

Overzicht van vragen en antwoorden rondom taxatierapport en bijlagen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Taxatierapport	2
Algemeen	2
Hoofdstuk E. Waardering	2
Hoofdstuk F. Verantwoording en aansprakelijkheid	2
Hoofdstuk G. Juridische kenmerken van de woning	3
Hoofdstuk H. Omschrijving woning en omgeving	3
Hoofdstuk H.3. Funderingen.....	4
Hoofdstuk H.4. Energielabel	5
Hoofdstuk I. Het onderhoud van de woning.....	6
Hoofdstuk K. Bewoning	8
Hoofdstuk L. Onderbouwing	8
Hoofdstuk L.2. Courantheid	10
Hoofdstuk P. Foto's van de woning.....	10
Bijlage 1: Modelwaarderapporten	11
Bijlage 2: Samenvatting taxatierapport	11
Bijlage: Funderingsrisicorapport	11
Bijlage: Bouwkundig rapport.....	12
Bijlage: Bouwkundige opnamestaat	13
Bijlage: Plausibiliteitsverklaring	16
Bijlage: Uniforme meetstaat	17
Bijlage: Koopovereenkomst	17
Opdrachtvoorwaarden	18
Validatie.....	19

Taxatierapport

Algemeen

Vraag:

Kan ik het model Taxatierapport Woonruimte gebruiken voor taxaties voor bijzonder beheer of voor woningcorporaties?

Antwoord:

Waar tot 1-10-2021 verschillende modellen van toepassing waren, is er thans één model taxatierapport voor alle typen woningtaxaties beschikbaar. Vanuit de software worden de juiste vragen behorend bij het type taxatie gegenereerd.

Vraag:

Kan ik het model Taxatierapport Woonruimte ook gebruiken voor een ander doel dan financiering?

Antwoord:

Ja, in plaats van het doel hypothecaire financiering kan het model Taxatierapport Woonruimte ook gebruikt worden voor taxaties t.b.v. bijvoorbeeld boedelscheiding of aan- of verkoopbeslissing.

Hoofdstuk E. Waardering

Vraag:

Ik moet een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt taxeren. Nu moet ik 2 keer de bijzondere uitgangspunten opschrijven. Waarom? En wat vul ik dan in?

Antwoord:

U bent zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de tekst van de bijzondere uitgangspunten. De tekst 'Ik ben ervan uitgegaan dat..' is bedoeld om het bijzonder uitgangspunt in een consumentvriendelijke versie op te schrijven. Veelgebruikte begrippen kunnen in macro's worden opgenomen.

Hoofdstuk F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Vraag:

Ik verklaar dat ik wel/niet eerder betrokken ben geweest bij aankoop, verkoop, advies, bemiddeling, beheer of taxatie van de woning. Wat nu als ik op een andere manier betrokken ben geweest; bijvoorbeeld bij de verhuur van de woning. Moet ik dat ook melden?

Antwoord:

Een andere vorm van betrokkenheid bij de woning, dan in de opsomming staat, kan geschaard worden onder advies of beheer. U kunt de wijze waarop u betrokken bent geweest toelichten in de verklaring waarin u aangeeft waarom u vindt dat u deze taxatie kunt uitvoeren.

Hoofdstuk G. Juridische kenmerken van de woning

Vraag:

Over welke periode gaat een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)?

Antwoord:

Een MJOP dient [wettelijk](#) minimaal over een periode van 10 jaar te gaan en mag maximaal 5 jaar oud zijn. Er staan de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden in alsmede de geplande vernieuwingen en een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren.

Vraag:

Als er sprake is van een jaarrekening bij de VVE, dan moet de periode worden opgegeven waarover deze jaarrekening gaat. Waarom is dit en welke data vul ik in?

Antwoord:

Een jaarrekening wordt opgesteld over de periode van het boekjaar van de VVE. Meestal is dit van 1 januari tot en met 31 december, maar dit zou ook een andere datum kunnen zijn. U vult de gegevens in van het laatst bekende boekjaar van de VVE.

Vraag:

Waar vind ik de herbouwwaarde van een gebouw?

Antwoord:

U kunt de herbouwwaarde gebruiken die op het polisblad van de brand- en opstalverzekering staat vermeld. Het verzekerde bedrag op de polis hoeft niet altijd gelijk te zijn aan de herbouwwaarde. Deze kunt u opvragen bij de VvE van het gebouw. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat u deze herbouwwaarde zelf vaststelt.

Hoofdstuk H. Omschrijving woning en omgeving

Vraag:

Tijdens de inspectie van de woning en het bronnenonderzoek blijkt het exacte bouwjaar van de woning niet te achterhalen of is de vermelde datum overduidelijk onjuist (Amsterdam hanteert dan bijv. 1050). Hoe moet ik dat invullen in het taxatierapport?

Antwoord:

In het taxatierapport vult u in hoofdstuk H.1. het meest waarschijnlijke bouwjaar in. In hoofdstuk O. geeft u aan dat het in H.1. opgegeven bouwjaar als uitgangspunt is genomen omdat deze, ondanks diepgaand onderzoek, niet te achterhalen is geweest of onjuist is weergegeven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG viewer).

Vraag:

Tijdens de inspectie van de woning ontdek ik dat het oorspronkelijke bouwjaar '1900' is maar dat de woning volledig is gerenoveerd in het afgelopen jaar met uitzondering van de houten (draag)constructie. Welk bouwjaar moet ik in het rapport invullen en overnemen in de referentievergelijker?

