

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0554

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

Datum uitspraak	2 juli 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. De commissie is van oordeel dat Obvion haar beleid met betrekking tot de wijze waarop een gewijzigde (gestegen) waarde van de woning kan worden aangetoond, in die zin heeft mogen wijzigen dat zij daarbij geen WOZ-waardebepaling meer accepteert. Obvion heeft haar beleid gewijzigd om te voldoen aan de richtsnoeren van de Europese Bankautoriteit inzake de initiëring en monitoring van leningen (EBA-richtsnoeren). Obvion kan voorts niet worden gehouden om de Calcasa-desktoptaxatie ook voor de (unieke) situatie van de consumenten (een woonboerderij) geschikt te maken. De vorderingen van de consumenten worden 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 consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van Obvion; 4) de repliek van de consumenten; en 5) de dupliek van Obvion.
- 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 consumenten en Obvion 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 consumenten hebben voor hun woning (woonboederij) per 17 maart 2010 een hypothecaire geldlening van € 440.000,00 bij Obvion afgesloten met een looptijd van 30 jaar. Daarbij is een rente van 5,5% overeengekomen met een rentevaste periode van 10 jaar.
- 2.2 Obvion heeft toegelicht dat in 2010 is uitgegaan van een taxatierapport van 21 januari 2010 waarin een executiewaarde (na verbouwing) van € 450.000,00 was vermeld. De rente bevatte destijds een tariefopslag van 0,2% vanwege de 'loan-to-value' (LTV) verhouding¹ van 97,78% op basis van de door Obvion gehanteerde LTV-tariefgroep van 75% of hoger.
- 2.3 In 2013 hebben de consumenten de hypothecaire geldlening gewijzigd. Daarbij is de lening omgezet naar een spaardeel van € 90.000,00 (Spaargerust Hypotheek) en een aflossingsvrijdeel van € 350.000,00. De rente en de rentevaste periode zijn daarbij gelijk gebleven (renteherzieningsdatum 1 maart 2020). Uit de (omzettings)offerte van 26 februari 2013 blijkt dat daarbij (ongewijzigd) de executiewaarde van € 450.000,00 is gehanteerd.
- 2.4 Op 11 januari 2020 hebben de consumenten bij Obvion een verzoek tot omzetting van de hypothecaire geldlening gedaan met daarbij het verzoek tot wijziging van de rentevaste periode. Obvion heeft op 15 januari 2020 een (omzettings)offerte naar de consumenten gestuurd, welke offerte de consumenten op 18 januari 2020 voor akkoord hebben getekend. De algemene voorwaarden 'Obvion Compact Hypotheek, versie september 2019' zijn vanaf dat moment van toepassing.
- 2.5 De consumenten zijn daarbij over gegaan naar de door Obvion gehanteerde actuele rente inclusief de op dat moment geldende tariefopslagen. De LTV (83,01%) is daarbij door Obvion berekend aan de hand van de op dat moment bij Obvion bekende marktwaarde van de woning van € 530.000,00. De bijbehorende tariefgroep, lager dan wel gelijk aan 90% LTV, heeft geleid tot een opslag van 0,2%. Uit de offerte van 15 januari 2020 blijkt dat voor het spaardeel van € 90.000,00 een rente van 2,02% per jaar met een rentevaste periode van 18 jaar, en voor het aflossingsvrije deel van € 350.000,00 een rente van 2,06% per jaar voor een rentevaste periode van 20 jaar, is overeengekomen.

¹ De loan-to-value verhouding betreft het percentage van de hypotheekschuld ten opzichte van de (executie)waarde van de woning.

- 2.6 In de offerte van 15 januari 2020 was verder, bij respectievelijk de rente van 2,02% (spaardeel) en 2,06% (aflossingsvrije deel), het volgende opgenomen:

Het rentepercentage voor dit leningdeel	
Als uw leningbedrag hoger is dan 101% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	2,52%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 101% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	2,22%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 90% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	2,02%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 80% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	1,97%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 70% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	1,92%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 55% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	1,82%
Deze tariefgroepen en rentepercentages gelden voor de duur van de door u gekozen rentevaste periode voor dit leningdeel. Na deze rentevaste periode kunnen deze tariefgroepen en de rentepercentages wijzigen.	
De verhouding geldlening / marktwaarde in deze offerte is	83,01% (afgerond)

