zijn woning (het recht van erfpacht) terug aan de woningcorporatie. De woningcorporatie verkoopt vervolgens de woning (volle eigendom) aan meneer Smit. De levering zal uiteindelijk middels een A-B-C transactie plaatsvinden. Meneer Smit vraagt mij als taxateur om voor zijn financiering te taxeren. Mag ik deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✗ **Nee, in deze situatie is het noodzakelijk dat de 2^e taxatie door een andere taxateur wordt uitgevoerd.**

Toelichting

De 1^e taxatie is uitgevoerd ten behoeve van de huidige eigenaar, de 2^e taxatie is ten behoeve van de koper (binnen de huidige transactie die nog niet is afgerond), vergelijk hierbij voorbeeld 3. Doordat u de 1^e taxatie heeft uitgevoerd, bent u als taxateur niet meer objectief genoeg om onafhankelijk een oordeel te vormen bij deze 2^e taxatie, zolang er geen transactie is afgerond. Zodoende is het uitvoeren van de 2^e taxatie door u niet toegestaan.

Voorbeeld 10F

Meneer en mevrouw Smit (partners) zijn beiden eigenaren van het pand. Als gevolg van scheiding hebben beiden overeenstemming bereikt dat meneer Smit (het resterend deel van) het pand zal kopen van mevrouw Smit. Hiervoor heb ik de 1^e taxatie uitgevoerd om de waarde voor de financiering vast te stellen. Inmiddels is de heer Smit enig eigenaar geworden. Hij besluit na enige tijd het pand te verkopen. Mevrouw Bosman koopt de woning en vraagt mij om te taxeren voor de financiering. Mag ik als taxateur deze 2^e taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ **Ja, want er is sprake van een nieuwe situatie**

Toelichting

Omdat de vorige transactie volledig (en middels een notariële overdracht) is afgerond, waarvoor u als taxateur het initiële rapport hebt uitgebracht, is er een nieuwe situatie ontstaan. U wordt vervolgens gevraagd door de nieuwe koper om te taxeren voor de financiering. U bent niet betrokken bij deze nieuwe transactie, zodat u de woning kunt taxeren.

b. Met dezelfde opdrachtgever

Twee taxatierapporten voor dezelfde opdrachtgever, uitgebracht door dezelfde taxateur voor hetzelfde doel van dezelfde woning.

Voorbeeld 11A

Na het uitbrengen van het 1^e rapport wordt aan mij als taxateur gevraagd om een 2^e rapport uit te brengen voor dezelfde woning. Ik inspecteer de woning opnieuw en bepaal de waarde.

Mag dit?

✓ **Ja, in geval de taxatie minimaal 6 maanden oud is of als er sprake is van gewijzigde omstandigheden. De taxateur inspecteert de woning opnieuw en bepaalt de waarde opnieuw. Hij brengt vervolgens een compleet nieuw (2^e) taxatierapport voor dezelfde woning uit.**

Toelichting

Deze situatie kan zich voordoen aangezien NHG stelt dat het taxatierapport op de datum bindend aanbod van de lening niet ouder mag zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum (NHG 1.7.2.). Bij het beoordelen van een financieringsaanvraag wordt er derhalve van uitgegaan dat een taxatierapport **maximaal 6 maanden oud** mag zijn. In de situatie dat deze termijn is verstreken, zal primair een 2^e rapport geen belemmering vormen, tenzij er een aanzienlijk waardeverschil wordt geconstateerd dat door de taxateur niet is verklaard, als gevolg van:

- a. een verbouwing of andere wijzigingen

- b. de veranderende marktomstandigheden
- c. voldoende toegevoegde referenties

De taxateur geeft een toelichting van het (eventuele) waardeverschil in zijn 2^e taxatierapport.

Voorbeeld 11B

Ook kan zich een situatie voordoen waarbij het 2^e rapport slechts is aangevraagd voor het toevoegen van een verbouwing en/of een extra waardebegrip.

Mag dit?

X Nee, in geval taxatie minder dan 6 maanden oud is én als er geen sprake is van gewijzigde omstandigheden

Toelichting

Indien de **omstandigheden** van de getaxeerde woning **niet gewijzigd** zijn, zal het voor dezelfde taxateur niet mogelijk zijn een 2^e rapport voor dezelfde woning, binnen een periode van 6 maanden, uit te brengen (validatie-instituten mogen het 2^e rapport dan ook **niet** valideren). De taxateur kan een verzoek indienen om het huidige rapport te ontkoppelen en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Het validatie-instituut besluit, afhankelijk van de gevraagde aanpassingen, of ont koppeling mogelijk is. Opgemerkt wordt hierbij dat de validatie-instituten verplicht deelnemen aan de Centrale Registratie Taxatierapporten (CRT). Doel van dit centrale register van geregistreerde taxatierapporten is het verbeteren van de mogelijkheden van een validatie-instituut om adequaat te kunnen controleren wanneer er sprake is van meerdere taxatierapporten voor één en hetzelfde object.

