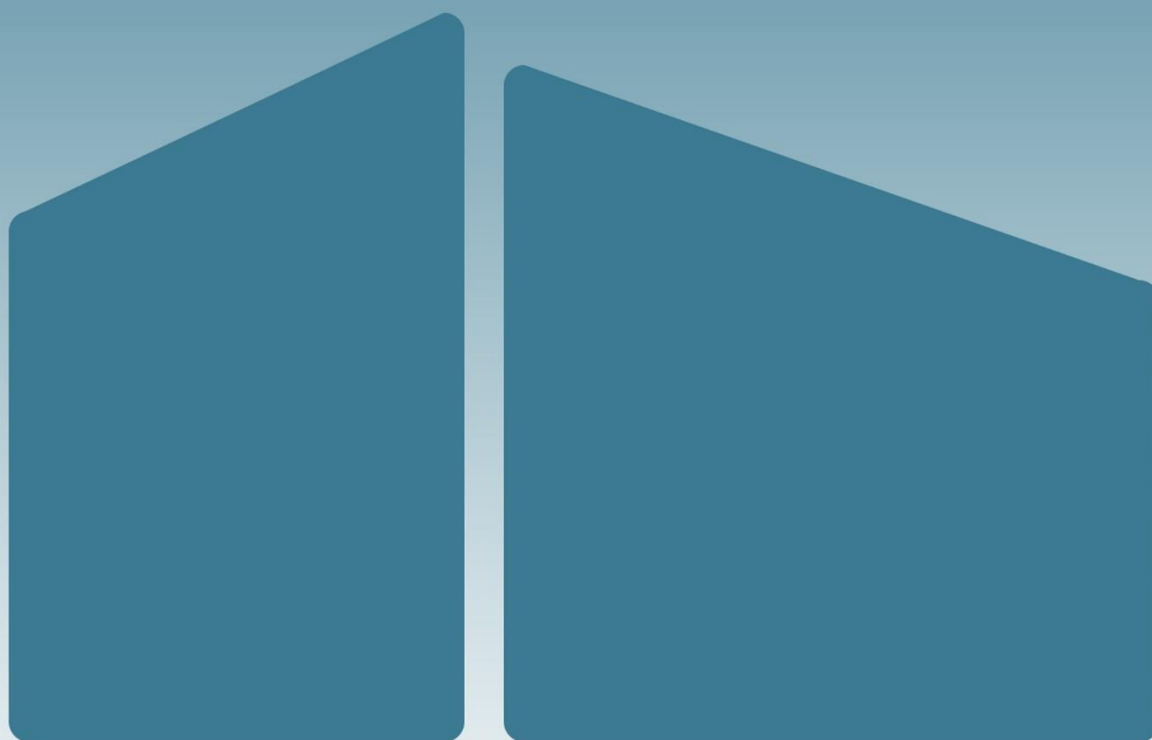


PRAKTIJKHANDREIKING WONEN

Laatst gewijzigd
1 oktober 2021



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Praktijkhandreiking Wonen

Bij het verrichten van een Professionele Taxatiedienst past de Register-Taxateur in de Kamer Wonen de meest recente internationaal geldende taxatiestandaard van TEGoVA (bekend als EVS) toe.

Deze praktijkhandreiking geeft een nadere uitleg en invulling aan de regels uit EVS en is van toepassing op de Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van Vastgoedobjecten die hoofdzakelijk zijn bestemd en/of in gebruik voor bewoning. De hierin opgenomen handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan Register-Taxateurs in principe moeten voldoen om kwalitatief toereikende Professionele Taxatiediensten te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen Register-Taxateurs in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De Register-Taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het Dossier en het Taxatierapport.

De in deze praktijkhandreiking opgenomen modellen en documenten kunnen ook (mede) afkomstig zijn van andere partijen dan NRVt. De bron van deze documenten is daarbij steeds in het betreffende document vermeld.

De Register-Taxateur in de Kamer Wonen maakt voor taxaties die ter validatie aan een validatie-instituut worden voorgelegd gebruik van het meest actuele model Taxatierapport en de bij het betreffende rapport behorende model Opdrachtvoorwaarden. Deze zijn als bijlage opgenomen in deze praktijkhandreiking. De meest recente versies worden gepubliceerd op de website van NRVt.

