

Toelichting op de referentievergelijker 2018

Voor het model taxatierapport woonruimte, versie april 2018 is er door betrokken partijen afgesproken om te komen tot een verbetering van de onderbouwingsmethodiek bij de vergelijking met referentieobjecten. Daarbij zijn de navolgende uitgangspunten gedefinieerd:

- De onderbouwende vergelijking van referentieobjecten moet systematischer gebeuren
- Er moet door de taxateur een oordeel worden gegeven op een vast aantal punten met ruimte voor extra bijzonderheden
- De onderbouwing van de taxateur moet inhoudelijk te valideren/ te toetsen zijn door de validatie-instituten (van proces gestuurde naar meer inhoud gestuurde validatie).
- De onderbouwing van de taxateur moet worden verbeterd waarbij ervoor gewaakt moet worden dat de verbeterde methode niet puur een “rekenkundige” exercitie wordt maar waarbij bij de taxateur bij zijn onderbouwing van de referentievergelijker het accent legt op kwalitatieve aspecten/verschillen en deze in een omschrijvende vorm toelicht.
- Uitgangspunt is een “0” niveau voor het getaxeerde object waarbij de referentieobjecten per onderdeel (op een schaal van veel minder, minder, vergelijkbaar, beter of veel beter) een score/waardering krijgt waarbij het verschil met het getaxeerde object inzichtelijk wordt gemaakt en in een toelichtend tekstveld door de taxateur nader wordt toegelicht.
- Elementen welke bij de onderbouwing een rol kunnen/moeten spelen kunnen in de loop der tijd aan verandering onderhevig zijn.
- Door taxateur te benoemen elementen welke bij zijn waardering en vergelijking met de referentieobjecten een rol spelen kunnen als volgt benoemd worden:
 - o Kenmerken van het vergelijkingsobject (adresgegevens, verkoopprijs, verkoopdatum (datum notariële overdracht), gecorrigeerde verkoopprijs (tot aan waardepeildatum), verkocht binnen (aantal dagen te koop gestaan)
 - o Woningtype object (a.d.h.v. fotowijzer woningen 2018)
 - o Bouwjaar
 - o Gebruiksoppervlakte wonen en inhoud (beide volgens NEN 2580)
 - o Perceeloppervlakte (bij grondgebonden woningen)
 - o Energielabelklasse (A t/m G)
 - o Bij-, op- en/of aanbouwen (extra aangebrachte bouwdelen t.o.v. de standaard situatie, denk daarbij aan berging, carport, garage, dakkapel, bijgebouwen etc.)
 - o Ligging
 - o Onderhoudssituatie (aansluiten op conditiemeting NEN 2767, gecategoriseerd in: uitstekende conditie, goede conditie, redelijke conditie, matige conditie, slechte conditie en zeer slechte conditie)
 - o Mate van luxe en doelmatigheid
 - o Kwaliteit en conditie
 - o Overige bijzonderheden en nadere motivatie taxateur:
 - Funderingsschade
 - Verontreiniging
 - Asbest
 - Overige vermeldenswaardige bijzonderheden betreffende de referentiewoning t.o.v. het getaxeerde object. Waarom is referentieobject door taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn voor hem van belang geacht.
- Uitwerking van hetgeen hiervoor is aangegeven is opgenomen in de “Referentievergelijker”, zie voor nadere uitwerking het vervolg hierna en de Excel uitwerking. Let op: in het Excel bestand staan 3 tabbladen, een leeg masterblad en een ingevuld voorbeeld (met fictieve objecten/invulling). In het 3^e tabblad (legenda) worden de keuzes genoemd die per onderdeel zijn te kiezen.

In de SWOT-analyse geeft de taxateur tenslotte zijn overall bevindingen weer waarbij hij de sterke/zwakke punten en kansen en bedreigingen m.b.t. het door hem getaxeerde object samenvat. De SWOT-analyse moet inhoudelijk aansluiten op de door taxateur geformuleerde resultaten uit de referentievergelijker.

De referentievergelijker bestaat uit 2 onderdelen.

- In het eerste (bovenste) deel worden alle relevante aan het getaxeerde object gerelateerde gegevens en kenmerken opgenomen. Deze gegevens en kenmerken worden (voor zover als technisch haalbaar) automatisch ingevuld vanuit hetgeen de taxateur al bij eerdere hoofdstukken/vragen in het taxatierapport heeft ingevuld.
- In het tweede deel worden de door taxateur uitgekozen referentieobjecten nader uitgewerkt, gescoord (in tekst en kleurenbalk) en voorzien van een aanvullende toelichting. Doel van kleurscore en toelichting is om de verschillen tussen betreffende referentie object en door taxateur gewaardeerde object helder en inzichtelijk te maken.
- Uitgaande van het taxeren van alleen de marktwaarde per waardepeildatum zal de taxateur tenminste 3 referentieobjecten opnemen in de referentievergelijker. Indien taxateur dat wenst kunnen er meer dan 3 referentieobjecten worden opgenomen.
- In de situatie dat een tweede marktwaarde (met bijzonder uitgangspunt) moet worden getaxeerd (bijvoorbeeld de 'marktwaarde na verbouwing') onderbouwt de taxateur 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 de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.
- Bij nieuwbouw:
 - o Marktwaarde (grond) => geen referentievergelijker, maar andere, door de markt erkende methode
 - o Marktwaarde na realisatie => referentiemethodiek, minimaal 3 eigen referentieobjecten

Uitgangspunt voor de referentievergelijker is dat het getaxeerde object als neutraal uitgangspunt wordt genomen en dat er bij de referentieobjecten wordt aangegeven in hoeverre er per onderdeel daarop een afwijking van toepassing is. Het referentieobject scoort daarbij per onderdeel 'veel minder', 'minder', 'vergelijkbaar', 'beter' of 'veel beter' in vergelijking met het getaxeerde object. Taxateur geeft daarbij tevens een beschrijvende toelichting op het door hem geconstateerde verschil.

Conditie score in Referentievergelijker	Toelichting
Veel minder	Het referentieobject wordt door de taxateur op het betreffende onderdeel veel minder/veel slechter beoordeeld dan het getaxeerde object.
Minder	Het referentieobject wordt door de taxateur op het betreffende onderdeel minder/slechter beoordeeld dan het getaxeerde object
Vergelijkbaar	Het referentieobject wordt door de taxateur op het betreffende onderdeel vergelijkbaar beoordeeld.
Beter	Het referentieobject wordt door de taxateur op het betreffende onderdeel beter beoordeeld dan het getaxeerde object
Veel beter	Het referentieobject wordt door de taxateur op het betreffende onderdeel veel beter beoordeeld dan het getaxeerde object