

Kwaliteitscommissie TMI

Doel

TMI is opgericht om commercieel vastgoed taxaties op een kwalitatief hoger niveau te brengen. Speerpunten zijn de kwaliteit van taxaties als wel de competenties van de taxateurs. De bijdrage die van de Kwaliteitscommissie wordt verwacht is te komen tot een systeem van kwaliteitscontrole op taxaties binnen TMI.

Leden

Aan de Kwaliteitscommissie leden worden de volgende eisen gesteld. De samenstelling van de Kwaliteitscommissie is te allen tijde een aangelegenheid van het bestuur in casu de portefeuille houder. Om zijn/haar moverende redenen kunnen criteria buiten werking worden gesteld.

- 1) Kennis en kunde. Een lid van de Kwaliteitscommissie moet lid zijn van TMI:
 - a) Voldoende certificering.
 - b) Gedegen kennis van de TCV (TMI norm waar taxateur aan moet voldoen)
 - c) Bekend met het TMI model
 - d) Bekend met het TMS systeem
 - e) Bekend met de rapportage
- 2) Ervaring met taxaties. Een lid van de Kwaliteitscommissie moet minimaal 20 TMI taxaties per jaar maken
- 3) Communicatie vaardigheden
- 4) Beschikt over een bovengemiddelde vakkennis om het werk van anderen juist te kunnen beoordelen.
- 5) Is van onbesproken gedrag. Leden van de commissie zal gevraagd worden een VOG te overhandigen.
- 6) Is regelmatig beschikbaar en in de gelegenheid om adequaat te reageren. Bij klachten moet er snel een oordeel komen van de commissie.
- 7) Mag geen conflict of interest hebben; mag niet betrokken zijn bij een eerdere taxatie van het pand, bij de betreffende taxateur of opdrachtgever, noch een taxatie van een kantoor genoot beoordelen

Bij selectie van commissieleden wordt daarnaast rekening gehouden met de volgende criteria:

- Spreiding van kennis en kunde:
 - o Over regio's
 - o Over sectoren (woningen, winkels, kantoren, industrieel)

Bij de aftrap is gekozen voor de taxateursgroep van TMI als leden van de Kwaliteitscommissie, daarnaast heeft de portefeuillehouder uit het bestuur zitting en iemand van Flux. De portefeuille houder wordt benoemd voor een periode van twee jaar.

Leden van de Kwaliteitscommissie zullen frequent door de portefeuille houder vervangen worden.

Afhandeling

Aanvragen voor controle door de Kwaliteitscommissie lopen altijd via het secretariaat van TMI. Hiervoor wordt een apart formulier op de website geplaatst. Hierbij zal informatie over de kosten en



de voorwaarden geplaatst worden. De aanvrager moet bij verzending een akkoord geven voor de voorwaarden en de kosten.

Het secretariaat neemt contact op met de kwaliteit portefeuille houder in het bestuur. De portefeuille houder moet onafhankelijk zijn. De portefeuille houder zal zelf zijn onafhankelijkheid bewaken en zijn taak delegeren als sprake is van conflict of interests.

Daarvan is in ieder geval sprake als:

- 1) Het een taxatie betreft in een regio waar de portefeuille houder taxaties uitvoert
- 2) De portefeuille houder voor betrokken opdrachtgever taxaties uitvoert

Procedure kwaliteitscontrole

Kwaliteitscontrole kan plaatsvinden

- Naar aanleiding van een klacht
- Op aanvraag
- Steekproef TMI

1. Naar aanleiding van een klacht

Het TMI bestuur kan naar aanleiding van klachten van opdrachtgevers en financiers een taxatie aan de Kwaliteitscommissie voorleggen om hier een oordeel over te geven. Daarnaast kan het bestuur naar aanleiding van signalen vanuit het secretariaat of Flux reden zien om het werk van een bepaalde taxateur te laten beoordelen. Indien de controle naar aanleiding van een klacht wordt uitgevoerd dient er binnen een redelijke termijn (maximaal 4 weken) een oordeel te zijn in de vorm van een rapportage. Voor de overige controles geldt deze termijn ook maar is er de mogelijkheid hier andere / aanvullende afspraken omtrent te maken met de opdrachtgever.

