

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0184

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)

Datum uitspraak	3 maart 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de algemene voorwaarden

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. De bank hoeft geen WOZ-waardebepaling te accepteren en mag voorwaarden stellen aan het gebruik van een Calcasa Desktop Taxatie. In het geval van de consument is niet aan die voorwaarden voldaan en dan blijft de mogelijkheid over om de (gestegen) waarde van zijn woning aan te tonen door middel van een gevalideerd taxatierapport. De (extra) kosten daarvoor komen niet voor rekening van de bank. Naar het oordeel van de commissie hanteert de bank geen onaanvaardbaar of onrechtmatig beleid. De vordering van de consument wordt afgewezen.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument; en 5) de dupliek van de bank.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consument heeft in 2020 een hypothecaire geldlening van € 452.400,- bij de bank afgesloten, voor zijn woning die op dat moment was getaxeerd op € 640.000,-. De verhouding geldlening/marktwaarde (LTV) was op dat moment dus 70,69%.
- 2.2 Op de hypothecaire geldlening zijn de 'Algemene Voorwaarden Obvion Woon Hypotheek (versie september 2019)' van toepassing.

- 2.3 Op 27 juni 2024 heeft de consument per e-mail de bank verzocht om aanpassing van de woningwaarde op basis van een taxatierapport met een vastgestelde WOZ-waarde van € 726.000,- per 1 januari 2023.
- 2.4 De bank heeft per e-mail van 27 juni 2024 de consument het volgende bericht:
- U heeft ons een taxatierapport met een WOZ-waarde toegestuurd om de gewijzigde woningwaarde van uw woning aan te tonen. De WOZ-waarde accepteren we echter niet voor het aantonen van de woningwaarde.
- Zo kunt u de woningwaarde wel aantonen:**
- Via een gevalideerd taxatierapport dat is opgesteld volgens de richtlijnen van het NRVt door een onafhankelijke taxateur. Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden vanaf de waarde peildatum. Dit is de datum waarop de taxateur de woning heeft geïnspecteerd.
 - Via een Obvion Calcasa Desktop Taxatie, dit is onder voorwaarden mogelijk wanneer de hypotheekschuld **maximaal 90%** van de marktwaarde van de woning bedraagt. Voor het bepalen van de hypotheekschuld telt een overbruggingskrediet niet mee. Kijk voor meer informatie over de voorwaarden op obvion.nl/woningwaarde of vraag uw adviseur u meer hierover te vertellen.
- 2.5 In reactie daarop heeft de consument op 27 juni 2024 de bank gevraagd waarom zij een WOZ-waarde niet accepteert en aangegeven dat een Calcasa rapport voor hem ook niet lukt omdat de woningwaarde daarvoor te hoog is.
- 2.6 De bank heeft in reactie daarop op 3 juli 2024 de consument het volgende bericht:
- Wijziging van de woningwaarde**
- In het verleden heeft Obvion inderdaad de WOZ-waarde geaccepteerd, zoals in uw geval vermeld in het taxatieverslag van de gemeente. Uitzondering daarop was de Obvion Woon Hypotheek, daar heeft Obvion altijd alleen een Calcasa Desktop Taxatie of een NWWI-taxatierapport geaccepteerd. Vorig jaar is het besluit genomen om de WOZ-waarde uiteindelijk ook bij de andere soorten Obvion Hypotheken niet meer te accepteren. De achterliggende reden was dat een WOZ-waarde de waarde van een onderpand niet nauwkeurig genoeg weergeeft voor het doel waarvoor Obvion deze nodig heeft, namelijk het verstrekken van een hypothecaire financiering.
- Daarom accepteert Obvion voor het aantonen van een woningwaarde nu nog **alleen** een Calcasa Desktop Taxatie of een NWWI-taxatierapport bij **alle** soorten hypotheken. Als het niet mogelijk is om voor een woning een Calcasa Desktop Taxatie op te vragen accepteren wij inderdaad **alleen** een NWWI-taxatierapport. Daar wordt geen uitzondering op gemaakt.
- 2.7 Tussen de consument en de bank is een geschil ontstaan over de wijze waarop de (gestegen) woningwaarde kan worden aangetoond. Het geschil heeft geleid tot de onderhavige klacht bij Kifid.