De Register-Taxateur dient te beschikken over voldoende plaatselijke bekendheid. Om dit te waarborgen is de Register-Taxateur gehouden aan de [Regeling Werkgebied Taxateur Woningen](#). [Klik hier voor de Werkgebiedregeling](#)

Tenzij in deze Praktijkhandreiking het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:

- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd;
- een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en omgekeerd.

1. Taxeren binnen het toepassingsbereik

De Register-Taxateur verricht de Professionele Taxatiedienst in principe alleen ten aanzien van Vastgoedobjecten die vallen onder het toepassingsbereik van de Kamer waarin hij is ingeschreven. Indien de Register-Taxateur een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de Register-Taxateur in het Taxatierapport vermelden op grond waarvan hij meent dat de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst onder zijn competentie valt. In dat geval moet de Register-Taxateur overeenkomstig de Praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen.

2. Objectiviteit en onafhankelijkheid

In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels wordt in artikel 11 en de toelichting daarop het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid beschreven. Om u te ondersteunen bij de toepassing van dit beginsel, is een aanvullende Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid¹ opgesteld. [Klik hier voor de toelichting](#)

3. Vastgoedinspectie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende Vastgoedobject dient de taxateur het zelf te gaan bezichtigen. Daarbij zullen gewoonlijk het interieur van de woning, de ligging en de omgeving worden geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het Vastgoedobject. In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de Opdrachtgever een beperktere Inspectie plaatsvinden. De Register-Taxateur vermeldt dit uitdrukkelijk in het Taxatierapport.

4. Dossiervorming

- a. De Register-Taxateur is verantwoordelijk voor de interne beheersing van het taxatieproces en voldoet aan de in de volgende artikelen opgenomen vereisten. Het is de Register-Taxateur die is verbonden aan een Taxatiebedrijf, toegestaan de wijze waarop het Taxatiebedrijf invulling heeft gegeven aan de hierna opgenomen vereisten te hanteren, tenzij de Register-Taxateur weet of redelijkerwijs kon vermoeden dat die invulling in strijd is met de fundamentele beginselen zoals die zijn neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.
- b. Indien op grond van de toepasselijke reglementen of wettelijke verplichtingen toegang verleend dient te worden tot een Dossier, draagt de Register-Taxateur zorg voor een snelle en zorgvuldige toegang tot de taxatieoverwegingen die ten grondslag liggen aan de Professionele Taxatiedienst en het bijbehorende Dossier.
- c. De Register-Taxateur organiseert een zorgvuldige administratie (Dossier) van de Professionele Taxatiedienst. Het Dossier kan zowel fysiek als digitaal zijn opgeslagen en moet zodanig ingericht te zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:

¹ Deze aanvullende Toelichting is een verbetering en verduidelijking van de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid van september 2017.

- de aard en omvang van de werkzaamheden;
 - de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
 - significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.
- d. In het Dossier neemt de Register-Taxateur minimaal de gegevens op waaruit kan worden afgeleid dat de Register-Taxateur de Taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval²:
- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde Opdrachtvoorwaarden;
 - relevante correspondentie;
 - overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
 - broninformatie;
 - verzonden concepten van het Taxatierapport;
 - alsmede de daarop ontvangen reacties;
 - het Taxatierapport zelf (inclusief verplichte en overige bijlagen).
- e. Ten behoeve van Doorlopend Toezicht dient de Register-Taxateur het Dossier op verzoek aan NRVt te overleggen, dan wel anderszins aan NRVt ter inzage te geven, zodat NRVt kan beoordelen of de Professionele Taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.
- f. De Register-Taxateur bewaart het Dossier conform de wettelijke bewaartermijnen. Aanbevolen wordt om voor het Dossier een bewaartermijn van 20 jaar aan te houden.