2. Op aanvraag

Opdrachtgever

Op verzoek van een opdrachtgever of taxateur. Opdrachtgevers kunnen hun eigen redenen hebben waarom zij een gecontroleerde taxatie wensen. Deze mogelijkheid kan ook ingezet worden als argument om voor een TMI taxatie te kiezen.

Taxateurs

Taxateurs kunnen de taxatie ook voorleggen aan de Kwaliteitscommissie indien zij een meer formele controle willen. Een controle kan daarmee gebruikt worden om de kwaliteit van een taxateur te benadrukken dan wel ter bevestiging van zijn waarde oordeel.

3. Steekproef

Bij de selectie van de te valideren taxaties, worden de volgende groepen onderscheiden:

- 1) 20% van taxaties van MKB leden. De MKB leden verrichten maximaal 10 taxaties per jaar. Het kleine aantal TMI taxaties per jaar brengt risico's mee voor de kennis en kunde van TMS en TCV.
- 2) 20% ad random geselecteerde taxaties om de kans op controle voor iedereen gelijk te houden
- 3) 60% op basis van selectie criteria



Procedure steekproef

De voor validatie in aanmerking komende taxaties worden als volgt getraceerd:

Flux analyseert periodiek het bestand op mogelijke onregelmatigheden of opvallende afwijkingen van de norm; dit gebeurt anoniem.

De uitkomst vermeldt Flux aan de portefeuille houder. Flux zal een voorstel doen van de te valideren taxaties. De te valideren taxaties worden definitief uitgekozen door de portefeuille houder en verdeeld over de Kwaliteitscommissie leden. Voor correcte beoordeling door de Kwaliteitscommissie van een taxatie is zowel de berekening als het rapport nodig. Indien de taxateur geen gebruik heeft gemaakt van de TMI rapportage (en het rapport derhalve niet in TMS is opgeslagen) zal het rapport worden opgevraagd.

TMI zal voor de kwaliteitscontrole een “double blind” mechanisme hanteren. De taxaties worden anoniem aangeleverd aan de commissieleden, het commentaar van de commissie wordt ook anoniem teruggekoppeld aan de taxateur. Communicatie verloopt via het TMI secretariaat.

Werkzaamheden kwaliteit commissie

De Kwaliteitscommissie maakt onderscheid naar twee soorten toetsen:

- 1) Globale toets
- 2) Integrale toets

De door het TMI bestuur voorgelegde steekproef worden eerst globaal getoetst. Indien het Kwaliteitscommissie lid aanleiding ziet tot een integrale toets zal het Kwaliteitscommissie lid een nader onderzoek instellen.

Voor aangevraagde kwaliteit inspecties en klachten wordt altijd een integrale toets uitgevoerd.

Mogelijke toetsingscriteria voor gehele integrale toets. Welke criteria daadwerkelijk worden gehanteerd, wordt bepaald door de Kwaliteitscommissie afhankelijk van de onderhavige case.

- Het betreft een kwaliteitstoetsing van de taxatie door middel van een expertopinie
- Enkel taxaties die zijn ingevoerd na activering kwaliteitscontrole kunnen in de controle worden meegenomen
- Controle wordt toegepast op het hele taxatietraject, dus:
 - Aanneming; had betreffende taxateur de taxatie onder de gestelde voorwaarden moeten accepteren?
 - Uitgangspunten van de taxatie
 - Opdracht en uitvoering conform de TCV
 - De gevolgde werkwijze, de processuele zorgvuldigheid, geraadpleegde bronnen etc.
 - Methodekeuze; welke methodes zijn gebruikt en wat is de motivatie hiervoor?
 - Correct gebruik van het model
 - Correcte rapportage (inzichtelijk, gemotiveerd, begrijpelijk, consistent)
- De commissie maakt strak onderscheid in:
 - Toetsbare/kenbare elementen en niet-kenbare
 - Legitieme afwijkingsmarge (markteigen + legitieme schattingsafwijking) enerzijds en nalatig overschrijden daarvan anderzijds
- Er wordt rekening gehouden met:
 - Invloed persoon, humane factor
 - Markteigen onzekerheid
 - Invloed model, modelonzekerheid



