

# Handreiking Grenzen Validatie

iValidatie, NWWI, Taxateurs Unie en TVI

---

De vier validatie-instituten (iValidatie, NWWI, Taxateurs Unie en TVI) zijn verantwoordelijk voor het valideren van de door taxateurs aangeboden taxatierapporten. Niet altijd is het even duidelijk of een aangeboden taxatierapport wel voor validatie in aanmerking komt. In de afgelopen maanden hebben de vier validatie-instituten, de geldverstrekkers en NRVT intensief overleg gevoerd om hierover duidelijke en eensluidende afspraken te maken.

Het doel van deze handreiking is dan ook om ten aanzien van verschillende in de praktijk voorkomende situaties duidelijk te maken wanneer een validatie-instituut een aangeboden taxatierapport wel of niet zal valideren. Met deze handreiking heeft de taxateur op voorhand inzicht of het aanbieden van een taxatierapport ter validatie zinvol is.

Voor de geldverstrekkers geldt dat in enkele van de hierna beschreven situaties geen gevalideerde taxatierapporten aan de taxateur gevraagd kunnen worden. Het is aan de taxateur om in een dergelijk geval eventueel een niet gevalideerd taxatierapport uit te brengen. Bij zijn besluit daaromtrent zal hij de Gedrags- en beroepsregels en Reglementen van NRVT in ogenschouw moeten nemen.

## **Algemene uitgangspunten:**

- De taxateur die een taxatierapport wil opstellen om dat vervolgens ook te laten valideren door één van de validatie instituten, staat ingeschreven in de Kamer 'Wonen' van het Register van NRVT, tenzij uit de beschrijving hierna uitdrukkelijk anders blijkt.
- Waar gesproken wordt over de Kamers 'BV' en 'LAV' worden bedoeld de Kamer 'Bedrijfsmatig Vastgoed' respectievelijk de Kamer 'Landelijk en Agrarisch Vastgoed' van het Register van NRVT.
- Wanneer er sprake is van kadastraal gesplitste (woon)objecten, wordt de taxateur verondersteld per (woon)object een apart taxatierapport op te stellen.
- De taxateur kan van de opdrachtgever de opdracht hebben ontvangen om naast de marktwaarde ook (een) marktwaarde(n) met bijzondere uitgangspunten te taxeren. De mogelijkheid bestaat dat geldverstrekkers in hun acceptatiebeleid het hanteren van bepaalde bijzondere uitgangspunten uitsluiten bij de beoordeling van een financieringsaanvraag.

## **Situaties:**

### **1. Recreatief onroerend goed**

Een taxatierapport betreffende een woning met de bestemming 'Recreatie'

- kan worden gevalideerd, mits de woning bestemd is of wordt voor eigen (recreatief) gebruik;
- wordt niet gevalideerd, indien er een verhuurverplichting op rust of de woning (semipermanent) verhuurd is of gaat worden.

## **2. Bedrijfsmatig onroerend goed**

Taxaties van bedrijfsmatig onroerend goed met woning, waarbij de bewoning conform het bestemmingsplan alleen door aan het bedrijf verbonden personen is toegestaan (bedrijfswoning) worden niet gevalideerd,

tenzij:

er sprake is van een (principe)verzoek tot bestemmingswijziging naar 'Wonen' en het bevoegd gezag schriftelijk kenbaar heeft gemaakt hieraan mee te willen werken.

In die situatie kan wel worden gevalideerd, mits:

- a. het taxatierapport de marktwaarde met de huidige bestemming vermeldt en daarnaast de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming is gewijzigd in 'Wonen' (of woorden van gelijke strekking);
- b. ter onderbouwing van beide waardes afzonderlijk toepasselijke referentieobjecten worden vermeld;
- c. wanneer er sprake is van een woning met bedrijfsruimte op één kadastraal perceel, de taxateur ook de waardering van de bedrijfsruimte bij beide marktwaarden onderbouwt.

## **3. Agrarisch vastgoed**

Taxatierapporten betreffende agrarisch vastgoed worden niet gevalideerd.

(Dit betreft vastgoedobjecten die qua aard en gebruik gerelateerd zijn aan het landelijk en agrarisch gebied en (een enkele uitzondering daargelaten) buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Daaronder vallen objecten voor agrarisch gebruik en/of natuurdoeleinden of die 'Recreatie' en/of 'Landgoed' als (hoofd)bestemming hebben. Voor de recreatieve bestemming wordt hierbij verwezen naar de hiervoor al onder 1 genoemde situatie. Vastgoedobjecten met enkel de bestemming 'Wonen' vallen hier niet onder.)

