

Service Level Agreement (SLA) Taxaties (terug) koop MGE en Te Woon

november 2018

Ondergetekenden,

De Taxatiecommissie, opdrachtgever voor taxaties, ten deze vertegenwoordigd door de voorzitter, en de directeur stichting Woonbron, gevestigd te Rotterdam, Weena 723, hierna te noemen 'opdrachtgever' en de 'opdrachtnemer', ten deze vertegenwoordigd door,

komen de volgende uitgangspunten overeen:

Opdrachtgeverschap

Opdrachtgever voor taxaties is:

- Taxatiecommissie (Te Woon/MGE - bestaande bouw en nieuwbouw). In het taxatierapport dient bij 'naam opdrachtgever' vermeld te worden: Taxatiecommissie Woonbron, Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam.
- De verstrekking van individuele taxatieopdrachten bij verkopen en terugkopen gebeurt door Woonbron namens de Taxatiecommissie. Bij 'opdracht namens opdrachtgever verstrekt door' wordt de naam van de medewerker en naam van de betreffende Woonbron-vestiging vermeld.

Taxatiecommissie

De Taxatiecommissie is een orgaan dat is ingesteld door het MGE-overlegorgaan (dat is opgeheven en per 1 juni 2010 is ondergebracht in de Concernparticipatieraad) en Woonbron. Doelstelling van de Taxatiecommissie is het doen realiseren van onafhankelijke en correcte taxaties van woningen en andere objecten die met een terugkoopregeling worden verkocht en teruggekocht door Woonbron. Conform de betreffende erfpacht- en koopvoorwaarden ligt de bevoegdheid tot het aanwijzen van taxateurs bij Woonbron (zie bijlage 1). Woonbron delegeert deze bevoegdheid aan de commissie op basis van het reglement Taxatiecommissie (zie bijlage 2).

1. Opdrachtverdeling taxaties en geldigheidsduur

1.1 Opdrachtverdeling complextaxaties nieuwbouw en bestaande bouw

Bij de projectvoorbereiding voor het complexmatig aanbieden van woningen aan de zittende huurders en, ingeval van nieuwbouw, aspirant-kopers, maken twee taxateurs samen een zogenaamde complextaxatie (indicatiewaardes). Op deze wijze wordt een breder gedeelde visie verkregen bij complexmatige verkoop. De aanwijzing van deze twee taxateurs uit de poule gaat volgens onderstaand schema met combinaties ingeval van drie, vier of vijf taxateurs uit de poule, die steeds in deze volgorde opnieuw herhaald kunnen worden.

1		3	2
2		1	3

1	3	1	2	4	3	2	3	4	1	2	4
2	4	3	4	1	2	4	1	3	2	3	1

1	3	5	2	4	1	2	5	1	3
2	4	1	3	5	3	4	2	4	5

Gedurende één jaar na de start van de verkoopaanbieding in het project zijn deze twee taxateurs degenen die beurtelings de individuele te valideren taxaties verrichten die per de te verkopen woning gemaakt moeten worden. Beide taxateurs wisselen informatie en gegevens naar elkaar uit. Als een van beide taxateurs de verkopende makelaar is, kan hij geen individuele taxaties opstellen.

1.2 Opdrachtverdeling individuele taxaties

Bij individuele taxaties (terug- en verkoop) krijgt één taxateur de opdracht om een gevalideerd taxatierapport op te stellen met daarin vermeld de marktwaarde.

De aanwijzing van de taxateur uit de poule gaat op volgorde van binnenkomst conform onderstaande tabel.

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

1.3 Geldigheidsduur taxatierapport bestaande bouw en nieuwbouw

Zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw is de maximale geldigheidsduur van het (complexmatige) taxatierapport zes maanden. Bij een complextaxatie van nieuwbouw kunnen de taxateurs de geldigheid éénmalig met zes maanden verlengen, al dan niet met aanpassing of indexatie van de waarde.

Bij aanbieding van nieuwbouwwoningen op basis van indicatiewaardes zal vooraf aan aspirant-kopers goed gecommuniceerd moeten worden tot wanneer deze waardes geldig zijn en dat de definitieve marktwaarde van de individuele woning zal worden vastgesteld met een gevalideerd taxatierapport.

2. Algemene uitgangspunten taxaties bij Koopgarant en Koopcomfort conform de Erfpacht- en Koopbepalingen

Hiervoor wordt verwezen naar de geldende Taxatie-instructies OpMaat en de Toelichting bij de Taxatie-instructie OpMaat.