Antwoord:

Omdat de woning grotendeels is gerenoveerd, de zogenaamde 'hernieuwbouw' is het reëel om het renovatiejaar als bouwjaar in te vullen. Bij de vraag 'Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?' wordt door u ingevuld wat het oorspronkelijke bouwjaar was en welke werkzaamheden hebben plaatsgevonden bij de renovatie. In de referentievergelijker wordt dan het renovatiejaar gebruikt om te vergelijken met andere referentieobjecten.

Hoofdstuk H.3. Funderingen

Vraag:

Hoe ga ik om met het funderingsrisico?

Antwoord:

Allereerst vermeldt u in het taxatierapport bij hoofdstuk H.3. de bronnen die u heeft geraadpleegd.

Op basis van de geraadpleegde bronnen en uw lokale kennis vermeldt u de funderingsproblemen met bijbehorende geschatte kosten voor reparatie en indien bekend ook de termijn waarop de schade gerepareerd moet zijn.

NWWI voegt (geautomatiseerd) het funderingsrisicorapport van Fundermaps als bijlage toe aan het te valideren taxatierapport. Voor niet gevalideerde taxatierapporten is het funderingsrisicorapport (nog) niet beschikbaar.

Vraag:

In het taxatierapport wordt in hoofdstuk H.3. Fundering o.a. verwezen naar de bron 'F30/KCAF-funderingsrapportage'. Hiermee wordt bedoeld 'Funderingsonderzoek conform richtlijn F30/KCAF. Is dit hetzelfde document als het Funderingsrisicorapport van Fundermaps?

Antwoord:

Een F30/KCAF-funderingsrapportage is een rapport dat is opgesteld door een deskundige die ter plaatse de toestand van de fundering heeft onderzocht en daarvoor een rapport heeft opgemaakt met eventuele herstellkosten en een inschatting van de periode waarbinnen de fundering hersteld moet worden.

Dit is iets anders dan het Funderingsrisicorapport van Fundermaps. Dat is een geautomatiseerde asset-managementtool die een indicatie over de staat van de fundering geeft.

Vraag:

Ik ben het niet eens met het door Fundermaps opgegeven risico of de informatie die in het funderingsrisicorapport staat. Wat kan ik doen?

Antwoord:

In het taxatierapport is het mogelijk om aan te geven dat u op basis van uw plaatselijke bekendheid en opname van de woning tot de conclusie bent gekomen dat het opgegeven risico of de vermelde informatie niet juist is. Dit kunt u doen bij H.3. bij de vraag 'Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?'.

Daarnaast kunt u melding maken op <https://www.kcaf.nl/fundermaps/> van de door u gevonden afwijkingen. KCAF zal dit verzoek beoordelen en desgewenst de informatie van het betreffende object aanpassen.

Vraag:

Hoe gaat een geldverstrekker om met het funderingsrisicorapport als ik aangeef dat de inhoud niet juist is?

Antwoord:

Met geldverstrekkers, NHG, NVB en Verbond van Verzekeraars is in de stuurgroep het volgende afgesproken: een taxateur die, op basis van zijn plaatselijke kennis en opname van de woning, gemotiveerd aangeeft dat het genoemde risico en/of andere informatie uit het funderingsrisicorapport onjuist is, heeft een hogere betrouwbaarheid dan het veelal op modelanalyse bepaalde risico van Fundermaps.

Hoofdstuk H.4. Energielabel

Vraag:

Wordt de duurzaamheidsparagraaf nog verder uitgebreid?

Antwoord:

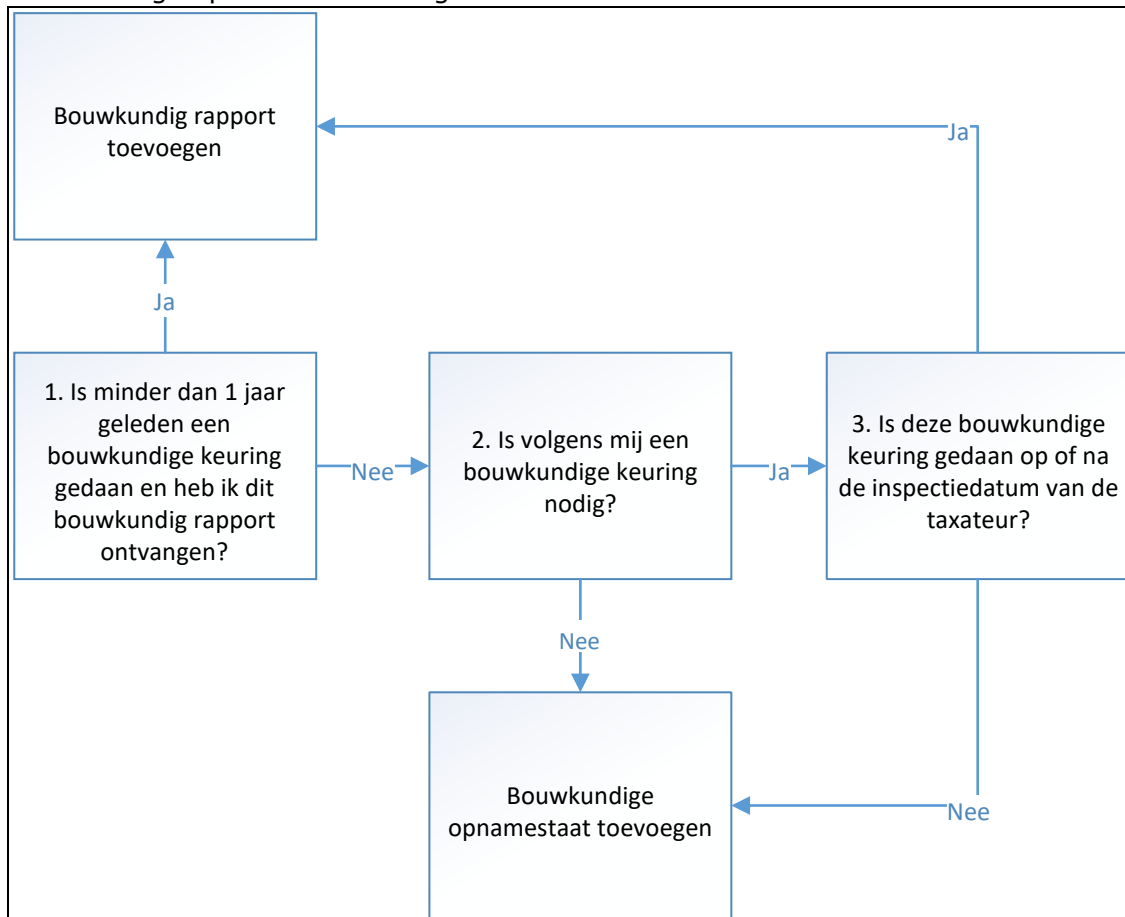
De duurzaamheidsparagraaf is gebaseerd op de huidige beschikbare informatie. Het streven is om deze paragraaf in de toekomst nog uit te breiden met een tool waarmee inzicht wordt verkregen in de mogelijk te verbeteren energemaatregelen, investeringen en besparingen. Hierover wordt nauw contact onderhouden met RVO en de ministeries van BZK en Financiën.