Voorbeeld 11C

Ook kan zich een situatie voordoen dat de opdrachtgever een extra doel in het rapport toegevoegd wil hebben.

Mag dit?

✓ Ja, in geval de taxatie minder dan 6 maanden oud is én de taxateur alleen een extra doel wil toevoegen in het reeds door hem uitgebrachte rapport.

Toelichting

Deze situatie kan zich voordoen als de opdrachtgever een extra doel in het rapport toegevoegd wil hebben. De taxateur kan het extra doel toevoegen in hoofdstuk C van het rapport. De rest van het rapport blijft daarbij ongewijzigd.

Bij een gevalideerd taxatierapport zal taxateur het initiële rapport door het validatie-instituut laten ontkoppelen om vervolgens de gevraagde aanpassing (zijnde alleen het toevoegen van het extra doel in Hoofdstuk C met de toelichting in hoofdstuk N) door te voeren. Het validatie-instituut zal dit verzoek honoreren, mits de rest van de inhoud van het rapport niet wordt gewijzigd. Hierdoor is en blijft er slechts één rapport uitgebracht door de taxateur.

Praktijksituatie 2: twee taxatierapporten door verschillende taxateurs van dezelfde woning

Met 'verschillende taxateurs' worden taxateurs bedoeld die niet voor hetzelfde taxatiebedrijf werkzaamheden verrichten.

a. Met verschillende opdrachtgevers

Twee taxatierapporten met verschillende opdrachtgevers uitgebracht door verschillende taxateurs

Voorbeeld 12

Mag dit? Taxateur 1 taxeert voor de verkoper in het kader van 'echtscheiding', 'overbruggingskrediet' of 'toestemming verkoop'. Taxateur 2 taxeert voor de koper in het kader van financiering.
✓ **Ja, er is geen sprake van andere betrokkenheid dan deze taxatieopdracht**

Toelichting

Uitgaande dat beide taxateurs geen andere betrokkenheid hebben dan deze taxatieopdracht, staat het hen vrij om een taxatierapport uit te brengen.

Voorbeeld 13

Mag dit? Taxateur 1 taxeert voor 1 van de verkopers. Taxateur 2 taxeert voor de andere verkoper, beiden in het kader van waardevaststelling t.b.v. verkoop (bijv. echtscheiding of erfenis).
✓ **Ja, zolang geen van de taxateurs betrokken is bij de (mogelijke) transactie**

Toelichting

Er zijn situaties waarbij de verkopers/kopers verschillende belangen hebben en de verkoper/koper zelf een oordeel wenst over de waarde van de woning. Zolang geen van de taxateurs betrokken is bij de (mogelijke) transactie kunnen zij, ieder afzonderlijk, een taxatierapport uitbrengen.

b. Met dezelfde opdrachtgever

Voorbeeld 14

Mag dit? *Twee taxatierapporten met dezelfde opdrachtgever uitgebracht door verschillende taxateurs van dezelfde woning (second opinion)*
Taxateur 1 brengt een rapport uit op naam van meneer Aartsen (opdrachtgever). Vervolgens vraagt Aartsen aan mij als 2^e taxateur om ook een rapport uit te brengen. Dit wordt gezien als een second opinion. Mag ik als 2^e taxateur een rapport uitbrengen?

✓ **Ja, er is geen sprake van andere betrokkenheid dan deze taxatieopdracht**

Toelichting

Uitgaande dat beide taxateurs geen andere betrokkenheid hebben dan deze taxatieopdracht, staat het hen vrij om een taxatierapport uit te brengen. Dus u mag als 2^e taxateur een rapport uitbrengen.

Praktijksituatie 3: betrokkenheid taxateur

Met 'taxateur' wordt ook een andere taxateur bedoeld die voor hetzelfde taxatiebedrijf werkzaamheden verricht.

Voorbeeld 15

Als taxateur taxeer ik in opdracht van meneer Aartsen (de verkoper) ten behoeve van de (overbruggings)financiering. Daarnaast begeleid ik (als makelaar) de verkoop van de getaxeerde woning. Ik heb dus als makelaar de woning in de verkoop en Aartsen heeft zojuist een andere woning gekocht. Ik word door Aartsen de eigenaar van de (bij hem in eigendom zijnde) woning gevraagd om ten behoeve van (overbruggings)financiering een taxatierapport uit te brengen van de woning die ik in de verkoop heb. Mag ik de taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, in deze situatie bent u als taxateur reeds betrokken bij de woning

Toelichting

Bij het uitbrengen van het taxatierapport bent u als taxateur in deze situatie onvoldoende objectief. U mag immers niet betrokken zijn bij de verkoop van de te taxeren woning.

