

Vastgoed – 10 april 2018

# Duurzaamheid wordt verplicht onderdeel woningtaxaties

10 april 2018 Geschreven door [Erik Verheggen](#)

De Energiebesparingsverkenner (EBV) van RVO.nl is sinds 1 april 2018 onderdeel van het nieuwe Model Taxatierapport Woonruimte. Huizenkopers die van plan zijn hun woning te verduurzamen, krijgen daarmee al bij de taxatie inzicht in mogelijke energiebesparende maatregelen en het financiële voordeel dat daarbij hoort.

Vanaf 1 april werken alle taxateurs met [het nieuwe Model Taxatierapport Woonruimte 2018](#), dat in de plaats komt van het modelrapport uit maart 2017. Bij de herziening van het model stond duurzaamheid hoog op de agenda, vertelt voorzitter André Schots van de Expertcommissie Wonen van de [NRVT](#). “Het is een maatschappelijk thema. De politiek stuurt op verduurzaming van de woningvoorraad in Nederland. Kopers willen inzicht in energiebesparende maatregelen en de te verwachten besparing. Banken zijn bereid extra financiering te verschaffen, maar hebben houvast nodig. Het nieuwe Model Taxatierapport helpt al deze partijen hun eigen doelstellingen te bereiken.”

Informatie over verduurzaming van een woning is in de eerste plaats interessant voor kopers die al plannen aan het maken zijn voor een verbouwing. Onder bepaalde voorwaarden kunnen zij energiebesparende maatregelen via de hypotheek financieren. Zij kunnen een bedrag tot maximaal 106 procent van de waarde van de woning lenen (in plaats van 100 procent bij overige hypotheekleningen).

## Energiebesparingsverkenner

Wanneer het taxatierapport een verbouwingsspecificatie bevat met energiebesparende maatregelen, ontvangen kopers ook een bijlage met daarin de resultaten uit de [RVO-Energiebesparingsverkenner](#). Dit is een online hulpmiddel dat maatregelen op een rij zet voor verbetering van het energielabel of de Energie-Index, het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energierekening.

In de EBV worden ook relatief nieuwe maatregelen opgenomen, zoals investeringen in hybride warmtepompen, pelletkachels en driefoudig glas. Ook bevat de rapportage maatregelen voor energieneutraal en aardgasvrij wonen. Steeds wordt de investering afgezet tegen de besparing die een maatregel oplevert. Voor kopers met een kleinere beurs is er de RVO-budgetverkenner. Hierin kan een woningeigenaar aangeven voor welk bedrag hij of zij de woning energetisch wil verbeteren of welk niveau van comfort nagestreefd wordt. De tool berekent vervolgens welke maatregelen voor dat geld het grootste effect hebben. De verkenner zoekt naar slimme combinaties van maatregelen, want alles heeft invloed op elkaar.

Overigens krijgen ook huizenkopers die niet van plan zijn direct aan de slag te gaan een advies voor verduurzaming van hun nieuwe woning. Zij ontvangen in de bijlage van het taxatierapport een beknopte opsomming van energiebesparende maatregelen die zij in de toekomst kunnen nemen.

## Terughoudend

De Energiebesparingsverkenner is ontwikkeld door de [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](#) (RVO.nl), in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Aanleiding was de constatering dat, hoewel een energiezuinige woning het wooncomfort verbetert en goed is voor het milieu en de energierekening, woningeigenaren toch terughoudend blijken in het installeren van energiebesparende maatregelen. Het is een investering, waarbij niet altijd direct duidelijk is welke

maatregelen het meeste effect hebben op de energierekening. De uitkomsten van de verkenner kunnen voor individuele woningeigenaren interessant zijn, maar bijvoorbeeld ook voor woningcorporaties of een vereniging van eigenaren. De Energiebesparingsverkenner is oorspronkelijk ontwikkeld voor professionals in de woningbouwsector.

## Inzicht besparingen

Voordat de tool geschikt was voor gebruik bij taxatierapporten, moest eerst een onderdeel worden toegevoegd. Voor huizenkopers is het ook relevant om te weten wat investeringen opleveren op de lange termijn. Daarom heeft RVO.nl in samenspraak met marktpartijen de zogenoemde contante-waardeberekening toegevoegd, die een indicatie biedt van besparingen als gevolg van investeringen in energiebesparende maatregelen. De rekenmethode vergelijkt het rendement van genomen maatregelen met het op de bank laten staan van het te investeren bedrag.

## Reacties tweeledig

Het nieuwe Model Taxatierapport Woonruimte is vastgesteld door de NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en het Waarborgfonds Eigen Woningen. Ter voorbereiding op de introductie van het nieuwe model taxatierapport hebben de marktpartijen, waaronder taxateurs, validatie-instituten en softwareontwikkelaars, het afgelopen halfjaar al inzicht gehad in de nieuwe versie. “We zien twee soorten reacties”, vertelt Schots. “Ten eerste zijn er taxateurs die over het algemeen al over veel kennis op het gebied van duurzaamheid beschikken. Zij geven aan dat het gebruik van de verkenner het werk inzichtelijk maakt, waarbij zij wel wat meer moeten vastleggen. Daarnaast zijn er taxateurs die tot nu toe niet bezig zijn geweest met verduurzaming. Zij zien mede door het gebruik van de verkenner dat zij nog kennis moeten opbouwen. Dit bewustwordingsproces loopt. Zo hebben we met opleiders besproken dat de Energiebesparingsverkenner in de verplichte scholing voor de taxateur wordt opgenomen.”

## 'Key-item'

Volgens Gerco van den Berg, Programmamanager Woningmarkt bij makelaars- en taxateursvereniging NVM, is duurzaamheid de komende jaren 'key-item' op de woningmarkt. “Nu het taxatiedeel is geborgd, zal ook de aandacht bij makelaars gaan toenemen. Verduurzaamde woningen worden de norm. Over een paar jaar gaat dat echt in de waardeontwikkeling zichtbaar worden, verwacht ik. Makelaars en taxateurs zullen hun adviezen op dat gebied breder moeten gaan invullen. Het is belangrijk dat zij zich meer gaan specialiseren. Ook dit inzicht is een belangrijke meerwaarde van de Energiebesparingsverkenner.”

## Bewustwording

“Uiteindelijk draait het om bewustwording bij de consument”, besluit Van den Berg. “Huizenkopers maken allemaal hun eigen afweging, maar makelaars en taxateurs kunnen bijdragen aan het in beweging brengen van die consument. Daar is de branche inmiddels wel van doordrongen.”