Het rentepercentage voor dit leningdeel	
Als uw leningbedrag hoger is dan 101% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	2,56%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 101% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	2,26%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 90% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	2,06%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 80% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	2,01%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 70% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	1,96%
Als uw leningbedrag lager dan of gelijk is aan 55% van de marktwaarde, dan wordt uw rentepercentage voor dit leningdeel	1,86%
Deze tariefgroepen en rentepercentages gelden voor de duur van de door u gekozen rentevaste periode voor dit leningdeel. Na deze rentevaste periode kunnen deze tariefgroepen en de rentepercentages wijzigen.	
De verhouding geldlening / marktwaarde in deze offerte is	83,01% (afgerond)

- 2.7 De consumenten hebben op 21 februari 2022 een WOZ-beschikking met peildatum 1 januari 2021 bij Obvion aangeleverd. De WOZ-waarde was vastgesteld op € 592.000,00. De LTV kwam op dat moment uit op 74,32% waardoor de tariefopslag is gedaald met 0,05%. Obvion heeft hen daarover per brief van 9 maart 2022 geïnformeerd.
- 2.8 Op 22 februari 2023 hebben de consumenten de WOZ-beschikking met peildatum 1 januari 2022 aangeleverd. De WOZ-waarde is daarin vastgesteld op € 679.000,-.

De LTV kwam daarmee uit op 64,48% waardoor de tariefopslag met 0,05% is gedaald. Obvion heeft hen daarover per brief van 3 maart 2023 geïnformeerd.

- 2.9 Obvion heeft de consumenten op 29 september 2023 per e-mail geïnformeerd over een beleidsaanpassing. De aanpassing hield in dat Obvion voor het aantonen van de woningwaarde niet langer de WOZ-waarde accepteert. Wel accepteert Obvion de door haar geïntroduceerde Obvion Calcasa Desktop Taxatie (hierna: Calcasa Desktoptaxatie). Tot en met 30 november 2023 konden de consumenten de (actuele) waarde van hun woning nog aantonen door middel van een WOZ-waardebepaling (WOZ-beschikking).
- 2.10 De consumenten hebben bij Obvion hun klacht ingediend over het feit dat Obvion de WOZ-waarde van de woning niet meer wenst te accepteren. Obvion heeft de klacht van de consumenten afgewezen. De consumenten hebben de klacht vervolgens bij Kifid ingediend.

De klacht en vordering

- 2.11 De consumenten klagen erover dat Obvion niet meer de WOZ-beschikking wenst te accepteren voor het aantonen van de (actuele) waarde van hun woning. Voor de door Obvion genoemde Calcasa-desktoptaxatie komen zij namelijk niet in aanmerking omdat zij op een woonboerderij wonen. Obvion jaagt hun daarom onnodig op kosten omdat zij nu steeds een taxatierapport moeten laten opstellen willen zij hun woningwaarde actualiseren. Volgens de consumenten is de WOZ-waarde, net als de Calcasa-desktoptaxatie, ook gebaseerd op een modelmatige waardering. Het is volgens de consumenten daarom ook niet terecht dat Obvion de wettelijk vastgestelde WOZ-beschikking als niet betrouwbaar kwalificeert. De consumenten vorderen dat Obvion de in de WOZ-beschikking vastgestelde woningwaarde weer accepteert en/of dat ten minste de Calcasa-desktoptaxatie ook voor hun situatie (woonboerderijen) geschikt wordt gemaakt.

Het verweer

- 2.12 Obvion heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

- 3.1 De commissie ziet zich gesteld voor de vraag of Obvion in het geval van de consumenten een WOZ-beschikking moet (blijven) accepteren voor het aantonen van de waarde van hun woning ten behoeve van de renteopslag (tariefgroep) van de rente voor hun bij Obvion afgesloten hypothecaire geldlening.

Wat is overeengekomen?