Voorbeeld 16

Financieringstaxatie nieuwe woning koper waarbij taxateur tevens de verkopende makelaar van huidige woning koper is

Als taxateur taxeer ik in opdracht van mevrouw Bosman (de koper) ten behoeve van de financiering van de nieuwe woning gekocht door Bosman. Daarnaast heb ik als makelaar de verkoop van de huidige woning van Bosman begeleid. Mag ik de taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee (op basis van de NHG voorwaarden)

Toelichting

NHG stelt: 1.7.3 Degene die het taxatierapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

Mag dit?

√ Ja (bij niet NHG voorwaarden)

Toelichting

Voor niet gevalideerde taxatierapporten: Indien er sprake is van een taxatie zonder NHG en u als taxateur voldoende objectief bent en u op geen enkele wijze direct of indirect betrokken bent bij de verkoop/aankoop van de nieuw te taxeren woning van mevrouw Bosman (de koper), dan is het verzorgen van de taxatie wel mogelijk.

Praktijk uitzondering: Voor gevalideerde taxatierapporten: Het validatie-instituut moet de juiste waarborgen naar NHG bewaken en zal vanuit praktische overwegingen (wisseling tussen NHG en niet-NHG financiering tijdens het validatieproces) niet toestaan dat de taxatie voor de nieuw aangekochte woning wordt uitgevoerd door de verkopende makelaar van de huidige woning.

Voorbeeld 17

Financieringstaxatie koper tevens aankopende makelaar

Als taxateur taxeer ik in opdracht van meneer Aartsen (de koper) ten behoeve van de financiering. Daarnaast heb ik als makelaar voor Aartsen (dezelfde koper) de aankoop begeleid van de te taxeren woning. Mag ik de taxatie dan uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, want u bent reeds betrokken bij de woning

Toelichting

Bij het uitbrengen van dit rapport bent u als taxateur onvoldoende objectief. U mag als taxateur niet betrokken zijn bij de aankoop van de te taxeren woning (zie *Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT art. 11.2 en de toelichting*).

Voorbeeld 18

Verkopende makelaar en na enige tijd financieringstaxatie nieuwe koper

Ik heb als makelaar meneer Aartsen (de verkoper) begeleid bij de verkoop van een woning. De notariële overdracht heeft plaatsgevonden. Na enige tijd heeft meneer Bosman (de koper) de woning opnieuw verkocht. Mevrouw Caspar (de nieuwe koper) verzoekt mij om een financieringstaxatie te verrichten. Mag ik deze taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ Ja

Toelichting

De transactie waarbij u als taxateur destijds als verkopend makelaar bij betrokken bent geweest is volledig afgerond. Inmiddels heeft een nieuwe transactie plaatsgevonden, waarbij u niet bent betrokken. U mag de woning taxeren voor de kopers. U bent als taxateur wel verplicht om uw betrokkenheid in de afgelopen 2 jaar bij het te taxeren object (bij de eerste transactie) in uw taxatierapport op te nemen en daarbij te verklaren op grond van welke overwegingen u de taxatie onafhankelijk uit kunt voeren.

Voorbeeld 19

Verkopende makelaar en na enige tijd financieringstaxatie koper

Ik heb als makelaar meneer Aartsen (de verkoper) begeleid bij de verkoop van een woning. De notariële overdracht heeft plaatsgevonden. Na enige tijd wil mevrouw Bosman (de koper) de woning gaan verbouwen. Hiervoor is een financieringstaxatie nodig. Mag ik deze taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ Ja

Toelichting

De transactie waar u als taxateur destijds als verkopend makelaar bij betrokken bent geweest is volledig afgerond. De verbouwing is een nieuwe situatie die destijds niet in beeld is geweest.

Voorbeeld 20

Verkopende makelaar en na enige tijd bijzonder beheer taxatie huidige eigenaar

Ik heb als makelaar meneer Aartsen (de verkoper) begeleid bij de verkoop van een woning. De notariële overdracht heeft plaatsgevonden. Na enige tijd verzoekt de geldverstrekker van mevrouw Bosman (de koper) mij als taxateur om een bijzonder beheer taxatie uit te voeren i.v.m. mogelijk voorgenomen (executoriale) verkoop. Mag ik als taxateur deze taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ **Ja**

Toelichting

De transactie waarbij u als taxateur destijds bij betrokken bent geweest, is volledig afgerond. U mag deze taxatie uitvoeren. Er was geen relatie tussen u en de geldverstrekker van mevrouw Bosman, waardoor er geen sprake is van (schijn van) belangenverstremgeling.

