

FAQ - Nieuwe model Taxatierapport Woonruimte 2021

Algemeen

1. Kan ik het model Taxatierapport Woonruimte gebruiken voor taxaties voor Bijzonder Beheer of voor Woningcorporaties?

Waar tot 1-10-2021 verschillende modellen van toepassing waren, geldt er thans één model taxatierapport voor alle woningtaxaties. Vanuit de software worden de juiste vragen behorend bij het type taxatie gegenereerd.

2. Kan ik het model Taxatierapport Woonruimte voor meerdere doelen gebruiken?

Ja, naast hypothecaire financiering kan het model Taxatierapport Woonruimte ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld boedelscheiding of aan- of verkoop. Bij een gevalideerd taxatierapport is per taxatierapport slechts één doel mogelijk (volgens de NHG normen).

3. Wanneer moet ik een plausibiliteitsverklaring van een controlerend taxateur toevoegen?

Een plausibiliteitsverklaring is in twee gevallen verplicht:

1. Taxatierapporten van woningen die niet ter validatie worden aangeboden moeten altijd voorzien worden van de plausibiliteitsverklaring.
2. Indien u het model Taxatierapport Woonruimte 2021 gebruikt en het verplichte scholingstraject 2020 voor woningtaxateurs nog niet met goed gevolg heeft afgerond, heeft u een plausibiliteitsverklaring nodig van een controlerend woningtaxateur die wel geslaagd is voor het scholingstraject.

4. Waar kan ik een voorbeeld van de plausibiliteitsverklaring vinden?

Een voorbeeld plausibiliteitsverklaring kunt u terugvinden in de Praktijkhandreiking Wonen. Deze plausibiliteitsverklaring wordt afgegeven door de controlerend woningtaxateur. Als hulpmiddel is er een checklist beschikbaar. Deze checklist bewaren beide taxateurs in hun taxatiedossier. Alleen de ingevulde en ondertekende plausibiliteitsverklaring wordt als bijlage bij het taxatierapport gevoegd.

Juridische kenmerken van de woning (G.)

5. Waar vind ik de herbouwwaarde van een gebouw?

De herbouwwaarde van een gebouw staat op het polisblad van de brand- en opstalverzekering. Deze kunt u opvragen bij de VvE van het gebouw. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat u deze herbouwwaarde zelf vaststelt.

Omschrijving van de getaxeerde woning (H) / Overzicht bijlagen (Q)

6. Het meetrapport staat niet meer in de lijst van bijlagen, alleen de uniforme meetstaat. Mag een taxateur geen meetrapport meer gebruiken van een gecertificeerd bedrijf dat ingemeten heeft?

Een meetrapport dat voldoet aan de branchebrede meetinstructie (BBMI) of aan de NEN2580 kan ook gebruikt worden en wordt als bijlage toegevoegd bij het rapport. Realiseert u zich dat u als taxateur verantwoordelijk en aansprakelijk bent voor het vermelden van de juiste vierkante meters. Ook bij het aangeleverd krijgen van een meetrapport dient u de gegevens uit dit meetrapport te controleren.

7. Moet ik de koopovereenkomst altijd toevoegen als bijlage?

De koopovereenkomst is geen verplichte bijlage tenzij sprake is van een van onderstaande situaties:

- a. Opdrachtgever in de opdrachtvoorwaarden heeft verklaard dat er bij de koop/verkoop afspraken zijn gemaakt die van invloed kunnen zijn op de (toekomstige) marktwaarde van het object. Dit moet u ook in uw taxatierapport vermelden O. "Nadere mededelingen" en niet bij I3. Daarbij voegt u de koopovereenkomst toe als bijlage. In deze situatie dient u naast de marktwaarde ook een marktwaarde met het opgegeven bijzondere uitgangspunt in uw taxatierapport op te nemen.
- b. U inhoudelijke bepalingen uit de koopakte hebt gebruikt ter onderbouwing van de waardering of beantwoording van vragen in het rapport.
- c. Verkoper een niet-natuurlijk persoon is en/of er sprake is van doorverkoop binnen de termijn van 1 jaar.