Uitzonderingen:

- a. Er is sprake van een (principe)verzoek tot bestemmingswijziging naar 'Wonen' en het bevoegd gezag heeft schriftelijk kenbaar gemaakt hieraan mee te willen werken.

In deze situatie kan worden gevalideerd, mits:

- a. het taxatierapport wordt opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen en/of LAV;
  - b. de marktwaarde met de huidige (agrarische) bestemming en daarnaast de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming is gewijzigd in 'Wonen' (of woorden van gelijke strekking) worden vermeld;
  - c. ter onderbouwing van beide waardes afzonderlijk toepasselijke referentieobjecten worden vermeld.
- b. Er is sprake van een (voorheen) agrarische woning die nu, na beëindiging van de agrarische activiteiten, als 'burgerwoning' wordt gebruikt. De bestemming is al gewijzigd naar een agrarische bestemming met functieaanduiding 'plattelandswoning'. Bij uitbreidingen en/of verbouwingen dient wel rekening te worden gehouden met de omliggende bedrijven.

In deze situatie kan het taxatierapport, opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen en/of LAV, worden gevalideerd.

- c. Er is sprake van een woonbestemming op een gedeelte van een 'landgoed' en de rest van het 'landgoed' heeft als bestemming 'Natuur' of 'Water'.  
(Een landgoed is een aaneengesloten perceel grond van tenminste 5 ha. met landerijen, bossen en tuinen. Op een landgoed kunnen zich gebouwen bevinden zoals een buitenplaats, landhuis, kasteel, grote boerderij of kerk. Activiteiten als bosbouw, landbouw en recreatie kunnen een inkomstenbron voor de eigenaar vormen.)

In deze situatie kan het taxatierapport betreffende het gedeelte met de bestemming 'Wonen', opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen en/of LAV, worden gevalideerd.

- d. Al het overige vastgoed dat in het buitengebied is gelegen en dat de bestemming 'Wonen' heeft.

In deze situatie kan het taxatierapport, opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen, worden gevalideerd.

Om voor validatie in aanmerking te komen, wordt van de taxateur, onafhankelijk van de vraag in welke Kamer(s) hij is ingeschreven, verlangd dat de taxatie in een te valideren model taxatierapport wordt uitgevoerd en dat daarin het toepasselijke reglement van de Kamer Wonen van het Register van NRVt van toepassing wordt verklaard.

#### **4. Woon-/winkelpanden**

- **Wanneer een woon-/winkelpand kadastraal gesplitst is:**

- a. taxeert de taxateur die in de Kamer 'BV' is ingeschreven het winkelpand
  - b. en de taxateur die in de Kamer Wonen is ingeschreven de woning.
- Het taxatierapport betreffende de woning kan worden gevalideerd, mits de bestemming het niet aan het bedrijf verbonden woongebruik toestaat.

- **Wanneer een woon-/winkelpand niet kadastraal gesplitst is:**

- a. bepaalt de taxateur eerst of minimaal 50% van de totale gebruiksoppervlakte behoort tot de woning. Dit doet hij door de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte inpandige ruimte van de woning op te tellen en te vergelijken met het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van de winkel.

Zo ja, dan kan de taxatie worden uitgevoerd door de taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen. Het taxatierapport kan worden gevalideerd, waarbij geldt dat de bedrijfsruimte verhuurd kan zijn, maar de woning in eigen gebruik is of komt.

- b. Is dit niet het geval, dan onderzoekt de taxateur of het aandeel van de waarde van de woning groter is dan het aandeel van de waarde van de winkel.

Zo ja, dan kan de taxatie worden uitgevoerd door de taxateur die is ingeschreven

in de Kamer Wonen. Het taxatierapport kan worden gevalideerd, mits de woning in eigen gebruik is of komt. De bedrijfsruimte mag verhuurd zijn.

Zo nee, dan valt de taxatie binnen het domein van taxateurs die in de Kamer 'BV' zijn ingeschreven en kan dit niet worden gevalideerd.

Wanneer de taxateur niet beschikt over één of meer referentieobjecten die bestaan uit niet kadastraal gesplitste woon-/winkelpanden, mag in een te valideren taxatierapport de waardering van het bedrijfsgedeelte worden uitgevoerd middels een berekening (met onderbouwing van de gebruikte parameters) met toevoeging van de huurovereenkomst en vermelding van de actuele huur (als het object verhuurd is). Het woongedeelte onderbouwt de taxateur a.d.h.v. soortgelijke referentieobjecten. Het te valideren taxatierapport dient de marktwaarde van het geheel te vermelden, waarbij onder N een verdeling van de waarde tussen woon- en bedrijfsgedeelte wordt gegeven.