Voorbeeld 21

Ik werk als taxateur voor een makelaars-/taxatiekantoor met meerdere vestigingen. Mijn collega van vestiging 1 begeleidt meneer Aartsen (de verkoper) met de verkoop van zijn huidige woning. Vervolgens verzoekt mevrouw Bosman (de koper) mij als taxateur van vestiging 2 om een financieringstaxatie uit te voeren. Mag ik als taxateur van vestiging 2 de taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, er is mogelijk sprake van belangenverstremgeling

Toelichting

Het rapport in opdracht van mevrouw Bosman (de koper) is niet mogelijk, omdat u als taxateur of het kantoor waaraan u verbonden bent (in)direct betrokken bent/is t.a.v. het kantoor dat de koop (heeft) begeleid(t). Er kan dan sprake zijn van een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstremgeling die u, ook in schijn, dient tegen te gaan.

Voorbeeld 22

Ik werk als taxateur voor een makelaars-/taxatiekantoor met meerdere vestigingen. Mijn collega van vestiging 1 begeleidt meneer Aartsen (de koper) met de koop van zijn nieuwe woning. Vervolgens verzoekt Aartsen mij als taxateur van vestiging 2 om (na de koop) een financieringstaxatie uit te voeren. Mag ik als taxateur van vestiging 2 de taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, er is mogelijk sprake van belangenverstremgeling

Toelichting

Het rapport in opdracht van meneer Aartsen (de koper) is niet mogelijk, omdat u als taxateur of het kantoor waaraan u verbonden bent (in)direct betrokken bent/is t.a.v. het kantoor dat de koop (heeft) begeleid(t). Er kan dan sprake zijn van een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstremgeling die u, ook in schijn, dient tegen te gaan.

Voorbeeld 23

Advisering als makelaar bij de verwerving van een bemiddelingsopdracht, bemiddelingsopdracht wordt verstrekt aan een andere makelaar en na enige tijd taxatie koper

In het kader van het verkrijgen van een bemiddelingsopdracht heb ik als makelaar meneer Aartsen (de verkoper) van een waardeadvies voorzien ten behoeve van de verkoop van zijn woning. Een andere makelaar heeft de bemiddelingsopdracht ontvangen. Na enige tijd – als de woning verkocht is – verzoekt mevrouw Bosman (de koper) mij als taxateur om een taxatie uit te voeren ten behoeve van het verkrijgen van de financiering. Mag ik als taxateur deze taxatie uitvoeren?

Mag dit?

✓ **Ja**

Toelichting

U mag deze taxatie uitvoeren, want u bent als taxateur op geen enkele wijze betrokken bij de verkoop/aankoop van de te taxeren woning. Onder de professionele taxatiedienst worden niet verstaan werkzaamheden in het kader van makelaarsdiensten, in afwachting van de ontvangst van instructies voor die makelaarsdiensten, waaronder de verwerving van een opdracht hiertoe. Het uitbrengen van een taxatierapport is dus mogelijk.

Praktijksituatie 4: bijzondere situaties

In de volgende voorbeelden is sprake van de 'opdrachtverstrekker' of bemiddelaar bij opdrachtverstrekking (intermediair). De opdrachtverstrekker of bemiddelaar bij opdrachtverstrekking is hierbij de persoon of organisatie die namens de opdrachtgever de opdracht verstrekt heeft aan het taxatiebedrijf of de taxateur.

Voorbeeld 24

Als taxateur ontvang ik vóór het accepteren van de opdracht of tijdens mijn werkzaamheden mondeling dan wel schriftelijk één of meer gewenste waarde(n) die mijn onafhankelijkheid in het geding kan brengen. Dit kan een waarde zijn om de financiering rond te laten komen. Dit kan ook andere informatie zijn waarvan ik weet of behoort te weten dat dit mijn onafhankelijkheid kan schaden.

Mag dit?

X Nee, want uw onafhankelijkheid is in het geding

Toelichting

In de regelgeving is uitdrukkelijk bepaald dat in voorkomend geval de taxateur de opdracht niet accepteert of teruggeeft (*Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt art. 11.1*).

Het, al dan niet op verzoek van een validatie-instituut, toevoegen van de koopovereenkomst als bijlage bij het taxatierapport, waarin naast de koopsom ook andere voor u als taxateur relevante bepalingen zijn opgenomen, moet niet gezien worden als een 'gewenste waarde', zoals benoemd in dit voorbeeld.