Hoofdstuk I. Het onderhoud van de woning

Uitleg over het invullen van I.2.b. i.r.t. het aanleveren van een bouwkundige opnamestaat of een bouwkundig rapport

Als taxateur ontvangt u een taxatieopdracht en inspecteert u de woning. Om de bouwkundige toestand van de woning goed in beeld te krijgen zijn er verschillende manieren om aan informatie te komen en deze te verwerken in het taxatierapport.

Er is een beslisboom opgesteld om te bepalen of een bouwkundig rapport of een bouwkundige opnamestaat nodig is:



Is er geen bouwkundig rapport aanwezig ten tijde van de inspectie, dan bepaalt u of een bouwkundige keuring nodig is. Dat wordt vooral bepaald door de vraag of u bepaalde bouwkundige elementen niet goed kunt beoordelen of gebreken ziet waarvoor het moeilijk(er) is om de kosten voor herstel te bepalen.

Als u in zo'n situatie verkeert, vraagt u de opdrachtgever of de bouwkundige keuring mag worden uitgevoerd. U geeft aan dat het bouwkundig rapport meer zekerheid biedt over de bouwkundige toestand van de woning en de herstelkosten van gebreken. Ook kunt u aangeven dat verschillende banken dit alsnog kunnen eisen als de taxateur een bouwkundige keuring zou adviseren.

Als de opdrachtgever toestaat dat een bouwkundige keuring wordt uitgevoerd en daarvan een rapport wordt opgesteld, wacht u met de uitwerking van het taxatierapport totdat het bouwkundig rapport aan u ter beschikking is gesteld. Vervolgens geeft u in het taxatierapport aan dat de bouwkundige keuring is gedaan na (en dat geldt ook op) uw

inspectiedatum en vermeldt u in het taxatierapport de uitkomsten van het bouwkundig rapport. U maakt geen bouwkundige opnamestaat, maar voegt het bouwkundig rapport toe.

Als de opdrachtgever niet toestaat dat een bouwkundige keuring wordt uitgevoerd vermeldt u dat in het rapport, vult u de bouwkundige opnamestaat in en vermeldt u de geschatte kosten voor herstel van gebreken. Omdat er geen diepgaand onderzoek heeft plaatsgevonden adviseren wij u om in de kosten voldoende rekening te houden met eventuele tegenvallers.

Vraag:

Moet ik als taxateur de bouwkundige (invul- en) opnamestaat altijd zelf invullen?

Antwoord:

Voor het model Taxatierapport Woonruimte 2021 geldt dat u als taxateur zelf de inspectie van de woning doet, ook op bouwkundig gebied en daarna de bouwkundige opnamestaat invult.

Er zijn een beperkt aantal uitzonderingen gemaakt:

1. Bij nieuwbouw is geen bouwkundige opnamestaat nodig omdat van een nieuwbouwwoning verwacht mag worden dat deze goed onderhouden is na oplevering.
2. Bij een beperkte inspectie; als er sprake is van een opdracht in het kader van 'bijzonder beheer' en de eigenaar werkt niet mee aan een volledige inspectie hoeft u geen bouwkundige opnamestaat op te stellen.
3. Als er bij de opdrachtverstrekking reeds sprake is van een volledig bouwkundig rapport dat op datum woninginspectie maximaal 1 jaar oud is, is opgesteld door een bouwkundig bedrijf, voldoet aan de eisen van Nationale Hypotheek Garantie en dit rapport wordt aan u als taxateur ter beschikking gesteld voor opname in het taxatierapport.
4. Als u tijdens de inspectie een zodanige onderhoudssituatie aantreft dat u de opdrachtgever adviseert om een volledig bouwkundig rapport op te laten stellen en deze hiermee instemt. Na ontvangst van dit bouwkundig rapport verwerkt u deze gegevens in uw taxatierapport. Hierbij hoeft u geen bouwkundige opnamestaat te maken.

Vraag:

Als ik er voor kies om tijdens de opname een bouwkundige mee te nemen of ik kom tijdens mijn opname tot de conclusie dat een bouwkundig rapport nodig is en mijn opdrachtgever geeft hier opdracht voor en deze bouwkundig stelt kort na de inspectie een bouwkundig rapport op, hoe vul ik dan de vragen rondom de aanwezigheid van een bouwkundig rapport in?