De klacht en vordering

- 2.8 De consument klaagt erover dat de bank geen WOZ-waardebepaling accepteert voor het aantonen van de (gestegen) waarde van zijn woning. En daarnaast over het gegeven dat de bank ook geen Calcasa-waardebepaling toelaat omdat de waarde van zijn woning (woonboerderij) op hoger dan € 750.000,- zou uitkomen. De bank maakt niet duidelijk waarom deze norm wordt gehanteerd. Er staat niets over in de overeenkomst of de voorwaarden. Als gevolg daarvan dient de consument, wat hem betreft onnodig, hoge kosten te maken voor een taxatierapport. Deze taxatiekosten staan niet in verhouding tot het rentevoordeel dat daarmee kan worden behaald. Bovendien loopt de bank volgens de consument geen enkel risico omdat de hypothecaire geldlening hetzelfde blijft (alleen met een iets lagere rente).

Het bruto rentevoordeel is op jaarbasis voor € 630,- en de kosten voor een taxatie zijn circa € 500,-. In de overeenkomst is vastgelegd dat bij een LTV onder de 60% een korting kan worden toegepast van 0,15%. Dan is het volgens de consument ook redelijk dat dat kan worden toegepast zonder onredelijke kosten te hoeven maken. De consument ziet als oplossing dat de bank toch een WOZ- of Calcasa-waardebepaling gaat accepteren. Hij heeft bij het indienen van de klacht een schade van € 757,- begroot op basis van (extra) taxatiekosten van € 600,- en een gemist rentevoordeel van 0,15% over drie maanden, wat moet worden verhoogd voor elke maand waarin de bank de rente nog niet heeft aangepast.

Het verweer

- 2.9 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

- 3.1 Het gaat hier om de vraag of de bank een WOZ- of Calcasa-waardebepaling zou moeten accepteren voor wat betreft het aantonen van de waarde van de woning van de consument in verband met het aanpassen (verlagen) van een (risico-)opslag op de rente of dat de bank daarvoor een gevalideerd recent taxatierapport mag eisen.

Wat staat in de overeenkomst?

- 3.2 De bank heeft verwezen naar artikel 27 van de (algemene) voorwaarden die in dit geval van toepassing zijn.¹ Uit artikel 27 lid 1 volgt dat de bank tariefgroepen hanteert en dat in welke tariefgroep de geldlening valt onder andere wordt bepaald door de hoogte van de geldlening ten opzichte van de marktwaarde van de woning (LTV). In artikel 27 lid 3 wordt door de bank verwezen naar haar website voor wat een klant (de consument) kan doen als hij denkt dat de waarde van de woning is gestegen en de woning daardoor (mogelijk) in een lagere tariefgroep valt. In artikel 27 lid 4 staat voorts onder andere dat, indien het rentetarief verlaagd kan worden, deze verlaging ingaat op de eerste dag van de kalendermaand na de kalendermaand waarin het taxatierapport is ontvangen en verwerkt. De bank heeft voorts toegelicht dat op haar website staat dat er twee mogelijkheden zijn om aan te tonen dat sprake is van een hogere woningwaarde, namelijk door middel van een gevalideerd taxatierapport of, onder voorwaarden door een Calcasa Desktop Taxatie. Het feit dat de bank deze twee middelen aanbiedt voor het aantonen van de woningwaarde, staat op zichzelf niet ter discussie tussen partijen.

¹ Enkele relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden van de bank zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

- 3.3 De commissie gaat hierna in op de vraag of de bank een WOZ-waardebepaling dient te accepteren en vervolgens op de vraag of de bank voorwaarden mag stellen aan het gebruik van een Calcasa Desktop Taxatie.

Dient de bank een WOZ-waardebepaling te accepteren?