Voorbeeld 25

Relatie tussen taxateur en intermediair (geen belang)

Als taxateur ontvang ik regelmatig via of van dezelfde intermediair opdrachten. We zijn niet op dezelfde locatie gevestigd en hebben geen afspraken gemaakt over een eventuele vergoeding die de intermediair ontvangt of inspanningsverplichting voor andere dienstverlening richting de intermediair door mij. Ook is er geen juridische of economische vorm van eigendom over en weer tussen mij (en taxatiebedrijf) en de intermediair. Ik ben daarbij volledig vrij om de taxatie tegen een (door mij) bepaald tarief uit te voeren. Mag ik taxatieopdrachten uitvoeren voor deze intermediair?

Mag dit?

✓ Ja, want u heeft geen belangen in elkaars activiteiten in juridische of economische zin

Toelichting

Zolang u als taxateur of de intermediair geen belangen hebt in elkaars activiteiten in juridische of economische zin, vormt dit geen beletsel voor de taxatie. Toch kan het mogelijk zijn dat u als taxateur 'afhankelijk' wordt van de intermediair door de hoeveelheid opdrachten. Dat kan situaties geven waarbij door de opdrachtgever of de intermediair 'gestuurd' wordt om bepaalde uitkomsten in het rapport te vermelden. Die situatie is ongewenst en valt onder voorbeeld 24.

Voorbeeld 26

Relatie tussen taxateur en intermediair (wel belang)

Als taxateur ontvang ik regelmatig van dezelfde intermediair opdrachten. We zijn op dezelfde locatie gevestigd of er zijn afspraken gemaakt over:

- Eigendomsverhoudingen in mijn taxatiebedrijf of bedrijf van intermediair (ook via partner of kinderen); en/of
- Juridische afspraken tussen beide bedrijven ((inspanningsverplichtingen); en/of
- Economische afspraken tussen beide bedrijven (vergoedingen/kickbackfees); en/of
- Economische afhankelijkheid door de hoeveelheid opdrachten (>25% van de omzet); en/of
- De intermediair bepaalt (stelselmatig) het tarief voor mij.

Mag ik taxatieopdrachten uitvoeren voor deze intermediair?

Mag dit?

X Nee, want er is sprake van (mogelijke) belangenverstrengeling

Toelichting

Conform de vigerende regelgeving van alle bij deze toelichting betrokken partijen, voldoet u als taxateur niet aan het criterium dat u de schijn van (mogelijke) belangenverstrengeling tegen gaat, indien er sprake is van één van de bovengenoemde situaties (let op: deze opsomming is niet limitatief!). U heeft als taxateur een absolute verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat u niet gehinderd wordt door een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstrengeling.

Voorbeeld 27

Relatie tussen taxateur en opdrachtgever (familie)

Als taxateur word ik verzocht om een taxatie op te stellen voor een aangetrouwde oom. Mijn tante (zijn vrouw) is echter overleden. Mag ik deze taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, er is een (schijn van) belangenverstrengeling

In het normblad Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016, behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016", staat vermeld: "Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur: dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken".

Toelichting

- Bloedverwanten zijn: de vader, moeder, zoon, dochter, broer, zus, oom, tante, neef of nicht van de taxateur.
- Aanverwanten zijn: de schoonvader, schoonmoeder, schoonzoon, schoondochter, schoonbroer (zwager), schoonzus, aangetrouwde oom, aangetrouwde tante, aangetrouwde neef en aangetrouwde nicht van de taxateur.

- Aanverwantschap is de verhouding tussen de ene echtgenoot of geregistreerde partner en de bloedverwanten van de andere echtgenoot of geregistreerde partner.
- Aanverwantschap ontstaat door een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Door het sluiten van een samenlevingscontract ontstaat geen aanverwantschap.
- Door echtscheiding, ontbinding van het geregistreerd partnerschap en overlijden van de partner wordt aanverwantschap **niet** opgeheven.

(Bron: Rijksoverheid)

Voorbeeld 28

Relatie tussen taxateur en opdrachtgever (familie)

Als taxateur word ik verzocht om een taxatie op te stellen waarbij mijn neef is betrokken als verkoper of koper. Mag ik deze taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, want een bloed- of aanverwante van u is betrokken bij de transactie

Toelichting (zie ook antwoord bij voorbeeld 27):

Bij de transactie mogen geen bloed- of aanverwanten van u als taxateur zijn betrokken. Deze mogen dus geen verkoper of koper zijn van de woning die u als taxateur wilt taxeren.

Voorbeeld 29

Verkopende makelaar is familie van taxateur

Ik word als taxateur verzocht om een taxatie op te stellen, waarbij mijn schoonzus is betrokken is als aankopende of verkopende makelaar. Mag ik deze taxatie uitvoeren?