3. Rolbeschrijving Opdrachtgever

Werkwijze opdrachtgever bij opdrachtverstrekking aan taxateurs:

3.1 Complextaxaties (bij opstart Te Woon en bij nieuwbouw)

Opdrachtgever (projectleider Woonbron) stuurt een opdrachtbrief met hierin vermeld:

- Ingangsdatum recht van (onder)erfpacht;
- Einddatum recht van (onder)erfpacht;
- Een opgave van de straatna(a)m(en) en huisnummering en plaats;
- VvE-nummer van het complex (indien bekend);
- Welke taxateur het rapport opmaakt.

De bijlagen die (zoveel mogelijk digitaal) worden bijgevoegd bestaan uit:

- Eigendomsbewijs en leveringsakte erfpacht;
- VvE bijdrage exclusief stookkosten;
- Meerjaren onderhoudsplanning (MJOP);
- Splitsingsakte + tekening (indien gereed);
- Tekeningen, plattegronden, gevelaanzicht met huisnummering;
- Excelbestand AW-gegevens (adressen, woonplaats, aantal kamers, verdieping).

Bij nieuwbouw nog extra toe te voegen:

- Situatietekening;
 - Doorsneden en geveltekeningen;
 - Bestek en/of technische omschrijving;
 - Eventueel een artist impression.
-
- De vestiging zorgt ervoor dat bij een complextaxatie van bestaande bouw minimaal 1 type per (bij voorkeur lege) woning binnen bekeken kan worden, brengt de bewoner(s) op de hoogte en meldt deze adressen aan de taxateurs.

Indien van toepassing/aanwezig:

- Bodemonderzoeksrapport;
- Aanwezigheid olietank (+ bewijs van sanering);
- Asbestinventarisatie;
- Rapport funderingsonderzoek;
- Bijzonderheden aan het complex die van invloed kunnen zijn op de waarde (bijv. aanwezigheid kweekvloeren);
- VvE informatie.

3.2 Individuele te valideren taxaties

Opdrachtgever voert de opdracht via CorpoFlow rechtstreeks in op de site van het betreffende validatie-instituut, onder vermelding van:

- N.a.w.-gegevens;
- Doel van de taxatie;
- Aangeven of een eventueel aanwezige harde vloer blijft liggen;
- Aangeven of eventueel nog wijzigingen uitgevoerd worden na taxatie (bijv. nieuwe combiketel etc.);
- Einddatum recht van (onder)erfpacht;
- De einddatum van de afkoopperiode van canon – alleen bij verkoop. Bij terugkoop wordt vermeld dat er moet worden uitgegaan van de grondslagen waarop de woning bij verkoop is gewaardeerd;

- Indien aanwezig, bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen of bijzondere lasten of beperkingen;
- Ingeval van een bijbehorende parkeerplaats of garage: de waarde hiervan kan in hetzelfde rapport van de woning apart worden vermeld;
- Ingeval van een losse garage hoeft het taxatierapport daarvan niet gevalideerd te worden;
- naam, vestigingsadres en emailadres van degene die namens de Taxatiecommissie de opdracht verstrekt.

De bijlagen die (zoveel mogelijk digitaal) worden bijgevoegd bestaan uit:

- Eigendomsbewijs en leveringsakte erfpacht;
- Splitsingsakte appartementen (deze wordt éénmalig aan de taxateur verstrekt bij de start van een project);
- Splitsingstekeningen;
- VvE bijdrage exclusief stookkosten – indien dit is gesplitst;
- Laatste notulen van vergadering van de VvE;
- Balans van de VvE & begroting;
- MeerjarenOnderhoudsPlanning;
- Kadastrale aanduiding (geen kadastraal uittreksel);
- Bouwtechnische keuring;
- Bij terugkoop: de door verkoper ondertekende verklaring waaruit blijkt dat verbeteringen die zijn aangebracht voldoen aan de vereisten uit de Splitsingsakte / Huishoudelijk Reglement en dat hiervoor toestemming van de VvE en/of eventuele vergunningen van de Gemeente verkregen zijn (meldingsplicht verkoper);
- Bij terugkoop: het taxatierapport van de vorige (ver)koop.
- Energielabel EPA of EPC-berekening (woning jonger dan 10 jaar).