- 3.4 Vooropgesteld moet worden dat de bank een bepaalde mate van beleids- en contractsvrijheid heeft op grond waarvan zij mag bepalen op welke wijze en onder welke voorwaarden zij overeenkomsten sluit en invulling geeft aan haar beleid. De bank mag van haar beleids- en contractsvrijheid echter geen gebruik maken op een manier die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval.² Bij de beoordeling of daarvan sprake is, dient de commissie, gelet op de aard van het wetsartikel, de nodige terughoudendheid toe te passen.³
- 3.5 De bank heeft toegelicht dat voor bepaalde hypotheeksoorten de klanten van de bank de woningwaarde tot en met 30 november 2023 konden aantonen middels een WOZ-waardebepaling. Voor het product van de consument, te weten een 'Obvion Woon Hypotheek', is dat echter nooit mogelijk geweest. Het is ook geen onderdeel van de overeenkomst met de consument geweest en het behoorde dus ook niet tot het beleid van de bank om dat desondanks (tot en met 30 november 2023) voor de hypotheek(soort) van de consument te accepteren. De bank heeft daarnaast toegelicht dat zij voor de overige hypotheeksoorten haar beleid heeft gewijzigd waardoor ook in die gevallen een WOZ-waardebepaling niet meer gebruikt kan worden voor het aantonen van een gewijzigde (gestegen) waarde van de woning.
- 3.6 Volgens de bank bieden de vanaf 30 juni 2021 geldende richtsnoeren van de Europese Bankenautoriteit (EBA) inzake de initiëring en monitoring van leningen⁴ geen ruimte voor het enkele gebruik van een modelmatige waardering bij het verstrekken van een hypothecaire geldlening. Het gebruik van een WOZ-waardebepaling is daardoor volgens de bank bij het verstrekken van een hypothecaire geldlening niet langer toegestaan. De bank heeft toegelicht dat zij in 2023 heeft besloten om dit beleid voor alle door haar verstrekte hypothecaire geldleningen consistent toe te passen.
- 3.7 De bank heeft een bepaalde keuze gemaakt naar aanleiding van de (genoemde) EBA-richtsnoeren, waar zij aan moet voldoen.⁵

² Zie artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tekst opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak; vergelijkbaar GC Kifid 2021-0205 overweging 3.2 en GC Kifid 2021-0343 overweging 3.3.

³ Zie bijvoorbeeld Kifid GC 2021-0942 en 2018-400; te vinden via www.kifid.nl/uitspraken.

⁴ EBA/GL/2020/06 29/05/2020; Enkele relevante bepalingen uit de EBA-richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

⁵ Zie Hoofdstuk 1 onder punt 1 en 2 van de EBA-richtsnoeren.

De EBA heeft daarin eisen gesteld aan taxatie van onroerend goed bij het verstrekken van een hypothecaire lening.⁶ Naast een fysieke taxatie door een interne of externe taxateur⁷ blijkt daaruit dat ook een zogenaamde 'desktop' taxatie mogelijk is door een interne of externe taxateur waarbij gebruik gemaakt wordt van 'advanced statistical models'.⁸ De bank is daarbij, als geldverstrekker, verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de (geavanceerde statistische modellen ten behoeve van de) waardering van onderpanden en de modellen. Uit item 238 van de (genoemde) EBA-richtsnoeren volgt dat instellingen (zoals de bank) zelf verantwoordelijk zijn voor de controle van de criteria die worden gesteld aan de geavanceerde statistische modellen voor waardering van onroerend goed bij het verstrekken van (hypothecaire) geldleningen. De bank heeft gesteld dat zij, als onderdeel van de Rabobank-groep, bij een Calcasa desktop taxatie kan voldoen aan de (kwaliteits)-eisen uit de EBA-richtsnoeren maar dat zij dat bij een (door een gemeente) vastgestelde WOZ-waardebepaling niet (zelf) kan waarborgen (controleren). Naar het oordeel van de commissie is dat geen onaanvaardbaar standpunt.

Dient de bank een Calcasa-waardebepaling te accepteren?

