

FAQ: bouwkundige opnamestaat nieuwe model Taxatierapport Woonruimte 2021

Waarom zo'n uitgebreide opname van de bouwkundige staat?

33% van de Nederlandse huishoudens heeft minder dan € 1.000,- spaartegoed. Daarbij komt dat kopers bij de aankoop van hun nieuwe woning uit eigen middelen de overdrachtsbelasting, hypotheekadviseur, notaris en (aankoop)makelaar moeten financieren. De consequentie is dan vaak dat het spaargeld na het verkrijgen van de sleutel vaak drastisch verminderd of zelfs helemaal op is. De kans bestaat echter dat na enkele jaren er toch door de eigenaar grote uitgaven gedaan moeten worden voor het herstellen van gebreken of het uitvoeren van (extra) onderhoud. Consumenten kunnen dan in de problemen komen en er bestaat het risico dat er schade aan het onroerend goed ontstaat en/of dat de eigenaar zijn verplichtingen niet meer kan nakomen.

Juist om die risico's in kaart te brengen hebben geldverstrekkers gevraagd om bij een taxatie meer aandacht te besteden aan de onderhouds- en herstelkosten die gemaakt moeten worden in de eerste jaren na het verkrijgen van de hypotheek.

Betekent dit voor mij veel extra werk?

In de huidige taxatie dient u ook al de bouwkundige staat van de woning op te nemen en mee te wegen in uw waardeoordeel. Als taxateur inspecteert u de woning en signaleert u daarbij de gebreken die (vaak) een negatieve invloed hebben op de marktwaarde. Echter, in het huidige model is de vastlegging van deze herstelkosten onvoldoende geregeld. Zowel de consument als de geldverstrekker willen deze kosten nu duidelijker terugvinden in uw taxatierapport.

In de bouwkundige opnamestaat (die als vaste bijlage bij elk taxatierapport wordt toegevoegd voor bestaande bouw) registreert u dit per onderdeel. In het taxatierapport zelf treft u een opsomming in hoofdlijnen aan van deze herstelkosten. Deze opsomming wordt overgenomen uit de bouwkundige opnamestaat.

Hoe moet ik de herstelkosten calculeren?

Van u als taxateur wordt niet verwacht dat er een volledige begroting (voor het herstellen van gebreken of het uitvoeren van extra onderhoud) wordt opgesteld. Er wordt wel om een kostenindicatie gevraagd. Er zijn verschillende leveranciers die u op elementniveau kostenoverzichten of kosten voor herstel van bouwgebreken beschikbaar stellen. Deze werken in principe op basis van de herstelkosten per element met een opslagpercentage voor de locatie waar deze uitgevoerd dient te worden.

Moet ik constructies gaan openbreken om de schade goed te kunnen opnemen?

Alle waarnemingen (van gebreken) doet u op een non-destructieve wijze, d.w.z. dat u dit puur visueel doet. Daarin verschilt de huidige wijze van opnemen niet met die in het nieuwe model.

Moet ik een ladder meenemen bij een taxatie om het dak te inspecteren?

U hoeft bij een taxatie geen klimmiddelen mee te nemen. Ook hier geldt dat een visuele waarneming (op afstand) voldoende is. Vaak kunt u door waarnemingen van lekkages, gescheurd lood of los voegwerk van de schoorsteen al gebreken signaleren. U kunt desgewenst adviseren om een bouwkundige het dak te laten inspecteren om eventuele onduidelijkheden weg te kunnen nemen.

Moet ik funderingsschade gaan onderzoeken door de grond weg te scheppen?

Als u middels scheurvorming in gevels en wanden een (mogelijk) funderingsprobleem signaleert hoeft u niet te gaan graven. Door het gevelbeeld zijn verzakkingen vaak zeer goed waarneembaar. Ook kunt u aan de hand van de breedte van de scheuren op verschillende posities al een redelijk beeld van eventuele funderingsproblemen krijgen. Twijfelt u over uw bevindingen, dan kunt u adviseren om een deskundige hiernaar te laten kijken.

Wat moet ik doen als ik een bouwkundig probleem signaleer waarvan ik als taxateur vind dat mijn kennis hierover onvoldoende is?

Indien u gebreken tegenkomt die zoveel omvattend zijn, of waarvan u vindt dat die door specialisten onderzocht moeten worden, dan meldt u dit aan uw opdrachtgever. U adviseert dan een nader onderzoek te laten uitvoeren. Geeft uw opdrachtgever gehoor aan uw verzoek, dan wacht u met het uitbrengen van het taxatierapport totdat u de resultaten heeft ontvangen en deze verwerkt heeft in het taxatierapport.

Ben ik aansprakelijk als de daadwerkelijke herstelkosten blijken af te wijken van mijn raming?

Als u gebruik maakt van het door NRVV gepubliceerde model Taxatierapport Woonruimte dan vallen uw werkzaamheden, ook wat betreft het bouwkundig onderdeel waarin u geschatte kosten voor achterstallig onderhoud of voor het herstel van gebreken aangeeft, onder de dekking van uw beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De geschatte kosten worden in een bandbreedte weergegeven in het taxatierapport en in de tekst van het model is duidelijk weergegeven dat het om een indicatie gaat. Uw brancheorganisatie en/of verzekeraar kunnen u hierover nader informeren.