Antwoord:

Bij de vraag 'Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?' vult u 'nee' in. Vervolgens vult u 'ja' in bij de vraag 'Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig?' en licht u dit toe. Tenslotte beantwoordt u de vraag 'Is deze bouwkundige keuring gedaan (op of) na de inspectiedatum van de taxateur?' met 'ja' en vermeldt u vervolgens de gegevens van de keuring.

Vraag:

Bestaat er een toelichting op de bouwkundige opnamestaat?

Antwoord:

Ja, zie hiervoor deze [koppeling](#).

Hoofdstuk K. Bewoning

Vraag:

Hoe vul ik de huidige bewoningssituatie in bij nieuwbouw?

Antwoord:

Als er sprake is van een nieuwbouwwoning dan vult u in dat 'de woning leeg staat'.

Hoofdstuk L. Onderbouwing

Vraag:

Ik taxeer een woning waarbij energiebesparende voorzieningen worden aangebracht en taxeer naast de marktwaarde ook de marktwaarde na verbouwing. Welk energielabel moet ik nu aanhouden voor het getaxeerde object in de referentievergelijker voor de marktwaarde na verbouwing?

Antwoord:

Omdat het geen onderdeel van uw opdracht is om een nieuw energielabel te bepalen van het getaxeerde object na verbouwing kiest u bij het energielabel voor 'anders' en licht in het bijbehorende tekstveld toe dat u geen energielabel na verbouwing kunt vaststellen.

Vraag:

Bij welk onderdeel in de referentievergelijker neem ik het verschil in bijvoorbeeld aanwezigheid van zonnepanelen op?

Antwoord:

U kunt dit in de referentievergelijker opnemen onder het kopje 'andere wezenlijke verschillen'.

Vraag:

Moeten de referentieobjecten in het rapport unieke objecten zijn, bij meer dan één referentievergelijker?

Antwoord:

Nee, in het rapport kunt u binnen de verschillende referentievergelijkers dezelfde referentieobjecten gebruiken. Zorg er wel voor dat u per referentievergelijker de juiste kenmerken, vergelijkingen en toelichtingen vermeldt.

Vraag:

Hoeveel verschillende referentievergelijkers moet ik opnemen in het rapport?

Antwoord:

Wanneer u alleen de marktwaarde taxeert is dat er één. Als er tevens sprake is van een marktwaarde met bijzondere uitgangspunten, dan kunt u meerdere referentievergelijkers opnemen in het rapport. U neemt dan in de referentievergelijker referentieobjecten op, behorend bij de taxatie met dit bijzondere uitgangspunt.

"Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt u alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde

4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,-, dan voegt u een extra referentievergelijker toe ter onderbouwing van de marktwaarde (met weer tenminste 3 referentieobjecten).”

Is er sprake van nieuwbouw, dan hoeft alleen de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt na realisatie te worden opgenomen in de referentievergelijker.

Vraag:

Waarom is de nieuwe referentievergelijker van ‘te koop staande woningen’ alleen voor het rapport bijzonder beheer?

Antwoord:

Deze referentievergelijker is bedoeld voor geldverstrekkers om een indruk te krijgen van de woningmarkt in de directe omgeving van een, ten tijde van de taxatie, al te koop staand object. Dit helpt de geldverstrekker bij haar keuze de woning in de verkoop te houden, gedwongen verkoop in te zetten of te kiezen voor het executoriale traject.

Vraag:

In de referentievergelijker kunt u ‘Bij-, op- en/of aanbouwen’ invullen. Waarom kan ik maar 1x elk item kiezen en hoe kan ik een item invoeren als deze niet in de lijst voorkomt?

Antwoord:

Om referentieobjecten en het getaxeerde object beter met elkaar te kunnen vergelijken is in 2018 gekozen om ook de ‘Bij-, op- en/of aanbouwen’ toe te voegen en te voorzien van een vaste keuzelijst. Daarnaast is er de mogelijkheid om te kiezen voor ‘anders’ en in het bijgevoegde ‘Toelichtingveld (toelichting op anders, nl.)’ aan te geven om welke voorziening het gaat.

In het veld ‘Toelichting op bij-, op- en/of aanbouwen’ kunt u eventuele details invullen.

Vraag:

Hoeveel referentieobjecten moet ik opnemen in de referentievergelijker?

Antwoord:

Per referentievergelijker voegt u minimaal 3 unieke referentieobjecten toe.

Vraag:

Blijft het voor mij bij de referentievergelijker mogelijk om eigen referentieobjecten of referentieobjecten uit een andere bron te gebruiken?

Antwoord:

Ja, u kunt uw eigen referentieobjecten of referentieobjecten uit een andere bron blijven gebruiken.

Vraag:

Bij welk onderdeel in neem ik het verschil in bijvoorbeeld aanwezigheid van zonnepanelen op?

Antwoord:

U kunt dit opnemen in de referentievergelijker als toelichting onder het kopje ‘energielabel’ of onder het kopje ‘andere wezenlijke verschillen’.

Hoofdstuk L.2. Courantheid

Vraag:

Wat moet ik invullen bij vraag L.2. (Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht) als het financieringsvoorbehoud nog van kracht is?