4. Rolbeschrijving Taxateurs

4.1 Door taxateurs aan te leveren gegevens aan opdrachtgever bij een *complextaxatie*:

- 1 origineel taxatierapport + 1 digitale versie, opgenomen en ondertekend door 2 gecertificeerde taxateurs, waarbij 1 van de 2 taxateurs het rapport opmaakt. Opdrachtgever geeft in haar opdracht aan welke taxateur het rapport opmaakt;
- Gegevens waarnaar onderzoek is gedaan. Denk aan: bestemmingsplan, verontreiniging, olietank, kadaster;
- Mocht de VvE-bijdrage niet bekend zijn op het moment van taxatie, dan dienen de taxateurs dit in het rapport te melden alsmede de VvE-bijdrage die gebruikt is bij hun waardering;
- Zoveel mogelijk foto's van gebouw en directe omgeving;
- Ingeval van nieuwbouw geven de taxateurs aan of het nieuwbouwcomplex van binnen is bekeken.
- Het rapport van deze complextaxatie wordt niet gevalideerd.

4.2 Door taxateurs aan te leveren gegevens aan opdrachtgever bij een *individuele gevalideerde taxatie*:

Hiervoor wordt verwezen naar de laatste versies van Taxatie-instructies OpMaat en de Toelichting bij de Taxatie-instructie OpMaat, alsmede naar het Normblad Taxatierapport transactie woonruimte individueel.

Aanvullingen hierop:

- Gegevens waar onderzoek naar is gedaan. Denk aan bestemmingsplan, verontreiniging, olietank, kadaster;
- De taxateur zal de gebruiksoppervlakte meten volgens de NEN 2580 methode.

4.3 Opname staat van de woning bij terugkoop van een koopgarant-woning

Hiervoor wordt verwezen naar de vigerende Taxatie-instructies OpMaat en de Toelichting bij de Taxatie-instructie OpMaat.

4.4 Herstel van fouten in taxatierapporten:

- Indien fouten in het taxatierapport worden geconstateerd, dient de taxateur binnen 5 werkdagen de fout te corrigeren bij een individuele taxatie en binnen 2 weken bij een complextaxatie.

5. Termijnen

5.1 Individuele gevalideerde taxaties:

- Woonbron spreekt met de klant een dagdeel af voor taxatie en inspecties. Bij voorkeur vinden deze plaats binnen 5 werkdagen na ontvangst en verwerking van het

terugkoopverzoek c.q. van de opdrachtverstrekking. Woonbron geeft opdracht aan taxateurs voor het uitvoeren van taxaties op dat dagdeel.

- Bij terugkoop: taxateur zal niet eerder een afspraak maken dan dat de door verkoper ondertekende verklaring waaruit blijkt dat verbeteringen die zijn aangebracht voldoen aan de vereisten uit de Splitsingsakte / Huishoudelijk Reglement en dat hiervoor toestemming van de VvE en/of eventuele vergunningen van de Gemeente verkregen zijn (meldingsplicht verkoper) is aangeleverd;
- Taxateurs leveren binnen 3 werkdagen na opname het gevalideerde taxatierapport digitaal aan bij Woonbron.

5.2 Complextaxaties:

- Taxateurs leveren binnen 1 maand na opdrachtverstrekking het complextaxatierapport aan bij opdrachtgever aan.

6. Looptijd SLA en overige voorwaarden

6.1 Duur van de overeenkomst

De SLA gaat in op 1 april 20.. en wordt aangegaan voor een periode van 1 jaar met een wederzijdse opzegtermijn van 2 maanden tenzij er sprake is van situaties zoals beschreven in de procedure bij tussentijdse beëindiging. Indien na het 1^e jaar de SLA niet wordt opgezegd, dan zal de SLA elk jaar automatisch worden verlengd met 1 jaar met een wederzijdse opzegtermijn van 2 maanden.

6.2 Tarieven

Zie addendum.

6.3 (Tijdelijke) stopzetting opdrachtverstrekking

Opdrachtgever namens de Taxatiecommissie heeft de bevoegdheid om in urgente gevallen (individuele) taxateurs wegens disfunctioneren, of in geval van een dispuut, tijdelijk geen opdrachten te verstrekken. Opdrachtgever namens de Taxatiecommissie zal hiervan de Taxatiecommissie per direct in kennis stellen, waarna de Commissie binnen een redelijke termijn een besluit zal nemen.

De wijze waarop opdrachtgever omgaat met ondeugdelijke taxaties en arbitrage, staat beschreven in bijlage 2 van deze SLA.

