

NIEUW TAXATIEMODEL WOONRUIMTE IN ONTWIKKELING

MEER INZICHT IN WAARDE- VASTSTELLING

Over ruim een jaar moeten alle geregistreerde taxateurs met het vernieuwde taxatierapport woonruimte 2021 werken. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en diverse marktpartijen streven naar meer inzicht voor de consument en geldverstrekkers hoe de taxatiewaarde tot stand is gekomen.

De toegevoegde waarde zit in het feit dat de taxateur in het rapport meer aandacht kan besteden aan duurzaamheid, bouwkundige staat van de woning en het te verwachten onderhoud. Woningtaxaties liggen de laatste tijd onder vuur van het Financieel Stabiliteitscomité, bestaande uit De Nederlandsche Bank (DNB), de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en het ministerie van Financiën. Uit onderzoek naar ruim 200.000 woningtaxaties uit de periode 2012-2017 blijkt systematische overwaardering: bij bijna 60% van de taxaties lag de taxatiewaarde hoger dan de koopsom, aldus DNB.

'Taxateur wordt in 2020 extra opgeleid om onderhoudssituaties te herkennen en signaleren'

Los van bovenstaand onderzoek werkte het NRVT samen met VBO, NVM, VastgoedPRO, geldverstrekkers, woningcorporaties en validatie-instituten achter de schermen aan een vernieuwd model taxatierapport woonruimte 2021. De andere modellen, Bijzondere Beheer Woonruimte en Transactie Woonruimte individueel, worden geïntegreerd in één model. Drie werkgroepen (financieel, bouwkundig en duurzaamheid) bereiden het nieuwe

taxatierapport voor. In deze werkgroepen zitten taxateurs vanuit de bovengenoemde brancheorganisaties en validatie-instituten. Er ligt nu een dummy-rapport dat de komende weken verder wordt gefinetuned.

TEKORTKOMINGEN HUIDIG MODEL

Het huidige model taxatierapport 2018 schiet op een aantal punten tekort. Belangrijkste tekortkoming is dat de taxateur te weinig kan onderbouwen in hoeverre duurzaamheid van de woning en woonomgeving en de actuele bouwkundige staat van het huis bijdragen aan de taxatiewaarde. "In dit model kan de taxateur alleen aanvinken of de onderhoudsstaat 'goed', 'voldoende' of 'slecht is'", zegt directeur Hans van der Ploeg van VBO. "Daarmee weet de lezer van het rapport niet welke invloed de mate van onderhoud heeft op de taxatiewaarde. Ander voorbeeld: In het model van 2018 kan de taxateur een bouwkundige keuring adviseren... Punt. Tja, daarmee is totaal niet inzichtelijk wat er dan precies aan de woning mankeert en welke maatregelen nodig zijn."



Hans van der Ploeg



Mirande Waldmann



Aart Hordijk

Woordvoerders Mirande Waldmann en Aart Hordijk van het NRVT vullen hierbij aan dat in het model 2021 de consument beter inzicht krijgt in de duurzaamheid en (te verwachten) onderhoud van de woning. “In het model 2018 zat al de energiebesparingsverkenner van de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO). Deze verbetert momenteel die verkenner, waardoor de consument veel beter weet welke stappen en maatregelen hij moet nemen om de woning te laten voldoen aan het Klimaatakkoord.”

FYSIEKE WAARNEMINGEN

In het nieuwe taxatierapport krijgt de taxateur meer de gelegenheid om zijn fysieke waarnemingen van de energieprestaties, de duurzaamheid en bouwkundige staat van de woning te beschrijven. De taxateur neemt de woning op en verricht een nulmeting van de onderhoudsstaat en energeti-

sche aspecten. Hij geeft in het rapport aan wat volgens de NEN 2767 de conditie is van de bouwkundige staat van de woning. Dit geldt voor de onderdelen gevels, dak, vloer, ramen, gevelpanelen, deuren, kierdichting en ventilatie. “De taxateur heeft tijdens zijn opleiding bouwkunde gevolgd. Hij zal in 2020 extra opgeleid worden om onderhoudssituaties te herkennen en signaleren. Als er bijzondere omstandigheden zijn, verwijst hij door naar een bouwkundig inspecteur”, aldus Waldmann en Hordijk.