## **5. Woonwagen / chalet**

Taxatierapporten betreffende woonwagens / chalets kunnen worden gevalideerd, mits:

- a. er geen sprake is van woonwagen met een eigen aandrijving of een woonwagen die ingevolge de Wegenverkeerswet zonder ontheffing over een weg mag worden voortbewogen;
- b. het centrum waarop de woonwagen(standplaats) is gelegen niet is aangewezen om te worden opgeheven;
- c. de woonwagen of -standplaats bestemd is of geschikt te maken is voor permanente bewoning;
- d. de woonwagen dient of gaat dienen tot hoofdverblijf;
- e. er sprake is van eigen grond, een recht van opstal, een recht van erfpacht of een appartementsrecht.

## **6. Woonschepen / Woonboot / woonark / watervilla**

Taxatierapporten betreffende objecten die zijn of waren bestemd of geschikt (te maken) om zich op eigen kracht te verplaatsen kunnen niet worden gevalideerd.

Taxatierapporten betreffende objecten die niet zijn of waren bestemd of geschikt (te maken) om zich op eigen kracht te verplaatsen kunnen wel worden gevalideerd, mits er sprake is van:

- a. een vaste ligplaats waar permanente bewoning toegestaan is;
- b. een overdraagbare, langlopende ligplaatsvergunning;
- c. eigen grond, een recht van erfpacht, een recht van opstal of een appartementsrecht.

## **7. Wijze van bewoning**

- a. De woning is nu leeg of wordt bewoond door de huidige eigenaar en wordt na verkoop verhuurd aan een derde.**

Het taxatierapport kan worden gevalideerd, mits:

- a. naast de marktwaarde eveneens de marktwaarde wordt vermeld met als bijzonder uitgangspunt dat de woning verhuurd is;
- b. wanneer er sprake is van het doel financiering de taxateur bij K.1.d. vermeldt dat de opdrachtgever voornemens is het object te gaan verhuren.

Ten behoeve van de validatie wordt verlangd dat vastgesteld wordt of sprake is van geliberaliseerde woonruimte. Afhankelijk van de uitkomst wordt aan het taxatierapport een NAR-berekening toegevoegd, waarin of de maximaal redelijke huurprijs of de uit referenties afgeleide huurprijs tot uitdrukking komt.

***b. De woning is nu (als geheel) verhuurd en blijft verhuurd aan één huurder.***

Het taxatierapport kan worden gevalideerd, mits:

- a. het taxatierapport de marktwaarde (in verhuurde staat) vermeldt en
- b. de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning vrij van huur- en gebruiksrechten wordt opgeleverd.

***c. De woning is verhuurd conform de Leegstandswet***

Het taxatierapport kan worden gevalideerd, mits:

- a. uit het taxatierapport blijkt dat de opdrachtgever het object zelf gaat bewonen, of
- b. de huidige eigenaar het taxatierapport gebruikt voor een overbruggingsfinanciering en het object uiteindelijk leeg wordt opgeleverd;
- c. de huurovereenkomst en de vergunning aan het taxatierapport zijn toegevoegd;
- d. het taxatierapport de marktwaarde (in verhuurde staat) vermeldt en
- e. de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning vrij van huur- en gebruiksrecht wordt opgeleverd.

***d. Kamerverhuur***

Een taxatierapport betreffende een object dat kamergewijs wordt verhuurd kan niet worden gevalideerd.

***e. Meerdere zelfstandige wooneenheden / kadastraal niet gesplitst***

Een taxatierapport betreffende een object dat bestaat uit:

- a. meerdere zelfstandige wooneenheden (en/of verblijfsobjecten)
  - b. die niet kadastraal gesplitst zijn en
  - c. die verhuurd zijn en blijven,
- kan niet worden gevalideerd.

(Er is hier sprake van bedrijfsmatige exploitatie, hetgeen behoort tot het domein van die in de Kamer 'BV' is ingeschreven.)

***f. Deels verhuurde objecten***

Een taxatierapport betreffende een object dat bestaat uit:

- a. een gedeelte dat blijvend in eigen gebruik is of komt voor bewoning,
- b. meerdere zelfstandige wooneenheden (en/of verblijfsobjecten) bevat die niet kadastraal gesplitst zijn en
- c. die gedeeltelijk verhuurd zijn en blijven, kan worden gevalideerd.

***g. Deels in gebruik zijnde objecten***

Een taxatierapport betreffende een object dat dient tot eigen woning en waarvan een gedeelte aan derden (bijvoorbeeld ouders) om niet ter beschikking is gesteld kan worden gevalideerd.

Het taxatierapport dient te vermelden:

- a. of er wel of niet een 'recht van gebruik en bewoning' is vastgelegd, en
- b. of er wel of niet sprake is van een ontruimingsbeding.