- Invloed assumpties en methodekeuze
- Taxateur zal door de portefeuille houder gevraagd worden om een toelichting bij keuzes die hij gemaakt heeft.
- De identiteit van het lid van de Kwaliteitscommissie wordt geheim gehouden

Na de beoordeling door de individuele commissieleden leveren zij hun commentaar aan bij de voorzitter van de commissie en brengen zij hun stem uit over de betreffende taxatie. Het oordeel gebeurt met meerderheid van stemmen. De stemverhoudingen worden vermeld.

Uitkomsten worden kenbaar gemaakt aan het bestuur en secretariaat.

Is er sprake van een negatief oordeel, dan wordt de betreffende taxateur daarvan op de hoogte gesteld door het TMI secretariaat. Hem wordt de gelegenheid gegeven binnen een redelijke termijn zijn visie op het oordeel te geven.

De Kwaliteitscommissie mag een advies geven voor een sanctie. Het bestuur bepaald aan de hand van de uitkomst, het advies en de reactie van de taxateur of en welke sancties er toegepast worden. Het secretariaat verzorgt de opslag van de rapporten en de communicatie omtrent de uitkomsten. Via de website van TMI wordt vermeld hoeveel taxaties zijn onderzocht met de uitkomst verdeeld naar groepen.

Mogelijke sancties naar aanleiding van de uitkomst

Het bestuur legt de sancties op. Opgelegde sancties worden via www.taxatiemanagementinstituut.nl openbaar gemaakt. Een sanctie kan alleen opgelegd worden door het bestuur na advies van de Kwaliteitscommissie.

Het bestuur kan de volgende sancties opleggen:

- de Taxateur een formele waarschuwing geven;
- een boete opleggen ter hoogte van maximaal EUR 1.500, minimaal ter hoogte van de kosten van de Kwaliteitscommissie
- bijscholing verplichten in geval dat een Taxateur op bepaalde onderdelen tekort schiet,
- een counselor aanstellen die voor de eerstvolgende, nader te bepalen aantal taxaties. Het bestuur bepaald de mate waarin de counselor controle moet uitoefenen. In dat geval mag de Taxateur geen taxaties meer uitbrengen vanuit TMS zonder controle door de counselor. Het TMI bestuur legt deze sanctie op voor een bepaalde duur waarna er met de counselor wordt geëvalueerd. Indien de kwaliteit van de taxaties structureel is verbeterd wordt de maatregel opgeheven. Zo niet, dan wordt de maatregel verlengd. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de Taxateur.
- de Taxateur (tijdelijk) uitsluiting van TMI en aan deze Taxateur het gebruik van het Taxatie Management Systeem en de Databank (al dan niet tijdelijk) ontzeggen;
 - bij misbruik na 1 formele waarschuwing van het TMI bestuur.
 - bij weigering de sancties die door het bestuur zijn opgelegd te accepteren naar aanleiding van een advies van de Kwaliteitscommissie.
 - als er geen verbetering komt in de taxaties van deze taxateur. Controle hiervan geschiedt door de Kwaliteitscommissie. Na een vooraf bepaalde periode beoordeeld de commissie al het uitgevoerde werk op kwaliteit. Dit op kosten van de taxateur.
- de Aansluitovereenkomst beëindigen; en/of
- haar besluit al dan niet geanonimiseerd publiceren op www.taxatiemanagementinstituut.nl voor de duur van 2 jaar.



Het staat het bestuur vrij om de mogelijke sancties te wijzigen middels een bestuursbesluit, dat gepubliceerd wordt op de website.