6.4 Procedure bij tussentijdse beëindiging

Een tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is alleen mogelijk onder de hierna te noemen voorwaarden en procedure:

1. Indien opdrachtgever fouten constateert, dan wordt dit in eerste instantie gemeld aan desbetreffende taxateur. Taxateur en opdrachtgever spreken een redelijke termijn af waarbinnen de taxateur dit kan corrigeren in het taxatierapport. De constatering kan mondeling en of via e-mail worden gemeld.
2. Bij een tweede constatering zal opdrachtgever binnen 2 weken een gesprek hebben met de desbetreffende taxateur waarin de fouten worden besproken en een redelijke termijn wordt afgesproken waarbinnen aantoonbare verbetering moet zijn opgetreden. Deze afspraken worden na het gesprek door opdrachtgever schriftelijk bevestigd.
3. Is de afgesproken termijn verstreken en is er onvoldoende verbetering opgetreden, dan meldt opdrachtgever dit opnieuw aan desbetreffende taxateur. Naar aanleiding hiervan volgt een 2^e gesprek, wederom binnen 2 weken, en wordt een 2^e termijn afgesproken, waarop verbetering moet zijn opgetreden (in gebreke stelling).
4. Indien opdrachtgever of taxateur na (schriftelijk) in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen, heeft de andere partij het recht om haar verplichtingen uit deze overeenkomst op te schorten. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, alsmede het recht op schadevergoeding.
5. Indien de desbetreffende taxateur, na ingebrekestelling, nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen, heeft opdrachtgever het recht de werkzaamheden ingevolge de opdracht, voor rekening van de opdrachtnemer, door een andere taxateur te doen voltooien.

6.5 Procedure bij faillissement, afsplitsing en/of overname van de opdrachtnemer

De SLA tussen opdrachtgever en opdrachtnemer wordt van rechtswege beëindigd in geval van faillissement, afsplitsing en/of overname van de opdrachtnemer.

Geschillenbeslechting

1. Eventuele geschillen of klachten die in het kader van de uitvoering van door opdrachtgever aan opdrachtnemer opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan, zullen, voor zover zij niet in der minne kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde Rechter te Rotterdam, tenzij dwingendrechtelijk anders voorgeschreven.

2. In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan zal een akte van compromis worden getekend.

Kwaliteitsborging

Opdrachtnemer is ermee bekend dat opdrachtgever ernaar streeft haar producten en diensten aan te bieden volgens de kwaliteitseisen van Woonbron. Opdrachtnemer zal zich inspannen de voorwaarden als vastgelegd in de kwaliteitseisen van Woonbron in haar werkwijze op te nemen en garandeert deel te nemen in een door haar branchevereniging gedragen geschillenregeling.

Centraal aanspreekpunt

Het commissielid namens Woonbron in de Taxatiecommissie is voor medewerkers van Woonbron en de taxateurs het centrale aanspreekpunt met betrekking tot deze SLA.

Privacy

Opdrachtnemer zal de hem in het kader van deze SLA ter beschikking gestelde informatie niet zonder goedkeuring van opdrachtgever aan anderen dan aan in zijn kantoor verbonden medewerkers ter beschikking stellen en zich houden aan datgene wat hierover is bepaald in de wetgeving.

Bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen beide partijen rekening houden met elkaars rechtvaardige belangen en zich gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid.

Op deze overeenkomst zijn de in de bijlage 2 genoemde uitgangspunten Service Level Agreement Taxateurs (versie 1 november 2008) van toepassing.

Aldus opgemaakt, d.d.

Voor akkoord, d.d.

Voor akkoord, d.d.

Opdrachtgever
Namens Taxatiecommissie,
Voorzitter

Opdrachtnemer (en naam)

Voor akkoord, d.d.
Namens Woonbron,
Directeur

Bijlage 1:
Overzicht taxateurs *)

Taxatiecommissie (terug)koop

Regio's IJsselmonde en Prins Alexander

- Ooms Makelaars Taxateurs
- Smits Makelaardij
- Spindler Makelaardij
- Makelaardij Van Herk
- Bakker en Steffen Makelaars en Taxateurs
- Landhuis Makelaardij
- Plek Makelaardij Rotterdam

Regio Delfshaven

- Ooms Makelaars Taxateurs
- Smits Makelaardij
- Spindler Makelaardij
- Makelaardij Van Herk
- Bakker en Steffen Makelaars en Taxateurs
- Landhuis Makelaardij
- Plek Makelaardij Rotterdam

Hoogvliet

- Ooms Makelaars Taxateurs
- Smits Makelaardij
- Spindler Makelaardij
- Makelaardij Van Herk
- Bakker en Steffen Makelaars en Taxateurs
- Landhuis Makelaardij
- Plek Makelaardij Rotterdam

Delft

- Van Daal Makelaardij
- Van Silfhout en Hogetoorn Wereldmakelaars
- V & W Makelaars
- Hof van Delft Makelaardij

Dordrecht

- Advema B.V.
- Ooms Makelaars Taxateurs
- OZP Makelaars
- Vijfvinkel Trossèl Makelaardij

Spijkenisse

- A3 Makelaars
- Klip + van Wijk Makelaardij
- De Vree Makelaardij
- Ooms Makelaars Taxateurs Spijkenisse

*) Met inachtneming van de werkgebiedenregeling.