Mag dit?

X Nee, want een bloed- of aanverwante van u is betrokken bij de transactie

Toelichting (zie ook antwoord bij voorbeeld 27):

Bij de transactie mogen geen bloed- of aanverwanten van u als taxateur zijn betrokken. Deze mogen dus geen aan- of verkopende makelaar zijn van de woning die u als taxateur wilt taxeren.

Voorbeeld 30

Woningruil

De heer Aartsen is eigenaar van woning X. De heer Bosman is koper van woning X. De heer Bosman is ook eigenaar van woning Y die de heer Aartsen heeft gekocht. Ik word als taxateur gevraagd om beide woningen (in het kader van het verkrijgen van bijvoorbeeld de financiering) voor respectievelijk de heer Aartsen en de heer Bosman te taxeren.

Mag dit?

X Nee, er is mogelijk sprake van belangenverstrengeling

Toelichting

U mag of woning X of woning Y taxeren, maar niet beide woningen om zodoende de 'schijn van mogelijke belangenverstrengeling' (*Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt art. 10.2*) te voorkomen.

5. Vigerende regelgevingen en brondocumenten

Bij het opstellen van deze toelichting zijn onderstaande regelgevingen en brondocumenten geraadpleegd:

- European Valuation Standards (EVS) 2016, Engelse versie
- European Valuation Standards (EVS) 2016, Nederlandse vertaling
- NRVT Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) vastgesteld op 15 juni 2017 *
- NRVT Reglement Wonen vastgesteld op 15 juni 2017 **
- STenV Addendum NEN-EN-ISO 9001:2015 Taxatie Validatie Instellingen (1 oktober 2016)
- NHG Voorwaarden & Normen 2017-4
- Normbladen taxatierapporten (maart 2017)
 - Normblad taxatierapport model financiering woonruimte
 - Normblad taxatierapport model transactie woonruimte individueel
 - Normblad taxatierapport model transactie woonruimte complex
 - Normblad taxatierapport model bijzonder beheer woonruimte
- Opdrachtvoorwaarden versie v1.1 (7 juli 2016)

* *De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 15 juni 2017 zijn op 21 juni 2018 vervallen door de vaststelling van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT. De verwijzingen naar artikelen in de AGB zijn in deze versie van de toelichting vervangen door een verwijzing naar zoveel mogelijk corresponderende bepalingen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.*

** *Het Reglement Wonen is vervallen op 21 juni 2018. Voor zover in dit reglement bepalingen voorkwamen die relevant zijn voor het onderwerp van deze toelichting, zijn deze opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.*

- **EVS**

EVS4 5.1

Het is de absolute verantwoordelijkheid van taxateurs dat zij (kunnen worden geacht te) beschikken over competenties en kwalificaties en niet gehinderd worden door een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstrengeling, of anderszins hebben verklaard dat er sprake is van een daadwerkelijke of schijnbare tekortkoming, en maatregelen hebben genomen om die te verhelpen, zodat zij de voorgenomen opdracht kunnen uitvoeren;

- **Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT**

Artikel 10. Integriteit

10.1 De Register-Taxateur treedt in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht op.

10.2 De Register-Taxateur zorgt ervoor dat hij te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan:

- a. het vermijden van (de schijn van) belangenverstrengeling;
- b. het vermijden van relaties met partijen die het vertrouwen in de branche kunnen schaden.

10.3 Indien de Register-Taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met niet-integer handelen van anderen, neemt hij een redelijkerwijs te nemen maatregel gericht op het beëindigen van dit handelen. Indien het nemen van een dergelijke maatregel niet mogelijk is of niet leidt tot het beëindigen van het niet-integer handelen en geeft hij de Taxatieopdracht terug.

10.4 De Register-Taxateur die vermoedt dat zijn Werkgever of Opdrachtgever, of een andere betrokkene bij de Professionele Taxatiedienst niet integer handelt, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.

10.5 Indien de Register-Taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met informatie die relevant is voor de Professionele Taxatiedienst waarvan hij redelijkerwijs weet of vermoedt dat die informatie onjuist, onvolledig of misleidend is:

- a. neemt hij een maatregel gericht op het wegnemen van de onjuistheid, onvolledigheid of misleiding en legt hij deze maatregel in het Taxatierapport vast; of
- b. geeft hij de Taxatieopdracht terug en distantieert hij zich van de informatie.

10.6 Indien de betrokkenheid van de Register-Taxateur bij bepaalde informatie door een ander onjuist wordt voorgesteld, en de Register-Taxateur daarvan op de hoogte raakt, treft de Register-Taxateur een redelijkerwijs te nemen maatregel om zijn werkelijke betrokkenheid aan de beoogde gebruikers van de informatie kenbaar te maken en legt dit in het Taxatiedossier vast.