Fundering (H.3.)

8. Hoe ga ik om met het funderingsrisico?

Allereerst vermeldt u in het taxatierapport bij H3 de bronnen die u heeft geraadpleegd. Ook voegt u het funderingsrisicorapport van Fundermaps als verplichte bijlage toe aan het taxatierapport. Voor gevalideerde taxaties wordt dit door NWWI (geautomatiseerd) gefaciliteerd. De Funderingsviewer (zoals opgenomen in het model taxatierapport 2018) komt per 1 oktober 2021 te vervallen. Op basis van de geraadpleegde bronnen en uw lokale kennis vermeldt u de mogelijke funderingsproblemen met bijbehorende geschatte kosten voor reparatie en indien bekend ook de termijn waarop de schade gerepareerd moet zijn.

Energielabel (H.4.)

9. Wordt de duurzaamheidsparagraaf nog verder uitgebreid?

De duurzaamheidsparagraaf is gebaseerd op de huidige beschikbare informatie. Het streven is om deze paragraaf in de toekomst nog uit te breiden met een tool waarmee inzicht wordt verkregen in de mogelijk te verbeteren energiemaatregelen, investeringen en besparingen. Hierover wordt nauw contact onderhouden met RVO en de ministeries van BZK en Financiën.

Onderhoud van de woning (I)

10. Bestaat er een toelichting op de bouwkundige opnamestaat?

[Ja, zie hiervoor deze koppeling.](#)

11. Als taxateur moet ik een bouwkundige opnamestaat invullen tenzij ik de beschikking krijg over een bouwkundig rapport dat op datum woningopname maximaal 1 jaar oud is. Aan welke eisen moet dit bouwkundig rapport voldoen?

Een volledig bouwkundig rapport kan door u gebruikt worden als deze ter beschikking is gesteld door de opdrachtgever van het bouwkundig rapport. Dit rapport mag maximaal 1 jaar oud zijn, te rekenen vanaf uw inspectiedatum tot de inspectiedatum van de bouwkundig inspecteur/keurder. De inhoud van dit rapport dient zodanig te zijn dat deze voldoet aan de eisen die Nationale Hypotheek Garantie¹ stelt aan bouwkundige keuringsrapporten. Dit betekent onder meer dat het bouwkundig rapport is opgesteld door een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

¹ Zie paragraaf 1.8 Bouwkundig rapport op pagina 20 en Bijlage 5 van de NHG Voorwaarden & Normen: <https://www.nhg.nl/media/1o3fhr2/vn-2021-2-def.pdf>

Uitdrukkelijk wordt met een bouwkundig rapport niet bedoeld een 'bouwkundige keuring light', een 'taxatiekeuring' of een 'bouwkundige taxatie' waarbij een externe partij de bouwkundige opnamestaat voor de taxateur opneemt, beperkte inspectie doet en een beperkte kostenopgave hierin verwerkt.

12. Op de bouwkundige opnamestaat (eengezinswoning) staat onderaan 'specifieke aandachtspunten' zoals kozijnen, ramen, deuren. Deze onderdelen zijn eerder al benoemd en gekwalificeerd in de opnamestaat bij buitenzijde. Waarom dan ook nog onderaan als herhaling?

Het onderste deel van de bouwkundige opnamestaat is een totaaloverzicht van alle elementen die in de bouwkundige opnamestaat voorkomen.

13. Moet ik als taxateur de bouwkundige (invul- en) opnamestaat altijd zelf invullen?

Voor het model Taxatierapport Woonruimte 2021 geldt dat de taxateur zelf de inspectie van de woning doet, ook op bouwkundig gebied en daarna de bouwkundige opnamestaat invult.