Bijlage 2: Uitgangspunten Service Level Agreement taxateurs (versie 1 november 2008)

Reglement Taxatiecommissie

Doel

Het doen realiseren van onafhankelijke en correcte taxaties van woningen en andere objecten die met een terugkoopregeling worden verkocht en teruggekocht door Woonbron.

Positie Taxatiecommissie

De commissie is een orgaan dat is ingesteld door het MGE-overlegorgaan en Woonbron gezamenlijk. Conform de betreffende erfpacht- en koopvoorwaarden ligt de bevoegdheid tot het aanwijzen van taxateurs bij Woonbron. Woonbron delegeert deze bevoegdheid aan de commissie op basis van dit reglement.

Het MGE-overlegorgaan is per 1 juni 2010 opgeheven. Participatie van bewoners is ondergebracht in de Concernparticipatieraad.

Taken commissie en uitvoeringstaken Woonbron

- Vaststellen kwaliteitseisen taxateurs;
- Vaststellen welke taxateurs de taxaties verrichten;
- Vaststellen van algemene taxatie-instructies voor taxateurs;
- Opstellen van een toewijzingsregeling voor taxaties.

Deze informatie is openbaar toegankelijk voor eigenaren.

De commissie stelt vast welke individuele taxateurs van een kantoor kunnen worden aangesteld en stelt de raamovereenkomst vast op basis waarvan opdrachten aan taxateurs worden verleend. Woonbron verricht namens de commissie uitvoerende werkzaamheden zoals vooronderzoek en onderhandeling. De verstrekking van individuele taxatieopdrachten bij verkopen en terugkopen gebeurt door Woonbron namens de Taxatiecommissie. Daarbij hanteert zij de taxatie-instructies en de toewijzingsregeling die de commissie heeft opgesteld. Woonbron heeft de bevoegdheid om in urgente gevallen taxateurs wegens disfunctioneren tijdelijk geen opdrachten te verstrekken. Woonbron zal hiervan de commissie per direct in kennis stellen, waarna de commissie binnen een redelijke termijn een besluit zal nemen.

Woonbron vrijwaart de (leden van de) commissie voor enige aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar handelen.

Kwaliteitseisen en selectiecriteria (individuele) taxateurs

De (individuele) taxateur dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), die lid is van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) of van een rechtsopvolger of een organisatie met gelijkwaardige erkenning en status;
- De taxateur is werkzaam in het woningmarktgebied conform de NHG regels hieromtrent;
- De taxateur mag niet betrokken zijn bij de totstandkoming van de betreffende koopovereenkomst, terugkoopovereenkomst en/of financiering; bij taxatie ten behoeve van terugkoop mag hij ook niet betrokken zijn geweest bij de transactie indien de woning minder dan een jaar geleden is verkocht; ook mag hij niet werkzaam zijn bij dezelfde onderneming als de verkopende of terugkopende makelaar.
- Nieuwe taxateurs dienen op verzoek van opdrachtgever één of twee proeftaxatie(s) naar behoren te hebben uitgevoerd.

Algemene eisen ten aanzien van de samenwerking:

- Per organisatie neemt/nemen de individuele taxateur(s) deel aan de minimaal jaarlijks door Woonbron te organiseren kennisuitwisseling.
- Taxateurs reageren binnen twee weken inhoudelijk op een schriftelijke klacht.
- Taxateurs worden jaarlijks door de Commissie op prestatie geëvalueerd aan de hand van de uitgebrachte rapporten, ontvangen klachten en behandelde geschillen.
- De taxateur verleent medewerking aan een onderzoek door de Taxatiecommissie met betrekking tot aspecten die in de onderlinge overeenkomsten zijn vastgelegd.

Werkwijze Taxatiecommissie

De commissie komt minimaal 2 keer per jaar bijeen. De voorzitter roept de vergaderingen bijeen. Het secretariaat wordt gevoerd door de commissie of een door haar aangewezen partij.

De vergaderingen worden in principe bijgewoond door de medewerker van Woonbron die verantwoordelijk is voor de individuele taxatieopdrachten.

De commissie werkt de wijze waarop zij voorziet in het houden van toezicht op de kwaliteit van

taxaties, verder uit, stelt deze vast en geeft deze ter kennisneming aan de Concernparticipatieraad en Woonbron.