Toelichting bij Artikel 10:

In dit artikel wordt het fundamentele beginsel van integriteit uitgewerkt. Het is de Register-Taxateur verboden activiteiten te ontplooiën of op enigerlei wijze betrokken te zijn bij handelingen, waarbij zijn professionele integriteit in het geding komt. De Register-Taxateur waarborgt te allen tijde zijn professionele integriteit en vermijdt situaties waarin sprake is of zal kunnen zijn van een bedreiging daarvoor van welke aard dan ook. Dat geldt ook voor zover sprake is van niet-integer handelen van anderen waarbij hij is betrokken.

Met het bepaalde in 10.6 wordt bijvoorbeeld bedoeld op de situatie dat het taxatierapport wordt gebruikt voor een ander doel dan tussen de Register-Taxateur en de Opdrachtgever overeen is gekomen.

Bij de vraag of sprake is van een bedreiging van de integriteit van de Register-Taxateur betreft hij het te verwachten oordeel van een objectieve, redelijke en geïnformeerde derde. Dat geldt ook voor de door de Register-Taxateur te bepalen redelijkerwijs te nemen maatregel om de bedreiging weg te nemen.

Artikel 11. Objectiviteit en onafhankelijkheid

11.1 De Register-Taxateur mag een Taxatieopdracht alleen aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een Schatting van de waarde kan komen.

11.2 De Register-Taxateur ziet af van het verrichten van de Professionele Taxatiedienst indien sprake is van ongepaste beïnvloeding als gevolg van betrokkenheid van de Register-Taxateur of diens Werkgever bij het Vastgoedobject, of overige zakelijke of persoonlijke relaties met het Vastgoedobject of de Opdrachtgever.

11.3 De Register-Taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

11.4 De Register-Taxateur legt de hiervoor in 11.1 tot en met 11.3 genoemde bedreigingen en de getroffen maatregelen vast in het Taxatierapport.

11.5 Indien het niet mogelijk is maatregelen te treffen om verwezenlijking van een bedreiging te voorkomen of weg te nemen, dient de Register-Taxateur de Taxatieopdracht te weigeren of terug te geven.

11.6 Indien de jaarlijkse omzet van de Register-Taxateur, dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de Professionele Taxatiedienst(en) aan één Opdrachtgever, inclusief de aan de Opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, meer bedraagt dan 25% van de (in Nederland verkregen) totaalomzet van de Register-Taxateur dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, moet de Register-Taxateur overwegen of het hem, gelet op het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, vrij staat de Professionele Taxatiedienst waarmee voornoemde grens van 25% wordt overschreden, te verrichten. De Register-Taxateur meldt zijn afweging aan de Opdrachtgever en legt dit vast in het Taxatierapport. De situatie waarin een Register-Taxateur meer dan 25% van zijn (in Nederland verkregen) totaalomzet verkrijgt bij één Opdrachtgever, mag niet langer dan drie jaar voortduren.

11.7 Het door de Register-Taxateur, of het Taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden, te ontvangen honorarium mag niet afhankelijk zijn van de hoogte van de getaxeerde waarde van het Vastgoedobject waarop de Professionele Taxatiedienst betrekking heeft.

Toelichting bij Artikel 11

Onder beïnvloeding wordt bijvoorbeeld verstaan de afspraak dat de hoogte van het honorarium van de Register-Taxateur afhankelijk is van het resultaat van zijn werkzaamheden. Voorts mag de Register-Taxateur in het kader van zijn beroepsuitoefening geen giften, kortingen of andere voordelen bedingen of aanvaarden van zijn Opdrachtgever of van anderen die ten doel hebben de uitkomst van de waardering te beïnvloeden. De Register-Taxateur handelt onafhankelijk en onpartijdig en laat zich bij

het uitvoeren van een taxatieopdracht niet leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies. Daaronder wordt bijvoorbeeld verstaan dat een Register-Taxateur die ten aanzien van een Vastgoedobject een makelaarsdienst of andere (financiële) dienst heeft verricht, ten behoeve van dezelfde transactie, niet ook een Professionele Taxatiedienst kan verrichten.

Daarbij verdient bijzondere aandacht de situatie dat de entiteit waaraan de Register-Taxateur is verbonden (zijn werkgever) meerdere diensten verleent (multi service-organisatie) dan wel dat de Register-Taxateur inzage heeft in de systemen of toegang heeft tot systemen en informatie van een kantoorgenoot. In dat geval dient ervoor gewaakt te worden dat er sprake is van een ongeoorloofde druk of beïnvloeding vanuit de entiteit op de Register-Taxateur zowel op het niveau van de relatie met de cliënt als op het niveau van het te taxeren Vastgoedobject zelf.