Er zijn een beperkt aantal uitzonderingen gemaakt:

1. Bij nieuwbouw is geen bouwkundige opnamestaat nodig omdat van een nieuwbouwwoning verwacht mag worden dat deze goed onderhouden is.
2. Bij een beperkte inspectie; als er sprake is van een opdracht in het kader van 'bijzonder beheer' en de eigenaar werkt niet mee aan een volledige inspectie hoeft de taxateur geen bouwkundige opnamestaat op te stellen.
3. Als er bij de opdrachtverstrekking reeds sprake is van een volledig bouwkundig rapport dat op datum woninginspectie maximaal 1 jaar oud is, is opgesteld door een bouwkundig bedrijf, voldoet aan de eisen van Nationale Hypotheek Garantie² en dit rapport wordt aan de taxateur ter beschikking gesteld voor opname in het taxatierapport.
4. Als de taxateur tijdens de inspectie een zodanige onderhoudssituatie aantreft dat hij de opdrachtgever adviseert om een volledig bouwkundig rapport op te laten stellen en deze hiermee instemt. Na ontvangst van dit bouwkundig rapport verwerkt de taxateur deze gegevens in zijn taxatierapport. Hierbij hoeft de taxateur geen bouwkundige opnamestaat te maken.

² Zie paragraaf 1.8 Bouwkundig rapport op pagina 20 en Bijlage 5 van de NHG Voorwaarden & Normen:
<https://www.nhg.nl/media/1o3fhr2/vn-2021-2-def.pdf>

14. Er zijn meerdere partijen die software aanbieden om de bouwkundige opnamestaat te kunnen invullen. Hoe weet ik of die geschikt zijn voor het model Taxatierapport Woonruimte 2021?

In het model Taxatierapport Woonruimte 2021 is afgesproken dat de taxateur zelf de inspectie van de woning doet, ook op bouwkundig gebied en daarna de bouwkundige opnamestaat invult. De taxateur is en blijft zelf verantwoordelijk voor de volledige inhoud van het taxatierapport.

Na de totstandkoming van het nieuwe model woonruimte 2021 zijn er diverse partijen die gekeken hebben naar de werkzaamheden van de taxateur op bouwkundig gebied. Er zijn partijen die taxatiesoftware aanbieden waarbij een 'bouwkundige invulstaat' kan worden ingevuld waar de software deze verwerkt tot een bouwkundige opnamestaat. Ook zijn er 'apps' in omloop die gekoppeld zijn aan taxatiesoftware.

Voor te valideren taxaties hebben de volgende taxatiesoftwareleveranciers een koppeling met het NWWI waarbij zij tevens (tenminste) een opnametool hebben geïmplementeerd voor het verwerken van de bouwkundige opnamestaat: Taxatieweb, Realworks, Provadie, TaXapi doen dit al, maar mogelijk volgen er meer. Deze partijen werken met een uniforme koppeling waarmee de data van het taxatierapport en de bouwkundige opnamestaat aan het NWWI wordt toegestuurd. Daarmee kan de validatie op een goede wijze uitgevoerd worden en wordt tevens de bouwkundige opnamestaat door NWWI gegenereerd en als pdf-bijlage aan het taxatierapport toegevoegd.

Het aanleveren door derden van een bouwkundige opnamestaat ('bouwkundige keuring light', een 'taxatiekeuring' of een 'bouwkundige taxatie' waarbij een externe partij de bouwkundige opnamestaat voor de taxateur opneemt, beperkte inspectie doet en een beperkte kostenopgave hierin verwerkt) als losse bijlage in pdf-formaat wordt hierbij niet ondersteund. Alleen als de bouwkundige opnamestaat via de goedgekeurde koppeling wordt aangeleverd, kan deze in het nieuwe model taxatierapport woonruimte worden geïntegreerd (waarbij de pdf vanuit de software wordt gegenereerd). In alle andere gevallen moet de taxateur zelf de gegevens alsnog invoeren in het taxatierapport.