Besluitvorming

De commissie besluit bij meerderheid van stemmen in een vergadering waarin alle commissieleden aanwezig zijn. Besluiten die niet met algemene stemmen worden genomen worden met toelichting gerapporteerd in de verslaglegging. Bij afwezigheid van één van de commissieleden worden besluiten niet eerder ter uitvoering genomen, dan nadat het ontbrekende commissielid hiervan kennis heeft genomen en ermee heeft ingestemd. Bij ontbreken van deze instemming wordt een nieuwe vergadering belegd.

Informatie

De commissie krijgt periodiek (per kwartaal) informatie van Woonbron op basis waarvan zij inzicht verkrijgt in:

- afgesloten contracten met taxateurs;
- het aantal taxaties;
- de toepassing van de toewijzingsregeling van taxaties;
- de hoogte van de taxaties;
- het gebruik van referentieobjecten door taxateurs;
- het aantal transacties waarbij de geschillenregeling is toegepast en op wiens initiatief;
- eventuele schriftelijke klachten over taxateurs.

Op haar verzoek kan de commissie inzicht krijgen in individuele taxatierapporten, alsmede overige relevante informatie.

Geheimhouding

De leden van de commissie stellen geen informatie die individuele taxaties of taxateurs betreft of andere zaken die schade kunnen berokkenen aan betrokken partijen, ter beschikking aan derden.

Samenstelling Taxatiecommissie

- De commissie bestaat uit drie leden; 1 te benoemen door Woonbron, 1 door de Concernparticipatieraad. Beiden benoemen een derde lid, dat het voorzitterschap op zich neemt. Woonbron en de Concernparticipatieraad benoemen tevens een reserve lid.
- Rooster van aftreden: de leden nemen drie jaar zitting, herbenoeming is mogelijk. Ten behoeve van continuïteit wordt het eerste aftreden gespreid in onderling overleg.
- Voorwaarden voor benoeming:
 1. de leden mogen niet zelf werkzaam zijn als taxateur, zoals bedoeld in dit reglement;
 2. het lid benoemd door Woonbron mag niet zelf betrokken zijn in het proces van taxaties;
 3. de voorzitter mag geen functies uitoefenen waardoor een schijn van partijdigheid kan ontstaan;
 4. de leden dienen te beschikken over algemene kennis over de koopmarkt, statistisch inzicht en ten minste HBO denkniveau.

De voorzitter en het lid namens de Concernparticipatieraad komen in aanmerking voor een vergoeding, vast te stellen door Woonbron.

Ontslag en schorsing

In geval de Concernparticipatieraad een lid in de commissie heeft benoemd, zijnde een eigenaar met een MGE-, Koopgarant of Koopcomfort contract van Woonbron, zal dit lid zijn zetel ter beschikking stellen in de eerstvolgende vergadering van de Concernparticipatieraad als hij is verhuisd naar een woning zonder een MGE-, Koopgarant of Koopcomfort contract van Woonbron. Hij kan zich herkiesbaar stellen. Indien Woonbron een lid heeft benoemd, zijnde een medewerker van Woonbron, zal hij zijn zetel beschikbaar stellen bij het beëindigen van zijn betrekking. Hij kan zich herkiesbaar stellen.

Het lidmaatschap van de commissie eindigt zodra een ander lid is benoemd, tenzij er sprake is van ontslag vanwege ontbrekend vertrouwen. Ontslag of schorsing geschiedt overigens door het orgaan waardoor het desbetreffende lid is benoemd. Tevens zal ontslag/schorsing plaatsvinden na daartoe gedane voordracht door de overige bestuurdersleden. Redenen voor ontslag of schorsing kunnen zijn:

- opzegging door het desbetreffende lid;
- het niet meer voldoen aan de hiervoor gestelde kwaliteitseisen van het lidmaatschap;
- het ontbreken van vertrouwen in het functioneren van het desbetreffende lid zijdens de overige leden.

Ontslag of schorsing zal terstond aan Woonbron en de voorzitter van de Concernparticipatieraad gemeld worden.

(Her)benoeming door Concernparticipatieraad

De Concernparticipatieraad benoemt en herbenoemt één lid van de commissie, alsmede een reserve lid. Bij de (her)benoeming kunnen de leden van de Concernparticipatieraad zich kandidaat stellen of kandidaten (niet leden) voordragen.

Aanwijzing taxateurs

De commissie stelt de selectiecriteria voor taxateurs vast en hoeveel taxateurs er per werkgebied werkzaam zijn voor het taxeren van woningen met een terugkoopregeling. Tevens stelt zij de methode vast van toewijzing van taxateurs per taxatieopdracht.

Taxatie-instructie

De commissie stelt vast welke algemene instructies de taxatieopdrachten dienen te bevatten, daarbij rekening houdend met de in de (verschillende) koopbepalingen gestelde vereisten en geldende vereisten in het vakgebied.