- 3.2 Voor de vraag waar Obvion toe gehouden is, is het allereerst van belang wat partijen zijn overeengekomen. Tussen partijen staat niet ter discussie dat Obvion de in de hypotheek-rente opgenomen risico-opslag aanpast (verlaagt) als de LTV-verhouding in zoverre wijzigt dat de lening in een andere tariefgroep valt (het percentage omlaag gaat). Dit blijkt ook uit de offerte van 15 januari 2020 (zie 2.6). Daarin staat ook dat de genoemde tariefgroepen en rentepercentages gelden voor de duur van de gekozen rentevaste periode.
- 3.3 Het is echter niet zo dat partijen (expliciet) iets met elkaar zijn overeengekomen over de wijze waarop een gewijzigde (gestegen) woningwaarde kan worden aangetoond. Vast staat evenwel dat Obvion daartoe jarenlang de waardebepaling uit de WOZ-beschikking heeft geaccepteerd. Volgens Obvion is het een extra service geweest om de woningwaarde aan te tonen middels een WOZ-beschikking. Het gaat hier evenwel om het beleid van Obvion.
- 3.4 Naar het oordeel van de commissie heeft Obvion een bepaalde mate van beleids- en contractsvrijheid met betrekking tot wijze en onder welke voorwaarden zij invulling geeft aan haar beleid en het wijzigen daarvan. Obvion mag haar beleid dus wijzigen. Van deze wijzigingsbevoegdheid mag Obvion 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

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.

Heeft Obvion aanvaardbaar gehandeld?

- 3.5 Volgens Obvion 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-beschikking is daardoor volgens Obvion bij het verstrekken van een hypothecaire geldlening niet langer toegestaan. Obvion heeft toegelicht dat zij dit beleid al hanteerde bij nieuwe hypothecaire geldleningen en dat zij in 2023 besloten heeft om ook voor bestaande hypothecaire geldleningen hetzelfde beleid consistent toe te passen.
- 3.6 Anders dan de consumenten hebben gesteld, is het niet zo dat Obvion de WOZ-waardebepaling op zichzelf als onbetrouwbaar heeft gekwalificeerd. Obvion heeft aangegeven een bepaalde keuze te hebben gemaakt naar aanleiding van de (genoemde) EBA-richtsnoeren, waar zij aan moet voldoen.⁵ 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 Obvion 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 Obvion) 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. Obvion 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.
- 3.7 De situatie dat de consumenten niet in aanmerking komen voor een Calcasa desktop taxatie omdat zij in een woonboerderij wonen, leidt ook niet tot conclusie dat de beleidswijziging van Obvion naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid als onaanvaardbaar moet worden beschouwd.

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. https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/Translations/886689/Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring_COR_NL.pdf

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

⁶ Zie Hoofdstuk 7 van deze EBA-richtsnoeren.

⁷ Item 209 van de EBA-richtsnoeren.

⁸ Item 210 van de EBA-Richtsnoeren.

Een woonboerderij is kennelijk een dusdanige (unieke) situatie dat het niet past in een (geavanceerde statistische) modelmatige waardering. Voor zover de consumenten nu (extra) kosten moeten maken voor een (fysieke) taxatie als zij een gewijzigde woningwaarde willen aantonen, leidt dat ook niet tot een andere conclusie.

Wat is de conclusie?

- 3.8 De conclusie is dat Obvion haar beleid met betrekking de wijze waarop een gewijzigde (gestegen) waarde van de woning kan worden aangetoond, in die zin heeft mogen wijzigen dat zij daarbij geen WOZ-waardebepaling meer accepteert. Obvion is niet verplicht een WOZ-waardebepaling te accepteren. Obvion kan voorts niet worden gehouden om de Calcasa-desktoptaxatie ook voor de situatie van de consumenten (een woonboerderij) geschikt te maken, voor zover dit niet al onmogelijk is. Het betekent dat de vorderingen van de consumenten moeten worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

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 oktober 2023, 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 wet- en regelgeving

Hieronder een artikel uit het Burgerlijk Wetboek (BW) en de EBA-richtsnoeren waar in de uitspraak naar verwezen wordt.

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 plaatselijke 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 herwaarderings taken 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 belangenverstremming ontstaat.

233. Instellingen dienen de prestaties van de taxateurs, met name de nauwkeurigheid van verstrekte waarderings, 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 waarderings 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 waarderings van hetzelfde onroerend goed die door dezelfde taxateur kunnen worden uitgevoerd. Eventuele verdere herwaarderings 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.