- 3.8 De bank heeft toegelicht dat zij een Calcasa Desktop Taxatie (sinds 2021) in beginsel wel accepteert maar onder bepaalde voorwaarden, die afhankelijk zijn van de maximale waarde van het onderpand, het type onderpand en het betrouwbaarheidsniveau; factoren die gezien de opbouw en samenhang daarvan bovendien dynamisch en afhankelijk van de markt zijn. Volgens de bank zijn waardes van panden van boven de € 750.000,- minder betrouwbaar omdat er daarbij minder vergelijkingspanden aanwezig zijn om een statistische waarde vast te stellen. De bank heeft daarom kaders gesteld rondom betrouwbaarheid en maximale woningwaarde waaronder zij een Calcasa Desktop Taxatie accepteert. Het gaat hier ook om beleids- en contractsvrijheid van de bank. Naar het oordeel van de commissie kan dit beleid van de bank niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval, als onaanvaardbaar worden beschouwd.
- 3.9 Voor zover de consument heeft gesteld dat de bank hem heeft misleid door hem niet of onvoldoende te informeren over de criteria op grond waarvan (geen) gebruik kan worden gemaakt van een Calcasa Desktop Taxatie, acht de commissie dat ongegrond. De bank heeft gecommuniceerd dat zij 'onder voorwaarden' een Calcasa Desktop Taxatie accepteert. Het geldt dus niet voor alle gevallen en er kunnen dus omstandigheden (voorwaarden) zijn op grond waarvan de bank het gebruik van een Calcasa Desktop Taxatie niet accepteert of mogelijk maakt. Het is niet aangetoond of gebleken dat de bank daarover misleidende mededelingen heeft gedaan. De bank heeft daarover namelijk helemaal geen informatie, al dan niet via haar website, verstrekt.

⁶ Zie Hoofdstuk 7 van deze EBA-richtsnoeren.

⁷ Item 209 van de EBA-richtsnoeren.

⁸ Item 210 van de EBA-Richtsnoeren.

Zo heeft de bank de stelling van de consument, dat hij nergens kon vinden wat de hoogte was van de gestelde bovengrens (de maximale woningwaarde), niet bestreden.

Deze informatie was dus niet (vooraf) beschikbaar voor de consument. Daaraan kan naar het oordeel van de commissie echter niet, zoals de consument wel heeft gesteld, het gevolg worden verbonden dat de bank geen maximale woningwaarde mag hanteren voor het gebruik van een Calcasa Desktop Taxatie. Zoals hiervoor toegelicht, heeft de bank bepaalde gerechtvaardigde redenen om daarvoor kaders te stellen. Neemt niet weg dat de bank haar (algemene) informatie op dit punt zou kunnen verbeteren door meer toelichting te geven over de voorwaarden op grond waarvan een Calcasa Desktop Taxatie (nog) door de bank wordt geaccepteerd.

- 3.10 Voor zover de consument heeft gesteld dat het hem er (principiëleel) ook om gaat dat hij door de beperkingen die de bank – in zijn ogen onnodig – oplegt aan het gebruik van een Calcasa Desktop Taxatie, hij hogere kosten moet maken omdat een gevalideerd taxatierapport⁹ (veel) duurder is, leidt dat niet tot een ander oordeel. Dat de consument dan relatief gezien meer kosten moet maken om de (gestegen) waarde van zijn woning aan te tonen, maakt het beleid van de bank nog niet onaanvaardbaar. Hetzelfde geldt voor de door de consument gestelde beperkte terugverdientijd van het (rente)voordeel wat het oplevert in verhouding tot de kosten die hij (voor het taxatierapport) moet maken. De bank kan een (gevalideerd) taxatierapport verlangen als de consument een (gestegen) woningwaarde wil aantonen. De kosten komen in dat geval voor rekening van de consument.

Wat is de conclusie?

- 3.11 De conclusie is dat de bank geen WOZ-waardebepaling hoeft te accepteren en aan het gebruik van een Calcasa Desktop Taxatie voorwaarden kan stellen. Indien aan die voorwaarden niet is voldaan dan blijft de mogelijkheid over om de (gestegen) waarde van de woning van de consument aan te tonen door middel van een gevalideerd taxatierapport zoals door de bank is toegelicht. Naar het oordeel van de commissie hanteert de bank geen onaanvaardbaar of onrechtmatig beleid. Er is daarom geen (juridische) grondslag om de vordering van de consument toe te wijzen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

⁹ Taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke taxateur volgens de richtlijnen van het NRVt, zoals vermeld op de website van de bank.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024 te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

Hieronder enkele bepalingen uit de algemene voorwaarden van de bank, een artikel uit het Burgerlijk Wetboek (BW) en de EBA-richtsnoeren waar in de uitspraak naar verwezen wordt.