Werkgebied

De werkzaamheden van deze commissie betreffen de taxaties die ten behoeve van verkoop en terugkoop door Woonbron worden opgesteld. Ten tijde van het opstellen van dit reglement gaat het om MGE, MGEb, MGEb2, MGE-overstap, Koopgarant en Koopcomfort.

Rapportage

Jaarlijks brengt de commissie verslag uit aan de Concernparticipatieraad en Woonbron. In dat verslag wordt verantwoording afgelegd over de uitvoering van haar taken en de totstandkoming van besluiten.

Klachten en de relatie tot Klachtencommissie Woonbron

Geschillen over de inhoud van een taxatierapport of de procedure van waardebepaling worden conform de in de koopbepalingen opgenomen geschillenregeling afgewerkt. Klachten over het niet naleven van dit reglement en andere kaders en instructies van de Taxatiecommissie worden door de Taxatiecommissie in behandeling genomen.

Algemene klachten over de dienstverlening worden in eerste instantie door Woonbron afgehandeld, waarna de klager zich altijd kan wenden tot de Klachtencommissie. Desgevraagd kan de Taxatiecommissie de Klachtencommissie hierover advies geven. De Taxatiecommissie wordt op de hoogte gesteld van klachten bij taxaties en de reactie hierop.

Opheffing

De Concernparticipatieraad en Woonbron kunnen gezamenlijk beslissen de commissie op te heffen of haar taken te wijzigen. Woonbron behoudt zich het recht voor in geval van zwaarwegende omstandigheden de bevoegdheid tot het aanwijzen van taxateurs weer terug te nemen en derhalve de commissie op te heffen, na de Concernparticipatieraad hierover te hebben geraadpleegd.

Handelen Woonbron bij ondeugdelijke taxatie

De commissie stelt de volgende richtlijnen vast:

1. Bij het constateren van een vormfout zonder effect op waarde, is Woonbron bevoegd de taxatie te laten aanpassen. Rapportage niet noodzakelijk.
2. Als er een inhoudelijke fout wordt gemaakt (bijv. verkeerd aantal m²) met een gevolg voor de waarde, kan Woonbron dit laten herstellen. Dit wordt gerapporteerd aan de commissie. Indien een taxatierapport een inhoudelijke fout bevat of onvolledig is, ongeacht of deze invloed heeft op de waarde, is Woonbron verplicht deze fout in het taxatierapport te laten corrigeren door de taxateur.
3. Indien Woonbron twijfelt aan de juistheid van een taxatie, kan zij als partij in deze (niet als uitvoerder van de commissie!) de geschillenregeling instellen. Aanpassing van de waarde verzoeken is niet transparant en derhalve niet acceptabel. Over toepassing geschillenregelingen (zowel op initiatief van Erfpachter (bewoner) als Woonbron) wordt gerapporteerd aan de commissie.

Dit reglement is vastgesteld door de Commissie. De Commissie behoudt haar recht om in uitzonderlijke gevallen van de bepalingen in dit reglement af te wijken. Het gebruik van deze bepaling moet worden beschouwd als een uitzondering en niet als een regel.

Te Woon

Woonbron biedt klanten een aantal keuzes aan als het gaat om wonen. Daarom biedt Woonbron woningen Te Woon aan. Dit houdt in dat klanten hun woning naar eigen keuze in verschillende huur- en koopvormen kunnen afnemen, zodat zij hun woonwens zowel qua woning als qua contractvorm optimaal kunnen realiseren. De koopvarianten die worden aangeboden zijn:

Koopgarant

Bij Koopgarant krijgt de koper een korting op de marktwaarde van 15%. Bij verkoop geldt voor de verkoper een aanbodplicht en voor Woonbron een terugkoopplicht. De waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, bij de gegarandeerde terugkoop door de corporatie, wordt gedeeld tussen corporatie en koper volgens de Fair Value regeling. Eigenaren dienen de gekochte woning zelf te gaan bewonen.

Koopcomfort

Koopcomfort is vrijwel praktisch hetzelfde als vrije verkoop met dit verschil dat wanneer de klant zijn woning wil verkopen, de verkoper een aanbodplicht en Woonbron een terugkoopplicht heeft. De klant profiteert volledig van de winst, maar bij een eventuele waardedaling is het risico voor de klant. Ook hier geldt de zelfbewoningplicht.

De taxatie

De taxaties worden onderverdeeld in:

A) Complextaxatie

Doel van deze taxatie is, alvorens het complex Te Woon (zowel voor bestaande bouw als voor nieuwbouw) zal worden aangeboden, het geven van een indicatieprijs van iedere individuele woning in het complex, welke naar klanten zal worden gecommuniceerd.