ONLINEDATA

Volgens Van der Ploeg is de taxateur bij die bouwkundige opname mede afhankelijk van onlinedata van derden, zoals een funderingsviewer. “De taxateur kan gebruik maken van onlinedata die ontsluitbaar zijn via diverse digitale platforms. Neem de funderingsproblematiek in Nederland. Die neemt aanzienlijk toe vanwege bodemverzakking en paalrot. Door middel van online funderingsviewers krijgen taxateurs veel beter inzicht hoe ernstig de problemen kunnen zijn voor een woning. Op basis daarvan kan hij een veel reëlere taxatiewaarde afgeven, waarmee de hypotheekverstrekker de consument beter en eerlijker kan adviseren.” Het NRVT is van mening dat de meerwaarde van het nieuwe taxatierapport woonruimte 2021 evident zichtbaar is voor zowel de consument als de geldverstrekkers. “De consument krijgt inzicht in de onderhoudsstaat van de te kopen woning en

TMI: GECORRIGEERDE MODELWAARDE

Het Taxatie Management Instituut (TMI) introduceert een gecorrigeerde modelwaarde voor woningen. Volgens woordvoerder Zwany van Brussel neigen modelwaardes over het algemeen tot overwaardering. “Modellen behandelen woningen als homogene goederen, maar het zijn heterogene objecten. In de meeste gevallen zijn de onderlinge verschillen te groot om de waarde modelmatig vast te kunnen stellen. Dat brengt een onaanvaardbaar financieel risico mee voor de consument en de geldverstrekkers. Dat risico neemt af als taxateurs correcties aanbrengen op die modelwaarde.”

Met lede ogen ziet TMI het aantal modelwaardes voor woningtaxaties toenemen. Van Brussel ziet daar een groot gevaar in: “Bij een crisis op de woningmarkt dalen de marktwaardes, maar de modelwaardes lopen op die ontwikkeling achter, waardoor de kans op overwaardering van woningen door modellen nog extremer wordt.”

In de gecorrigeerde modelwaarde neemt de taxateur aspecten mee die geen rol spelen in modelwaardes. Zoals de (veranderde) ligging van de woning, een (nieuw) bestemmingsplan, wel of geen erfpachtconstructie, duurzaam onderhoud aan de woning, afwerking van het interieur en een aan- of uitbouw van de woning. TMI eist dat een gecorrigeerde modelwaarde de marktwaarde van de woning benadert met een zekerheid van 90%.

Softwareleverancier FluX brengt als eerste software voor de gecorrigeerde modelwaarde op de markt. Circa 30 à 40 TMI-taxateurs gaan ermee experimenteren in een pilotproject. Van Brussel verwacht dat de taxateurs ongeveer in maart/april 2020 met de gecorrigeerde modelwaarde kunnen werken.



Zwany van Brussel

weet welke stappen nodig zijn om tot de optimale situatie te komen, inclusief het financiële plaatje. De geldverstrekker krijgt duidelijker de risico's in kaart, namelijk welke uitgaven er aankomen voor de kandidaat-koper van de woning.”

PLAN B

Hoewel VBO in de stuurgroep meewerkt aan het nieuwe taxatierapport woonruimte 2021, heeft de brancheorganisatie een plan B klaarliggen als de stuurgroep er niet in slaagt overeenstemming te bereiken. VBO nam al het voortouw met de ontwikkeling van het zogeheten ABC-model waarin de A staat voor de waardbepaling, de B voor een beschrijving van de bouwkundige staat en verwachte onderhoud(skosten) en C een beschrijving van de energetische prestatie van de woning; dat wil zeggen inzicht in het energieverbruik en de kosten en besparingen bij het verduurzamen van de woning.

