

Waarom geen waardeverklaring

Register-Taxateurs ontvangen regelmatig verzoeken om een waardeverklaring te verzorgen. Vanwege de grote maatschappelijke risico's die hieraan zijn verbonden, is dit sinds 2016 niet meer toegestaan.

Wanneer een Register-Taxateur de waarde van een vastgoedobject schat en rapporteert, moet daaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Dat wil zeggen dat wanneer een Register-Taxateur zijn of haar handtekening onder een taxatie zet, er door belanghebbenden op mag worden vertrouwd dat er voldoende onderzoek heeft plaatsgevonden, zowel ten aanzien van het object als de markt, om tot een gefundeerd oordeel over de waarde te kunnen komen. De rapportage moet bovendien zorgvuldig en transparant zijn, zodat voor de lezer navolgbaar is hoe de Register-Taxateur tot zijn of haar oordeel is gekomen.

Een simpele waardeverklaring – vaak niet meer dan een A4'tje waarop naast de adresgegevens een schatting van de waarde is vermeld – is niet navolgbaar en volstrekt onvoldoende om het vertrouwen in deze schatting te rechtvaardigen.

Immers, met een dergelijke uiterst summiere rapportage is niet na te gaan of er voldoende onderzoek is gedaan. Het blijft zodoende een raadsel of de staat waarin het vastgoedobject verkeert wel in het oordeel is betrokken, of het bestemmingsplan geen beperkingen in het gebruik oplegt, of er erfdienstbaarheden op het erf rusten, of er aanschrijvingen van de gemeente zijn, of de schatting van de waarde aansluit op transacties van soortgelijke objecten in de omgeving, enzovoorts.

Dit gebrek aan transparantie en zorgvuldigheid maakt dat de waardeverklaring erg fraudegevoelig is. De vermelde waarde kan, vanwege de onnavolgbaarheid van de waardeverklaring, eenvoudig gemanipuleerd worden. Dit vormt een ernstig maatschappelijk risico, meer in het bijzonder voor de rechtstreeks belanghebbenden. Denk hierbij aan mede-erfgenamen, ex-echtgenoten, banken en andere kredietverstrekkers, de fiscus en niet te vergeten de consument zelf, die aanzienlijke risico's loopt door overfinanciering van zijn vastgoed.

Het is de Register-Taxateur daarom verboden om een waardeverklaring af te geven of een taxatie uit te brengen waaraan niet de vereiste zorg is besteed.