B) Individuele gevalideerde taxatie

Doel van deze taxatie is het bepalen van de marktwaarde voor Woonbron.

Bij individuele gevalideerde taxaties wordt een onderscheid gemaakt in:

- a) Verkoop**
- b) Terugkoop**

De taxateur hanteert dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de uitgifte.

Het taxatiebedrag bestaat uit:

- 1: de marktwaarde ten behoeve van de vaststelling van de prijs bij terugkoop met Koopgarant (dit rapport hoeft niet gevalideerd te worden); òf
- 2: de marktwaarde ten behoeve van de vaststelling van de prijs bij terugkoop met Koopgarant, alsmede de vaststelling van de prijs bij opvolgende verkoop met Koopgarant (dit rapport dient wel gevalideerd te worden).

De vormen van terugkoop en verkoop die onderscheiden worden zijn:

Terugkoop en verkoop van woningen MGE met winstdeling, Koopgarant en Koopcomfort

Bij MGE met winstdeling (MGE B, MGE B2, MGE overstap) , Koopgarant en Koopcomfort wordt het taxatiebureau aangewezen op volgorde van binnenkomst van:

- het verzoek om terugkoop door de eigenaar
- de door aspirant koper getekende akkoordverklaring
- de interne opdracht voor taxatie bij een leeggekomen huurwoning.

De opvolgende taxatie wordt verricht door het volgende taxatiebureau op de lijst. De volgorde van binnenkomst wordt vastgelegd in het postverwerking systeem van Woonbron.

Terugkoop MGE-oud (MGE met indexering en afschrijving, geen winstdeling)

Bij terugkoop MGE-oud taxeert zoveel mogelijk hetzelfde taxatiebureau als destijds bij verkoop. Deze heeft vaak informatie over de staat van de woning, welke in de archieven van Woonbron niet altijd voorhanden is. Indien de betreffende taxateur niet meer voor Woonbron werkzaam is, wordt de taxateur aangewezen in de zelfde "toewijzingsmolen" als hierboven. Voor MGE-oud is de totale waarde van de woning niet van belang voor de terugverkopende eigenaar, alleen het effect van veranderingen aan de staat van de woning (bij MGE-oud ook wel inbouwpakket geheten).

Geschillenregeling taxatie bij terugkoop (art. 8.3 Erfpacht- en Koopgarantbepalingen)

Indien Woonbron (koper) en/of de Erfpachter (verkoper) zich niet kan/kunnen verenigen met het door de taxateur opgestelde taxatierapport, zal de betreffende partij dat binnen twee weken na ontvangst van de terugkoopovereenkomst, waarvan het taxatierapport een onderdeel uitmaakt, bij aangetekende brief doen blijken aan de andere partij.

Indien partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over de te hanteren waarden zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie taxateurs van wie één benoemd wordt door de Erfpachter, één door Woonbron en de derde door deze twee taxateurs gezamenlijk.

Geen van deze taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming en mag evenmin betreffen de taxateur die het taxatierapport heeft opgesteld of een taxateur die op verzoek van de Erfpachter reeds een contrataxatie van het Registergoed heeft verricht noch een taxateur die werkzaam is bij dezelfde onderneming als deze betreffende taxateur. Indien Woonbron en de Erfpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden afgeweken.

Deze drie taxateurs vormen de arbitragecommissie. Indien de drie taxateurs niet tot een eensluidend oordeel komen, is een meerderheidsstandpunt voor beide partijen bindend bij een Koopgarant-woning. Bij een MGE-woning moeten de 3 taxateurs tot een gezamenlijke waarde komen.

De uitslag van de arbitrage wordt in een brief die door de drie taxateurs is ondertekend, gemeld. Deze brief wordt gevoegd bij het te valideren taxatierapport dat wordt opgesteld door de taxateur die namens de Taxatiecommissie Woonbron de arbitrage-opdracht heeft uitgevoerd.

De kosten van de drie taxateurs worden door Woonbron en Erfpachter ieder voor de helft gedragen.

Woonbron geeft namens verkoper en koper opdracht aan de door koper en verkoper benoemde taxateurs op basis van een door beide partijen getekende verklaring.

De aan te wijzen taxateurs:

- moeten in het betreffende woningmarktgebied werkzaam zijn;
- moeten ingeschreven staan in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB, of van de Stichting Certificering voor Makelaars en Taxateurs, of van een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijkwaardige erkenning en status;
- mogen niet eerder bij de transactie van de betreffende terugkoop betrokken zijn geweest.