Algemene Voorwaarden van de bank (versie september 2019)

Rentetypes

Artikel 27 Wat geldt voor een rentevaste periode?

1. Tijdens een rentevaste periode wijzigt Obvion het rentetarief niet, op voorwaarde dat uw tariefgroep en/of de hypotheekvorm niet wijzigen. Voor het bepalen van de hoogte van de rentetarieven gebruikt Obvion namelijk tariefgroepen. In welke tariefgroep uw geldlening valt, wordt onder andere bepaald door de hoogte van de geldlening ten opzichte van de marktwaarde van uw woning.
2. Heeft u een bedrag op uw geldlening terugbetaald waardoor uw schuldrest lager is geworden? Dan beoordeelt Obvion automatisch of uw geldlening in een gunstigere tariefgroep valt zodat het rentetarief lager kan worden. Dit beoordeelt Obvion aan de hand van de tariefgroepen en rentetarieven die gelden op de ingangsdatum van de betreffende rentevaste periode. Obvion gaat daarbij uit van de laatst bij haar bekende marktwaarde van de woning.
3. Denkt u dat de waarde van uw woning is gestegen en uw geldlening daardoor in een lagere tariefgroep valt? Op obvion.nl vindt u meer informatie over wat u in dit geval kunt doen.
4. Komt uw geldlening in een lagere tariefgroep en kan uw rentetarief verlaagd worden? Dan gaat de verlaging in op de eerste dag van de kalendermaand na de kalendermaand waarin de extra terugbetaling of het taxatierapport is ontvangen en verwerkt. Het is ook mogelijk dat uw rentetarief gedurende de rentevaste periode verhoogd wordt. Bijvoorbeeld als u een extra bedrag leent waardoor uw geldlening in een hogere tariefgroep valt.

Burgerlijk Wetboek

Artikel 6:248

1. Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.
2. Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

EBA Richtsnoeren inzake initiëring en monitoring van leningen

7. Waardering van roerende en onroerende goederen

7.1. Waardering ten tijde van initiëring

206. Wanneer een kredietfaciliteit wordt gedekt door een zekerheid in de vorm van een onroerend goed, dienen instellingen ervoor te zorgen dat de waardering van de zekerheid accuraat wordt uitgevoerd ten tijde van de initiëring. Instellingen moeten interne beleidslijnen en procedures voor de waardering van zekerheden vaststellen. Deze beleidslijnen en procedures moeten de door een taxateur te gebruiken waarderingsbenaderingen en het gebruik van geavanceerde statistische modellen voor elk type zekerheid specificeren. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat deze benaderingen voorzichtig zijn en in verhouding staan tot het type en de potentiële waarde van de zekerheid met betrekking tot de kredietovereenkomsten, en in overeenstemming zijn met het kredietrisicobeleid en de kredietrisicoprocedures- en voorwaarden van afdeling 7.4.

207. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat de zekerheden in de vorm van onroerend goed worden gewaardeerd overeenkomstig de toepasselijke internationale, Europese en nationale normen, zoals de International Valuation Standards Council, de European Valuation Standards van de European Group of Valuers' Association en de normen van de Royal Institution of Chartered Surveyors.

208. In voorkomend geval moeten instellingen rekening houden met de MSGfactoren die de waarde van de zekerheid beïnvloeden, bijvoorbeeld de energieficiëntie van gebouwen.

7.1.1 Zekerheden in de vorm van onroerend goed

209. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat de waarde van alle zekerheden in de vorm van onroerend goed voor leningen aan consumenten en micro-, kleine, middelgrote en grote ondernemingen ten tijde van de initiëring wordt beoordeeld door een interne of externe taxateur op basis van een volledig bezoek met interne en externe beoordeling van het onroerend goed.

