



“Hey Job-Joris, met Erik. Ben ik weer! Zeg, ik krijg net een tweetal verzoeken voor het taxeren van een paar leuke pandjes. Eigenlijk zijn het meer onderdelen daarvan. Het gaat om een groenstrook die door de gemeente wordt aangeboden aan de bewoners ernaast. In het andere geval gaat het om een oprijlaan met parkeerplaatsen die voor de belastingen van privé naar zakelijk moet worden overgeheveld.

Dat kunnen toch nooit volledige taxaties zijn? Dan jagen we die mensen onnodig op kosten. Ze willen niet eens een volledige taxatie. Ik weet ook niet in welk modelrapport zo iets past. Wat vind jij? Gewoon Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden van maken?”

Lessen uit de praktijk 14: PTD of Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden?

Dit praktijkvoorbeeld stipt meerdere facetten aan van de NRVT-regelgeving: (1) is hier sprake van een Professionele Taxatiedienst (PTD) of Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden, (2) is er een voorgeschreven rapportformat, (3) betreft het objectafbakening of (bijzondere) uitgangspunten? In dit praktijkvoorbeeld richten we ons vooral op de eerste twee vragen.

PTD of Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden

Vast staat, dat het in beide gevallen om een PTD gaat. Er is immers sprake van een schriftelijke rapportage van de waarde van vastgoed waaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen wordt ontleend. Zodoende kan er geen sprake zijn van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden. Wat daar precies onder verstaan wordt leest u [hier](#).

Rapportformat

Welk rapportformat past de taxateur vervolgens toe? Het is aan de taxateur hier een juiste beslissing in te nemen. NRVT stelt weliswaar eisen aan de inhoud van een taxatierapport, het verplicht in principe geen rapportageformats¹.

Uiteraard let u er op dat het rapport aan alle vereisten voldoet. Onderdelen zoals de aanwezigheid van een luchtbehandelingsinstallatie of de kwaliteit van het schilderwerk zijn bij een groenstrook niet van toepassing. Dit kunt u opschrijven of simpelweg weglaten uit het rapport. U onderbouwt uw oordeel met (o.a.) passend referentiemateriaal.

Objectafbakening

Moet er een gedeelte van een object getaxeerd worden? Dat kan, maar vraag u altijd af of u over de in die bijzondere situatie benodigde deskundigheid beschikt. Let er op dat u eventuele (bijzondere) uitgangspunten en waardebegrippen zorgvuldig en juist vastlegt in uw rapportage.

Tenslotte

In sommige situaties is het lastig om een dergelijke taxatie uit te voeren. Weet u niet hoe het moet? Of twijfelt u of u het mag? Dan maakt u daarin uw eigen deskundige afweging. NRVT kan de vraag of u de opdracht mag uitvoeren niet voor u beantwoorden. NRVT geeft nooit vooraf goedkeuring, maar toetst achteraf.

¹ Wanneer het rapport gevalideerd moet worden geldt een uitzondering. Dan is de meest recente versie van het model Taxatierapport Woonruimte een vereiste.