Antwoord:

Zodra er een mondelinge overeenstemming is, vult u bij vraag L.2. in dat de woning is verkocht. U geeft daarnaast aan wat de verkooptermijn is geweest (in maanden). In veel gevallen is bij het aanvragen van de taxatie de koopovereenkomst nog niet opgesteld of wel opgesteld maar nog niet ondertekend of de bedenktijd is nog niet verstreken. De koper wil dan al wel de taxatie laten verzorgen. Bij vraag L.2. wordt dan uitgegaan van zijnde verkocht, als er een mondelinge overeenstemming is. Dit staat dus los van de wettelijke schriftelijkheidsvereiste koopovereenkomst met bedenktijd en ontbindende voorwaarden.

Hoofdstuk P. Foto's van de woning

Vraag:

Welke foto's moet ik volgens het nieuwe model taxatierapport maken en bijvoegen?

Antwoord:

Het taxatierapport bevat foto's van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de cv-ketel) en de meterkast (voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn). De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven en zijn bij voorkeur door uzelf of door uw gezelschap in bijzijn van u op de inspectiedatum gemaakt. Indien er sprake is van onderhoudsachterstand en/of gebreken (als matig of slecht beoordeeld), dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het getaxeerde object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het getaxeerde object.

Bijlage 1: Modelwaarderapporten

Vraag:

Aan welke minimale eisen dient een geleverd modelmatig rapport te voldoen?

Antwoord:

Elk geleverd modelmatig rapport dient allereerst te voldoen aan een minimale nauwkeurigheidsindicator van '2' zoals die bepaald is in 'Richtlijn verantwoord gebruik modelmatige taxaties' die door het ministerie is opgesteld en waarvan het NRVT de nauwkeurigheidsindicator '2' heeft aangepast naar 'Tenminste 85% van de taxaties heeft een afwijking <20%'.

Daarnaast levert de modelwaardeleverancier een modelwaarde, minimaal 3 unieke referentieobjecten die zijn voorzien van adresgegevens, woningtype, perceeloppervlakte (als grondgebonden woning wordt getaxeerd), gebruiksoppervlakte wonen, bouwjaar, laatst bekende verkoopprijs, laatst bekende verkoopdatum en gecorrigeerde verkoopprijs.

De verkoopdatum mag maximaal 5 jaar voor de waardepeildatum liggen. Het getaxeerde object mag niet als referentieobject worden gebruikt.

Bijlage 2: Samenvatting taxatierapport

Vraag:

Wat is de functie van deze bijlage?

Antwoord:

In de vorige versie van het model taxatierapport stonden deze vragen in hoofdstuk F. Omdat de samenvatting vooral bedoeld is voor geldverstrekkers om snel te kunnen zien of er sprake is van bijzonderheden in het rapport is deze verplaatst naar bijlage 2. Deze bijlage bevat geen nieuwe informatie, maar vat de door u ingevoerde gegevens op een aantal onderdelen samen.

Vraag:

Hoe wordt deze bijlage gevuld? Moet ik als taxateur die invullen?

Antwoord:

Deze bijlage wordt voor gevalideerde rapporten door de taxateur zelf of door het NWWI gevuld op basis van de door u ingevoerde gegevens in het taxatierapport. Is er sprake van een niet te valideren taxatierapport dan dient u zelf deze bijlage in te vullen.

Als u vragen heeft over de keuzes i.r.t. de door u ingevulde antwoorden, kunt u contact hierover opnemen met het NWWI door het sturen van een email naar info@nwwi.nl o.v.v. vragen bijlage 2 samenvatting taxatierapport.

Bijlage: Funderingsrisicorapport

Vraag:

Ik zie in het funderingsrisicorapport van Fundermaps dat het funderingstype 'niet onderheid' is. Is die terminologie wel juist?

Antwoord:

Het funderingstype wordt door Fundermaps aangeleverd en de aangehouden terminologie voldoet aan de F30-richtlijn.

Het funderingstype 'niet onderheid' geeft aan dat er geen sprake is van een fundering op palen, maar dat de woning is gebouwd met een 'ondiepe fundering'.

Makelaars en taxateurs spreken dan vaak over een 'fundering op staal' maar dit is voor consumenten verwarrend omdat men dan denkt aan het materiaal 'staal', terwijl daar geen sprake van is. Om die onduidelijkheid weg te nemen wordt gesproken over een niet-onderheide fundering, zoals bijvoorbeeld een strokenfundering.

Bijlage: Bouwkundig rapport

Vraag:

Als taxateur moet ik een bouwkundige opnamestaat invullen tenzij ik de beschikking krijg over een bouwkundig rapport dat op datum woningopname maximaal 1 jaar oud is. Aan welke eisen moet dit bouwkundig rapport voldoen?

Antwoord:

Een volledig bouwkundig rapport wordt door u gebruikt als deze ter beschikking is gesteld door de opdrachtgever van het bouwkundig. Dit rapport mag maximaal 1 jaar oud zijn, te rekenen vanaf uw inspectiedatum tot de inspectiedatum van de bouwkundig inspecteur/keurder. De inhoud van dit rapport dient zodanig te zijn dat deze voldoet aan de eisen die Nationale Hypotheek Garantie stelt aan bouwkundige keuringsrapporten. Dit betekent onder meer dat het bouwkundig rapport is opgesteld door een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Uitdrukkelijk wordt met een bouwkundig rapport niet bedoeld een 'bouwkundige keuring licht', een 'taxatiekeuring' of een 'bouwkundige taxatie' waarbij een externe partij de bouwkundige opnamestaat voor de taxateur opneemt, beperkte inspectie doet en een beperkte kostenopgave hierin verwerkt.

Vraag:

Hoe moet ik in het taxatierapport hoofdstuk I.2. invullen als op de dag van mijn inspectie ook de bouwkundige keurder de woning inspecteert en daarna het bouwkundig rapport uitbrengt?