15. Er is geen invulveld meer voor de netto contante waarde van de energiebesparende verbouwing bij I3.

Vanaf 1 oktober 2021 is de energiebesparingsverkenner van RVO niet meer beschikbaar.

Onderbouwing van de waarde (L)

16. Hoeveel referentieobjecten moet ik opnemen in de referentievergelijker?

Per referentievergelijker voegt u minimaal 3 unieke referentieobjecten toe.

17. Wat zijn de verschillen tussen de oude en nieuwe referentievergelijker?

Allereerst is het aantal referentievergelijkers uitgebreid en is er naast 'verkocht', nu ook een referentievergelijker voor 'verhuurd' of 'te koop' beschikbaar. Bij die laatste gaat het om te koop staande panden en deze is alleen van toepassing als er sprake is van een 'bijzonder beheer' taxatie.

De in 2018 ingevoerde referentievergelijker voor verkochte woningen is aangepast op de volgende onderdelen:

- a. naast de verkoopdatum is het ook mogelijk om de transportdatum te vermelden. Beide mogen, maar één van beide data volstaat;
- b. de 'eigendomssituatie' dient u per referentieobject te vermelden;
- c. de 'bruto inhoud' van elk referentieobject is niet meer opgenomen;
- d. alleen definitieve energielabels worden vermeld;
- e. 'Ligging' is 'Locatie' geworden;
- f. 'mate van luxe en doelmatigheid' zijn gesplitst in 'mate van luxe' en 'mate van doelmatigheid';
- g. 'Kwaliteit/conditie' is komen te vervallen;
- h. eventuele andere wezenlijke verschillen kunnen nu door de taxateur in een eigen tekstveld worden vermeld.

18. Moeten de referentieobjecten in het rapport unieke objecten zijn, bij meer dan 1 referentievergelijker?

Nee, in het rapport kunt u binnen de verschillende referentievergelijkers dezelfde referentieobjecten gebruiken. Zorg er wel voor dat u per referentievergelijker de juiste kenmerken, vergelijkingen en toelichtingen vermeldt.

19. Hoeveel verschillende referentievergelijkers moet ik opnemen in het rapport?

In het geval u alleen de marktwaarde taxeert is dat er 1. Als er tevens sprake is van een marktwaarde met bijzondere uitgangspunten, dan kunt u meerdere referentievergelijkers opnemen in het rapport. U neemt dan in de referentievergelijker referentieobjecten op, behorend bij de taxatie met dit bijzondere uitgangspunt.

“Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, 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 een extra referentievergelijker toe ter onderbouwing van de marktwaarde (met weer tenminste 3 referentieobjecten).”

20. Wat moet ik invullen bij vraag L.2. (Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht) als het financieringsvoorbekhoud nog van kracht is?

Zodra er een mondelinge overeenstemming is, vult u bij vraag L.2. in dat de woning is verkocht. U geeft daarnaast aan wat de verkooptermijn is geweest (in maanden). In veel gevallen is bij het aanvragen van de taxatie de koopovereenkomst nog niet opgesteld of wel opgesteld maar nog niet ondertekend of de bedenktijd is nog niet verstreken. De koper wil dan al wel de taxatie laten verzorgen. Bij vraag L.2. wordt dan uitgegaan van zijnde verkocht, als er een mondelinge overeenstemming is. Dit staat dus los van de wettelijke schriftelijkheidsvereiste koopovereenkomst met bedenktijd en ontbindende voorwaarden.

Foto's van de woning (P)

21. Welke foto's moet ik volgens het nieuwe model taxatierapport maken en bijvoegen?

Het taxatierapport bevat foto's van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de cv-ketel) en de meterkast (voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn). De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven en zijn bij voorkeur door de taxateur zelf of door de gezelschap in bijzijn van de taxateur op de inspectiedatum gemaakt. Indien er sprake is van onderhoudsachterstand en/of gebreken (als matig of slecht beoordeeld), dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het getaxeerde object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het getaxeerde object.