Als blijkt dat de Register-Taxateur het fundamentele beginsel van objectiviteit als gevolg van een bedreiging niet kan naleven, ziet hij af van het verlenen van de desbetreffende Professionele Taxatiedienst.

Onafhankelijkheid is een aspect van objectiviteit. De Register-Taxateur dient te allen tijde onafhankelijk te zijn bij de uitoefening van een Professionele Taxatiedienst.

De Register-Taxateur aanvaardt een Taxatieopdracht alleen als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een Schatting van de waarde kan komen. Ongepaste beïnvloeding kan bijvoorbeeld ontstaan door belangenverstrengeling, intimidatie of op andere wijze. In de "IVSC Code van ethische principes voor professionele Taxateurs" wordt in dat kader een vijftal categorieën benoemd die een risico met zich brengen voor de naleving van de fundamentele beginselen. Hierbij wordt opgemerkt dat deze opsomming niet limitatief is:

- a) risico van behartiging van eigen belangen – het risico dat een financieel of ander belang het oordeel of het gedrag van de professionele Taxateur op ongepaste wijze beïnvloedt;*
- b) risico van ontoereikende of ontbrekende zelftoetsing – het risico dat een professionele Taxateur de resultaten van een eerder door hemzelf, of door een andere Taxateur binnen hetzelfde bedrijf of dezelfde organisatie waarbij of ten behoeve waarvan hij werkzaam is, gevormd oordeel of een eerder verrichte dienst waarop de Taxateur zich bij de vorming van een oordeel in het kader van een actuele dienst kan baseren, niet correct beoordeelt;*
- c) risico van tegengestelde belangen van verschillende opdrachtgevers – het risico dat twee of meer opdrachtgevers een tegengesteld of tegenstrijdig belang kunnen hebben bij de uitkomst van een taxatie;*
- d) risico van belangenbehartiging – het risico dat een professionele Taxateur de belangen van een opdrachtgever of werkgever op een zodanige wijze behartigt dat de objectiviteit van de Taxateur in gevaar komt;*
- e) risico als gevolg van vertrouwdschap – het risico dat een professionele Taxateur vanwege een langdurige of nauwe relatie met een opdrachtgever of werkgever te welwillend tegenover de belangen van de opdrachtgever of werkgever staat of te bereidwillig is om hun opdrachten aan te nemen; en*

f) *risico van intimidatie – het risico dat een professionele Taxateur ervan wordt weerhouden objectief te werk te gaan vanwege feitelijke of vermeende druk, waaronder pogingen om het waardeoordeel op ongepaste wijze te beïnvloeden.*

Of een risico aanvaardbaar of niet aanvaardbaar is hangt, naast de inschatting van het risico door de Register-Taxateur zelf, mede af van hoe een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde hier tegenaan zou kijken.

- **ISO addendum**

De taxateur verklaart zich te houden aan de onafhankelijkheidsbeginselen die zijn brancheorganisatie en register stelt. De taxateur vermeld expliciet dat hij niet betrokken is bij de aan- of verkoop, financiering, huur, verhuur of beheer van het getaxeerde dan wel de bemiddeling of advisering bij genoemde activiteiten. Hetzelfde geldt voor betrokkenheid van bloed- of aanverwanten van de taxateur alsmede organisaties of bedrijven waaraan de taxateur verbonden is.

De taxateur accepteert geen opdrachten die vergezeld zijn van aanwijzingen (zoals “gewenste marktwaarde”) met betrekking tot de hoogte van de te taxeren waarde.

De taxateur zal in verband met zijn opdracht geen giften, kortingen of andere voordelen bedingen of aanvaarden, welke tot doel hebben de uitkomst van de taxatie te beïnvloeden.

- **NHG regelgeving**

Artikel 1.7.2

Het taxatierapport mag op de datum bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum.

Artikel 1.7.3

Degene die het taxatierapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.

- **Normblad(en) taxatierapport**

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en alle schijn van belangenverstrengeling te hebben vermeden;
- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkel wijze betrokken is bij de desbetreffende transactie wat betreft koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

- **Opdrachtvoorwaarden**

Artikel 8:

De taxateur verklaart dat:

- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het vastgoedobject te kunnen taxeren;
- hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en hiermee alle (schijn van) belangenverstrengeling zal mijden;
- voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, noch een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *wel/niet*^{*} betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject (*en wel op de volgende wijze: <tekst>. Op grond van de volgende overwegingen verklaart de taxateur de taxatieopdracht onafhankelijk uit te kunnen voeren: <tekst>*);
- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, *wel/niet*^{*} meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).