Antwoord:

Indien het bouwkundige rapport op of ná de inspectiedatum is opgemaakt, dient u de vragen als volgt te beantwoorden bij I.2.:

- Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? Nee
 - Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? Ja
 - Is deze bouwkundige keuring gedaan na de inspectiedatum van de taxateur? ja
- Het bouwkundige rapport dient vóór de gereedmelding aan NWWI bijgevoegd te zijn en de elementen die erin genoemd zijn, verwerkt u in het taxatierapport.

Vraag:

Is het toevoegen van een bouwkundig rapport opgesteld op of ná de inspectiedatum toegestaan?

Antwoord:

Het bouwkundige rapport dient vóór de gereedmelding aan NWWI bijgevoegd te zijn. U beantwoordt namelijk bij onderdeel I.2. de vragen over het bouwkundig rapport. Indien het bouwkundige rapport op of ná de inspectiedatum is opgemaakt, beantwoordt u de vragen als volgt bij I.2.:

- Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? Nee
 - Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? Ja
 - Is deze bouwkundige keuring gedaan na de inspectiedatum van de taxateur? Ja
- Let u erop dat de uitkomsten van deze bouwkundige keuring ook in uw rapport zijn verwerkt?

Vraag:

Ik heb het taxatierapport uitgebracht met een bouwkundig rapport dat door de opdrachtgever aan mij is aangereikt. Nu krijg ik het verzoek van de opdrachtgever om het rapport aan te passen door het bouwkundig rapport te laten verwijderen en een bouwkundige opnamestaat toe te voegen. Mag dat?

Antwoord:

Nee, deze vraag komt vaak voort uit het beleid van geldverstrekkers inzake een depotverplichting als er achterstallig onderhoud is dat binnen 1 jaar opgelost moet worden. Het rapport is bij wijziging dan beïnvloed door de wens van de opdrachtgever / geldverstrekker om te komen tot een bepaalde invulling.

Bijlage: Bouwkundige opnamestaat

Vraag:

Er zijn meerdere partijen die software aanbieden om de bouwkundige opnamestaat te kunnen invullen. Hoe weet ik of die geschikt zijn voor het model Taxatierapport Woonruimte 2021?

Antwoord:

Bij de ontwikkeling van het model Taxatierapport Woonruimte 2021 is afgesproken dat u als taxateur zelf de inspectie van de woning doet, ook op bouwkundig gebied en daarna de bouwkundige opnamestaat invult. U bent en blijft zelf verantwoordelijk voor de volledige inhoud van het taxatierapport.

Na de totstandkoming van het nieuwe model woonruimte 2021 zijn er diverse partijen die gekeken hebben naar de werkzaamheden van de taxateur op bouwkundig gebied. Er zijn partijen die taxatiesoftware aanbieden waarbij een 'bouwkundige invulstaat' kan worden ingevuld waar de software deze verwerkt tot een bouwkundige opnamestaat. Ook zijn er 'apps' in omloop die gekoppeld zijn aan taxatiesoftware.

Voor te valideren taxaties hebben de volgende taxatiesoftwareleveranciers een koppeling met het NWWI waarbij zij tevens (tenminste) een opnametool hebben geïmplementeerd voor het verwerken van de bouwkundige opnamestaat: Taxatieweb, Realworks, Provadie, TaXapi doen dit al, maar mogelijk volgen er meer. Deze partijen werken met een uniforme koppeling waarmee de data van het taxatierapport en de bouwkundige opnamestaat aan het NWWI wordt toegestuurd. Daarmee kan de validatie op een goede wijze uitgevoerd worden en wordt tevens de bouwkundige opnamestaat door NWWI gegenereerd en als pdf-bijlage aan het taxatierapport toegevoegd.

Het aanleveren door derden van een bouwkundige opnamestaat ('bouwkundige keuring light', een 'taxatiekeuring' of een 'bouwkundige taxatie' waarbij een externe partij de bouwkundige opnamestaat voor de taxateur opneemt, beperkte inspectie doet en een beperkte kostenopgave hierin verwerkt) als losse bijlage in pdf-formaat wordt hierbij niet ondersteund. Alleen als de bouwkundige opnamestaat via de goedgekeurde koppeling wordt aangeleverd, kan deze in het nieuwe model taxatierapport woonruimte worden geïntegreerd (waarbij de pdf vanuit de software wordt gegenereerd). In alle andere gevallen moet u als taxateur zelf de gegevens alsnog invoeren in het taxatierapport.

Vraag:

Op de bouwkundige opnamestaat (eengezinswoning) staat onderaan 'specifieke aandachtspunten' zoals kozijnen, ramen, deuren. Deze onderdelen zijn eerder al benoemd en gekwalificeerd in de opnamestaat bij buitenzijde. Waarom ook onderaan als herhaling?

Antwoord:

Het onderste deel van de bouwkundige opnamestaat is een totaaloverzicht van alle elementen die in de bouwkundige opnamestaat voorkomen.

Vraag:

Welke bronnen kan ik gebruiken voor herstelkosten?

Antwoord:

U vermeldt welke bron u voor het bepalen van de herstelkosten gebruikt. Dat kunt uzelf zijn, een bedrijf dat gespecialiseerd is in het publiceren van herstelkosten/kengetallen zoals Real Estate Valuators (REV) of bijvoorbeeld een aannemer of bouwkundig keurder.

Vraag:

Tijdens de inspectie van de woning kan ik de meterkast niet inzien omdat deze is afgesloten. Wat vul ik in de bouwkundige opnamestaat dan in?

