

Nieuw taxatierapport bijna 50 procent duurder

7 mei 2018

Geschreven door [Geesje Rietveld](#), hoofdredacteur

Het laten maken van een taxatierapport bij de aan- of verkoop van een woning kan sinds 1 april honderden euro's duurder uitpakken en veel meer tijd in beslag nemen. Dit schrijft De Hypotheekshop. Nieuwe taxatieregels schrijven voor dat taxateurs meer onderzoek moeten doen naar onder andere de duurzaamheid, fundering en VvE.

Per 1 april is [het nieuwe model Taxatierapport Woonruimte 2018](#) van kracht geworden op basis van afspraken tussen branche- en beroepsorganisaties van makelaars en taxateurs. Het doel van dit verplichte nieuwe model is het verhogen van de kwaliteit van taxaties en het validatieproces.

Diepgaander onderzoek

De verbeteringen die zijn doorgevoerd hebben onder andere betrekking op energiebesparende voorzieningen, onderzoek naar de fundering, de financiële positie van een Vereniging van Eigenaren (VvE) en een diepgaandere onderbouwing van de waarde van de woning. Zo moet de waarde van referentieobjecten beter worden onderbouwd en is een uniforme verbouwingsspecificatie als bijlage bij het taxatierapport.

Verplichte bijlagen

De taxatierapporten krijgen daardoor meer en dikkere bijlagen. Beleidsadviseur Sebastiaan Roggeveen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ([NRVT](#)) bevestigt dat een woningtaxatie daardoor duurder kan uitpakken. "Er zit nu aantal verplichte bijlagen bij waaraan de taxateur meer tijd kwijt is, dus een rapport zal ook meer geld kosten."

Doorlooptijd verdubbeld

Financieel intermediair [De Hypotheekshop signaleert](#) dat de verwerkingstijd van taxatierapporten die huizenkopers nodig hebben om een financiering bij een bank te krijgen, is verdubbeld. Dit komt ook omdat de validatie van rapporten door de aangesloten validatie-instituten stukt. "De aanvraagtermijn van taxatierapporten is hierdoor in sommige gevallen opgelopen tot anderhalve week", stelt de franchiseketen.

Woningtaxatie de helft duurder

De Hypotheekshop krijgt signalen dat de taxatierapporten honderden euro's duurder worden.

“Bovendien zien veel taxateurs zich genoodzaakt om de prijs van een taxatierapport fors te gaan verhogen, tot wel 600 of 700 euro,” wat volgens de Hypotheekshop neerkomt op een prijsstijging van meer dan 40 procent. De prijsstijging is niet alleen het gevolg van het meerwerk dat de nieuwe eisen met zich meebrengen, maar tevens van het feit dat er een kleiner aanbod is aan taxateurs.

Makelaars doen taxaties er niet meer 'bij'

Evert-Jan Geertsma, woordvoerder van de **Nationale Taxatie Service** (NTS) bevestigt tegen Business Insider dat taxaties 40 tot 50 procent duurder zijn geworden de afgelopen maanden.

“Veel makelaars deden de taxaties erbij. De nieuwe taxaties kosten meer tijd, en dat maakt deze klussen minder aantrekkelijk. Makelaars kunnen nu meer verdienen met huizen verkopen.”

Daardoor is aanbod van taxateurs kleiner geworden. In combinatie met een booming huizenmarkt drijft dit de prijzen van de rapporten verder op.

Geen actieve VvE

De Hypotheekshop vraagt zich verder af of de taxaties van appartementen zonder actieve VvE überhaupt nog wel kunnen worden gevalideerd, met name als een meerjarenonderhoudsplan ontbreekt. En “geldverstrekkers financieren in de regel geen woning of appartement zonder een gevalideerd taxatierapport.”

Vereniging Eigen Huis staat achter nieuwe rapport

Het belang van een compleet en goed onderbouwd taxatierapport neemt volgens **André de la Porte** van de **Vereniging Eigen Huis** (VEH) toe. Financiers willen tegenwoordig niet gemakkelijk meer boven de 100 procent van de woningwaarde financieren. De koopprijs hoeft niet de echte waarde te zijn, benadrukt hij. “Maar betaal je meer, dan moet je zelf geld inbrengen. Heb je dat niet, dan kun je in de problemen komen.”

Duurzaamheid goed onderzocht

In de nieuwe regels moeten taxateurs ook aangeven hoe duurzaam een woning nu is, welke extra energiebesparingsmaatregelen mogelijk zijn én welke ook daadwerkelijk zin hebben. De la Porte juicht deze uitbreiding van het rapport toe “Consumenten hebben steeds meer behoefte aan duurzaamheidsinformatie. Het eerdere gevoel dat energielabels flauwekul zijn en dat aandacht voor milieu werd opgedrongen, verdwijnt.” De la Porte vraagt zich echter wel af of alle taxateurs voldoende kennis in huis hebben om woningen goed te beoordelen op duurzaamheid.

Terecht meer aandacht voor fundering

Ook de extra aandacht voor funderingen vindt de VEH goed. De regio's en steden waar funderingsproblemen kunnen spelen zijn bij de professionals wel bekend. Het is goed als huizenkopers een reëel beeld krijgen van de risico's. "Pas dan kun je kiezen of je een woning alsnog wilt hebben en of je de extra kosten van verbetering van de fundering kunt opbrengen."

Borgen onafhankelijkheid

De discussie over de taxatiebranche is voorlopig nog niet van de lucht. Eind vorige week bepleitten toezichthouders DNB en AFM in hun jaarlijkse wetgevingsbrief [een wettelijke erkenningsregeling voor taxateurs](#) met daarbij behorende beroeps- en kwaliteitseisen. De zelfregulering door de branche schiet volgens de toezichthouders tekort, met name als het gaat om het borgen van de onafhankelijkheid van de taxateur ten opzichte van de makelaar. [Klik hier](#) om te zien hoe het nieuwe model voor taxaties met de verschillende bijlagen eruit ziet.