'In feite willen we de taxateur opleiden tot EPA-adviseur'

“In onze visie geeft de taxateur het gewenste energielabel af. In feite willen we hem of haar opleiden tot EPA-adviseur”, meldt Van der Ploeg een opvallend punt in het ABC-model. Volgens het NRVT zijn de meningen op dit punt in de stuurgroep verdeeld. Van der Ploeg legt verder uit: “De taxateur stelt een aantal energiebesparende maatregelen voor in combinatie met een investeringsplaatje en een overzicht van de terugverdientijd. Wij vinden het vreemd dat een taxateur op dit moment niet aan zijn klant kan vertellen of het door minister Blok opgestelde energielabel wel of niet klopt. De klant heeft recht op een correcte weergave en die kan de taxateur bij uitstek geven.”

MEER OPLEIDING

Taxateurs zullen met een opleiding aan de bak moeten om de uitbreiding van het taxatierapport woonruimte 2021 onder de knie te krijgen. Dat geldt vooral bij het onderbouwen van de bouwkundige staat en de energetische prestaties van de woning. De voorman van VBO: “Een belangrijke voorwaarde is dat de taxateurs met het model kunnen werken. Zij moeten zich op het allerhoogste niveau kwalificeren. Wij pleiten ervoor om deze trainingen af te sluiten met een schriftelijk examen en een mondeling assessment. Elke taxateur moet toetsbaar zijn op zijn excellentie.”

De hamvraag is of de meeste taxateurs in dit ambitieuze traject meegaan. Volgens woordvoerder Jos Kuypers van de Taxatheek - tevens deelnemer aan de werkgroep die het nieuwe taxatiemodel opstelt - zijn al veel regionale makelaar-taxateurs na de introductie van het taxatierapport 2018 afgehaakt omdat het taxeren te veel tijd kost. “Die ontwikkeling wordt nog sterker met het live gaan van het rapport 2021. Er mee kunnen werken vergt van de taxateur veel tijd, veel extra opleiding en extra kosten. Voor iemand die bijvoorbeeld 20 taxaties per jaar doet valt er geen redelijk rendement meer te behalen.”

AFVALLERS

De voorman van VBO erkent dat er taxateurs zullen afvallen vanwege het nieuwe taxatiemodel. “Het kaf zal van het koren worden gescheiden. In mijn jaarlijks rondje langs de velden krijg ik de indruk dat taxateurs echt wel een betere kwaliteit van het taxatierapport willen en daar tijd in willen investeren. En als iemand dat niet ziet zitten, dan moet je er maar mee stoppen”, windt hij er geen doekjes om.

Het jaar 2020 zal gebruikt worden om de taxateurs op te leiden om met het nieuwe taxatierapport woonruimte te werken. Van der Ploeg verwacht dat onder auspiciën van het NRVT uiterlijk eind december het model gepresenteerd kan worden. Volgens het NRVT wordt er door alle partijen aan één model gewerkt. “Zodra de stuurgroep tevreden is over het resultaat is het modelrapport gereed”, aldus Waldmann en Hordijk. ■

TAXATIEMODEL VOOR VERHUURDE WONINGEN

Er is een nieuw taxatiemodel gelanceerd voor het bepalen van de waarde van een woning in verhuurde staat. Geldverstrekkers wensen namelijk extra onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat.

Door de lage hypotheekrente en relatief hoge huren verhuren steeds meer zelfstandige woningeigenaren hun woning. Steeds meer geldverstrekkers bieden daarom financieringsvormen aan en als gevolg daarvan willen ze meer inzicht in de marktwaarde van een verhuurde woning.

Afgelopen jaar bleek dat taxateurs het model 'NAR-berekening' (Netto Aanvangsrendement) niet altijd op de juiste wijze hanteren. Daarom hebben de opleidingsinstituten (Academie voor Vastgoed, Beroepsopleiding Makelaardij en KPE Vastgoed) in samenwerking met de validatie-instituten NWWI en Taxateurs Unie en een aantal geldverstrekkers een nieuwe rendementsberekening opgesteld die in oktober werd gepresenteerd. Deze berekening moet consistentere uitkomsten genereren dan de NAR-berekening.