Antwoord:

In de bouwkundige opnamestaat vult u bij 'Meterkast' allereerst 'Ja' in bij 'Aanwezig'. Daarna kiest u bij 'Conditie' voor de keuze 'niet waarneembaar'. Bij het veld 'Omschrijving' geeft u aan dat u de meterkast niet heeft kunnen inspecteren en dat u als taxateur het uitgangspunt heeft genomen dat er X groepen in de meterkast aanwezig zullen zijn en welk uitgangspunt u neemt over de aanwezigheid van aardlekschakelaars.

Vraag:

Kan ik bij de conditiescore 'goed' of 'redelijk' ook herstelkosten invullen?

Antwoord:

Ja, het is mogelijk om bij de conditiescore 'goed' of 'redelijk' ook herstelkosten in te kunnen vullen. Wanneer u herstelkosten invult bent u wel verplicht om 1 of 2 foto's van het gebrek toe te voegen.

Vraag:

Er is sprake van stadsverwarming. Welk bouwjaar kan ik het beste invullen?

Antwoord:

Het bouwjaar van de stadsverwarming of de blokverwarming is geen verplicht veld meer.

Vraag:

Er is sprake van stadsverwarming. Wat vul ik in bij de eigendomsoort?

Antwoord:

De eigendomssoort is geen verplicht veld.

De eigendom van de installaties die de stadsverwarming verzorgen zijn minder relevant omdat de eigenaar een overeenkomst heeft met de leverancier voor de levering van warmte (en warm water) van de stadsverwarming en daarmee verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de installatie. De doorstroomunit / warmtewisselaar in de woning is vaak wel eigendom van de eigenaar of wordt gehuurd. Wij adviseren u daarom, als u een bouwjaar wilt invullen, de eigendomssoort van deze doorstroomunit / warmtewisselaar aan te houden.

Vraag:

Tijdens de inspectie van de woning blijkt dat deze beschikt over blok- of stadsverwarming. Hoe kom ik aan het bouwjaar daarvan en de eigendomssoort en hoe vul ik die in de bouwkundige opnamestaat in?

Antwoord:

Een woning die beschikt over een aansluiting op blok- of stadsverwarming wordt verwarmd door een verwarmingssysteem dat zich niet in de woning bevindt. Er is wel een installatie aanwezig, veelal via de meterkast, waarmee de aangevoerde warmte het huis binnenkomt. Dit betreft een 'doorstroomapparaat / warmtewisselaar' die vaak gehuurd wordt of in eigendom is van de eigenaar van de woning.

Vraag:

Tijdens de inspectie van de woning blijkt het bouwjaar van de c.v.-ketel niet te achterhalen. Hoe moet ik dat invullen in de bouwkundige opnamestaat?

Antwoord:

In de bouwkundige opnamestaat vult u bij 'Verwarmingsinstallatie' allereerst 'Ja' in bij 'Aanwezig'. Vervolgens kiest u bij het bouwjaar het meest waarschijnlijke bouwjaar. Bij het veld 'Omschrijving' geeft u aan dat u het bouwjaar van de cv-ketel niet hebt kunnen achterhalen en dat u als taxateur het opgegeven bouwjaar als uitgangspunt heeft genomen. Op die manier is duidelijk dat het geen waarneming is geweest maar een uitgangspunt in de taxatie.

Vraag:

Wat moet ik invullen bij het onderdeel 'Overige bijzonderheden' bij 'Binnenklimaat'?

Antwoord:

Bij het onderdeel 'Overige bijzonderheden' kunt u als taxateur eventuele bijzonderheden vermelden die in of om het huis kunnen spelen. Het kunnen positieve zaken zijn of mogelijke problemen. U geeft aan of er sprake is van een verhoogd risico op (financiële) schade of belemmeringen in het gebruik op één of meerdere onderdelen van dit onderdeel. Voorbeelden van problemen rondom het binnenklimaat die u kunt aantreffen zijn:

- Te weinig ventilatiemogelijkheden waardoor schimmelvorming optreedt;
- Geen mogelijkheden tot verwarming van bepaalde ruimten waardoor deze vochtig zijn;
- Stankoverlast (door onjuist aanleg afvoerleidingen of anders);
- Optrekkend vocht dat door u is waargenomen (visueel of met vochtmeter).

Vraag:

Hoe vul ik in de bouwkundige staat het onderdeel 'Bodem / milieubelasting' in omdat ik voor de bouwkundige opnamestaat uitsluitend een visuele inspectie uitvoer en geen onderzoek laat verrichten naar de bodemgesteldheid?

Antwoord:

Aangezien u eventuele bodemverontreiniging als taxateur meestal niet kunt zien, zult u de antwoorden voor dit onderdeel in de bouwkundige staat moeten halen uit de informatie die u ontvangt vanuit andere bronnen, tenzij u bij de woningopname heeft waargenomen dat er saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd. In het taxatierapport worden de bronnen vermeld die onderzocht zijn en welke uitkomsten daaruit gekomen zijn.

Door het NWWI is een kruiscontrole gebouwd tussen de vragen in het taxatierapport en de bouwkundige opnamestaat:

- Als de keuze bij 'Bodem/milieubelasting' bij 'Aanwezig' in de bouwkundige opnamestaat 'Ja' is, dan dient deze keuze overeen te komen met de keuze in het taxatierapport. Bij de beantwoording van tenminste 1 van de vragen 'Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?', 'Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?' of 'Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?' is het antwoord 'Ja' gegeven.
- Als de keuze bij 'Bodem/milieubelasting' bij 'Aanwezig' in de bouwkundige opnamestaat 'Nee' is, dan dient deze keuze overeen te komen met de keuze in het taxatierapport. Bij de beantwoording van alle vragen 'Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?', 'Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?' en 'Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?' is het antwoord 'Nee' gegeven.