210. In afwijking van het bepaalde in punt 209 kan, met het oog op de waardering van niet zakelijk onroerend goed in ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkten, de waarde worden beoordeeld aan de hand van een door een interne of externe taxateur uitgevoerde en door middel van geavanceerde statistische modellen ondersteunde taxatie op afstand. De taxateur blijft verantwoordelijk voor de waardering, terwijl de geavanceerde statistische modellen als ondersteunende instrumenten zouden moeten worden gebruikt, die voldoen aan de voorwaarden van afdeling 7.4, met een betrouwbaarheidsmaatstaf de robuustheid van het waardevoorstel aangeven en andere relevante voor het onroerend goed specifieke informatie bieden. In dit geval moet het waardevoorstel worden beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd door de interne of externe taxateur, die alle input en aannames die in het model in aanmerking zijn genomen, moet begrijpen. Indien de betrouwbaarheidsmaatstaf van het ondersteunende geavanceerde statistische model wijst op een lage robuustheid en/of andere voor het onroerend goed specifieke informatie leidt tot onzekerheid over het waardevoorstel, moet de taxateur kiezen voor een andere waarderingsmethode dan taxatie op afstand.

211. Wanneer instellingen een beroep doen op externe taxateurs, moeten zij een panel (een lijst) van aanvaarde externe taxateurs samenstellen. De samenstelling van het panel van taxateurs moet ervoor zorgen dat taxateurs over relevante deskundigheid in relevante segmenten van de vastgoedsector beschikken.

212. Instellingen moeten ervoor zorgen dat de taxateurs een onpartijdige, duidelijke, transparante en objectieve waardering verstrekken, en elke taxatie dient een eindverslag te bevatten met de nodige informatie over het waarderingsproces en het onroerend goed. In het taxatierapport moet duidelijk worden vermeld wie de taxatie heeft aangevraagd en dat de waardering is gevraagd met het oog op de aanvraag van een lening, de verlenging van de lening of de aanpassing van de overeenkomst, of in geval van structurele wijzigingen. De taxatie moet worden uitgevoerd (interne waardering) of hiervoor moet een opdracht worden gegeven (externe taxatie) door de instelling of een Security Agent (in het geval van syndicaatsleningen), tenzij de kredietnemer om de taxatie verzoekt.

213. Aan het einde van het taxatieproces moeten instellingen ervoor zorgen dat zij voor elk onroerend goed dat als zekerheid dient een duidelijk en transparant taxatierapport hebben ontvangen waarin alle elementen en parameters worden gedocumenteerd die de waarde van de zekerheid bepalen, met inbegrip van alle informatie die nodig en toereikend is voor een gemakkelijk begrip van deze elementen en parameters, met name:

- a. de referentiewaarde van de zekerheid;
- b. de benaderingen, methoden en belangrijkste parameters en aannames die zijn gebruikt om de waarde te beoordelen;
- c. een beschrijving van de zekerheid, met inbegrip van het huidige gebruik of de meervoudige gebruiksdoeleinden, indien van toepassing, en het type en de kwaliteit van het onroerend goed, met inbegrip van leeftijd en onderhoudsstatus;
- d. een beschrijving van de plaats van de zekerheid, de plaatstelijke marktomstandigheden en de liquiditeit;
- e. de juridische en feitelijke kenmerken van de zekerheid;
- f. alle bekende omstandigheden die op korte termijn 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.

214. Instellingen moeten de taxatie die zij ontvangen van de taxateur kritisch beoordelen, met name op aspecten zoals begrijpelijkheid (of de benaderingen en aannames duidelijk en transparant zijn), de voorzichtigheid van de aannames (bijvoorbeeld met betrekking tot de kasstroom en de disconteringsvoeten) en de duidelijke en redelijke identificatie van vergelijkbare eigenschappen die als waardebenchmark worden gebruikt.

7.3 Criteria voor taxateurs

231. Instellingen dienen erop toe te zien dat een taxateur die de waardeings- of herwaarderingstaken uitvoert:

- a. deskundig is en voldoet aan alle nationale of internationale vereisten en erkende beroepsnormen die van toepassing zijn op de taxateur of voor de uitvoering van een specifieke waarderingsopdracht;
- b. beschikt over passende technische vaardigheden en ervaring om de opdracht uit te voeren;
- c. over de nodige kennis beschikt, d.w.z. kennis van het voorwerp van de taxatie, de relevante vastgoedmarkt en het doel van de waardering;
- d. onafhankelijk is van het kredietbeslissingsproces.