Bijlage: Plausibiliteitsverklaring

Vraag:

Wanneer moet ik een plausibiliteitsverklaring van een controlerend taxateur toevoegen?

Antwoord:

Een plausibiliteitsverklaring is in twee gevallen verplicht:

1. Taxatierapporten van woningen die niet ter validatie worden aangeboden moeten altijd voorzien worden van de plausibiliteitsverklaring van een controleren taxateur.
2. Taxateurs die recent geregistreerd zijn bij NRVT, moeten het Scholingstraject Wonen eveneens volgen. Tot het moment dat zij hiervoor geslaagd zijn, is een plausibiliteitsverklaring nodig van een controlerend woningtaxateur die reeds geslaagd is voor het scholingstraject.

Vraag:

Waar kan ik een voorbeeld van de plausibiliteitsverklaring vinden?

Antwoord:

Een voorbeeld plausibiliteitsverklaring kunt u terugvinden in de Praktijkhandreiking Wonen. Deze plausibiliteitsverklaring wordt afgegeven door de controlerend woningtaxateur. Als hulpmiddel is er een checklist beschikbaar. Deze checklist bewaren beide taxateurs in hun taxatiedossier. Alleen de ingevulde en ondertekende plausibiliteitsverklaring wordt als bijlage bij het taxatierapport gevoegd.

Bijlage: Uniforme meetstaat

Vraag:

Het meetrapport staat niet meer in de lijst van bijlagen, alleen de uniforme meetstaat. Mag ik geen meetrapport meer gebruiken van een gecertificeerd bedrijf dat ingemeten heeft?

Antwoord:

Een meetrapport dat voldoet aan de branchebrede meetinstructie (BBMI) of aan de NEN2580 kan ook gebruikt worden en wordt als bijlage toegevoegd bij het rapport. Realiseert u zich dat u als taxateur verantwoordelijk en aansprakelijk bent voor het vermelden van de juiste vierkante meters conform de branchebrede meetinstructie. Ook bij het aangeleverd krijgen van een meetrapport dient u de gegevens uit dit meetrapport te controleren.

Bijlage: Koopovereenkomst

Vraag:

Moet ik de koopovereenkomst altijd toevoegen als bijlage?

Antwoord:

De koopovereenkomst is geen verplichte bijlage tenzij sprake is van een van onderstaande situaties:

1. Opdrachtgever in de opdrachtvoorwaarden heeft verklaard dat er bij de koop/verkoop afspraken zijn gemaakt die van invloed kunnen zijn op de marktwaarde van het object. Dit moet u ook in uw taxatierapport vermelden bij hoofdstuk O. 'Nadere mededelingen' en niet bij hoofdstuk I.3. Daarbij voegt u de koopovereenkomst toe als bijlage. In deze situatie dient u naast de marktwaarde ook een marktwaarde met het opgegeven bijzondere uitgangspunt in uw taxatierapport op te nemen.
2. Taxateur heeft inhoudelijke bepalingen uit de koopovereenkomst gebruikt ter onderbouwing van de waardering of beantwoording van vragen in het rapport.
3. Verkoper een niet-natuurlijk persoon is en/of er sprake is van doorverkoop binnen de termijn van 1 jaar.

Opdrachtvoorwaarden

Vraag:

Kunnen de consumentenvoorwaarden van mijn brancheorganisatie in rapportmodel 2021 worden opgenomen?

Antwoord:

Wanneer er sprake is van een consument als opdrachtgever dan wordt gekozen voor 'Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij' en deze gelden als u lid bent van of aangesloten bij NVM, VBO of Vastgoedpro. Als er sprake is van een professionele opdrachtgever heeft elke brancheorganisatie haar eigen voorwaarden.

Validatie

Vraag:

Ik wil weten of een specifieke situatie van een taxatie die ik moet doen wel gevalideerd kan worden? Hoe kom ik daar achter?

Antwoord:

Allereerst vragen wij u om de '[Handreiking Grenzen Validatie](#)' te raadplegen. Hierin staan de meeste situaties die door taxateurs bij het NWWI zijn neergelegd. Staat uw situatie er niet bij, dan adviseren wij u om de volledige casus schriftelijk voor te leggen aan het NWWI en gemotiveerd aan te geven waarom u de mening bent toegedaan dat dit taxatierapport gevalideerd kan worden. Het NWWI zal zo spoedig mogelijk een schriftelijke reactie geven. Het NWWI kan vooraf geen oordeel geven of het rapport voldoet aan alle criteria, maar kan wel de beschreven situatie beoordelen en aangeven of een dergelijk rapport gevalideerd zou kunnen worden.

Vraag:

Ondersteunt het NWWI ook een niet gevalideerd model taxatierapport woonruimte 2021?

Antwoord:

Ja, maar het NWWI ondersteunt daarbij geen opdrachtvoorwaarden en ook is het niet mogelijk om bronnen en modelmatige rapporten op te vragen.

Vraag:

Ik heb het taxatierapport uitgebracht met een bouwkundige opnamestaat. Nu heeft de opdrachtgever alsnog opdracht gegeven om een bouwkundige keuring uit te voeren. Het bouwkundig rapport stuurt opdrachtgever mij toe met het verzoek om deze alsnog te verwerken in het reeds uitgebrachte taxatierapport. Mag dat?

Antwoord:

Nee, aangezien deze informatie niet beschikbaar was ten tijde van de taxatie, kunt u dat niet verwerken in het reeds uitgebrachte taxatierapport.