232. Instellingen dienen erop toe te zien dat de vergoeding of het salaris van de taxateur en het resultaat van de waardering niet op zodanige wijze met elkaar zijn verbonden dat er belangenverstrengeling ontstaat.

233. Instellingen dienen de prestaties van de taxateurs, met name de nauwkeurigheid van verstrekte waarderingen, te beoordelen, bijvoorbeeld door backtesting op de waarde van zekerheden via geavanceerde statistische modellen. In het kader van dergelijke beoordelingen moeten instellingen ook kijken naar de concentratie van waarderingen die worden uitgevoerd door specifieke taxateurs en de vergoedingen die aan hen worden betaald.

234. Om elk belangenconflict in voldoende mate te beperken, moeten de instellingen redelijke maatregelen nemen, bijvoorbeeld via contractuele voorwaarden, om ervoor te zorgen dat taxateurs die de feitelijke beoordeling van een bepaald goed uitvoeren en hun familieleden in de eerste graad voldoen aan alle volgende voorwaarden:

- a. zij zijn niet betrokken bij de aanvraag, beoordeling, beslissing of administratie van de lening;
- b. zij worden niet geleid of beïnvloed door de kredietwaardigheid van de kredietnemer;
- c. zij hebben geen feitelijk of potentieel belangenconflict met betrekking tot het betrokken onroerend goed, het waarderingsproces en het resultaat van de waardering;
- d. zij hebben geen direct of indirect belang in het onroerend goed;
- e. zij zijn niet verbonden met de koper of de verkoper van het onroerend goed.

235. Instellingen dienen te zorgen voor een adequate roulering van taxateurs en bepalen het aantal opeenvolgende afzonderlijke waarderingen van hetzelfde onroerend goed die door dezelfde taxateur kunnen worden uitgevoerd. Eventuele verdere herwaarderingen moeten leiden tot roulatie van de taxateur, wat resulteert in de aanstelling van een andere interne taxateur of een andere externe taxateur.

7.4 Criteria voor geavanceerde statistische modellen voor de waardering

236. De instellingen dienen in hun beleid en procedures de criteria te vermelden voor het gebruik van geavanceerde statistische modellen ten behoeve van de waardering, de herwaardering en de monitoring van de waarde van zekerheden. Bij deze beleidslijnen en procedures moet rekening worden gehouden met de aantoonbare goede prestaties van deze modellen, de in aanmerking genomen specifieke variabelen voor het onroerend goed, het gebruik van de minimaal beschikbare en nauwkeurige informatie en de onzekerheid van modellen.

237. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat de gebruikte geavanceerde statistische modellen:

- a. op voldoende gedetailleerde mate specifiek zijn voor het onroerend goed en de locatie (bv. postcode voor zekerheden in de vorm van onroerend goed);
- b. geldig en nauwkeurig zijn en worden onderworpen aan robuuste en regelmatige backtesting op de feitelijke waargenomen transactiepreizen;
- c. gebaseerd zijn op een voldoende grote en representatieve steekproef op basis van waargenomen transactiepreizen;
- d. gebaseerd zijn op actuele gegevens van hoge kwaliteit.

238. Bij het gebruik van deze geavanceerde statistische modellen zijn de instellingen uiteindelijk verantwoordelijk voor de geschiktheid en de presentaties van de modellen, en blijft de taxateur verantwoordelijk voor de waardering die wordt gemaakt met behulp van een geavanceerd statistisch model. Instellingen dienen de methodologie, inputgegevens en aannames van de gebruikte modellen te begrijpen. Instellingen dienen erop toe te zien dat de documentatie van modellen actueel is.

239. Instellingen dienen te beschikken over adequate IT-processen, -systemen en -capaciteiten en over toereikende en accurate gegevens ten behoeve van elke statistische modelmatige waardering of herwaardering van zekerheid.