5. Waardegrondslag

- a. De Register-Taxateur hanteert bij de Professionele Taxatiedienst de Marktwaaarde als Waardegrondslag.
- b. Indien Opdrachtgever naast de Marktwaaarde inzicht wil hebben in de getaxeerde waarde die betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan vermeldt de taxateur dit in de Opdrachtvoorwaarden en wordt naast de marktwaaarde in het taxatierapport een Marktwaaarde met een Bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

² Voorzover van toepassing

6. Gebeurtenissen na Inspectiedatum en na de Waardepeildatum

- a. Gebeurtenissen na de Inspectiedatum maar vóór de Waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de Register-Taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
- b. Wanneer na de Waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de Register-Taxateur dit melden aan de Opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het Taxatierapport.
- c. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de Waardepeildatum en Rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de Register-Taxateur, kunnen in overleg met de Opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van Uitgangspunten en/of Bijzondere uitgangspunten.

7. Schattingsonzekerheid

- a. De mate van subjectiviteit in de Professionele Taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde Schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
 - de informatievoorziening;
 - een gebrek aan marktinformatie;
 - marktomstandigheden;
 - algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- b. De Register-Taxateur betreft in ieder geval deze omstandigheden in zijn waardering en legt deze zo nodig vast in het Taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De Register-Taxateur legt voorts bijzondere onzekerheden over de taxatie vast in het Taxatierapport.

8. Verklaring ten opzichte van de laatst bekende taxatie³

- a. Wanneer de Register-Taxateur, of het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, een woning minder dan 24 maanden geleden eerder heeft getaxeerd, vermeldt hij dit in het taxatierapport.
- b. Wanneer de onder a. genoemde eerdere taxatie is verricht voor dezelfde opdrachtgever, neemt de Register-Taxateur in het Taxatierapport een beschrijving op van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, zowel met betrekking tot het Vastgoedobject, de locatie en de markt, als de getaxeerde waarde en de onderbouwing daarvan.

³ Deze bepaling is toegevoegd m.i.v. 1 april 2021. In het model taxatierapport woonruimte (versie april 2018) kan hier onder E.5. invulling aan worden gegeven.

9. Plausibiliteitstoets⁴

- a. Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Wonen, waarbij het Taxatierapport niet ter validatie wordt aangeboden, zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het Taxatierapport wordt uitgebracht, wordt onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door twee Register-Taxateurs en beide Register-Taxateurs het Taxatierapport ondertekenen.
- b. De onder a. genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van NRVt en EVS) is uitgevoerd.
- c. De controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij of in het Taxatierapport wordt gevoegd. Hij ondertekent het Taxatierapport zelf niet. Een voorbeeld-tekst voor een dergelijke plausibiliteitsverklaring is als bijlage bij dit reglement gevoegd. De controlerend Register-Taxateur is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.
- d. Indien sprake is van een externe controlerend Register-Taxateur dient dit met de Opdrachtgever te worden overeengekomen en in de Opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd.
- e. Bij een Bureauwaardering is geen plausibiliteitstoets vereist⁵.

10. Bureauwaardering⁶

In het Reglement Definities is vastgelegd wanneer mag worden volstaan met een Bureauwaardering. Hiervoor is, in samenwerking met de brancheorganisaties, een modelrapport opgesteld.

Dit modelrapport Bureauwaardering is richtinggevend voor de werkzaamheden die de Register-Taxateur minimaal dient te verrichten. Van dit modelrapport kan, in lijn met het 'principle based' karakter van de NRVt regelgeving, op het niveau van de individuele waardering, gemotiveerd worden afgeweken. Dit betekent dat de Register-Taxateur aannemelijk moet maken dat wanneer hij is afgeweken van het modelrapport, zijn conclusie niet anders is dan in de situatie dat niet zou zijn afgeweken.

[Download hier het modelrapport Bureauwaardering](#)

⁴ Deze regel is toegevoegd m.i.v. 1 januari 2020, ter bevordering van het 4-ogen principe. Wanneer dit niet gewaarborgd is door validatie van het taxatierapport, kan een plausibiliteitsverklaring daar ook in voorzien. Deze regeling stemt zoveel mogelijk overeen met die voor bedrijfsmatig – en landelijk en agrarisch Vastgoed.

⁵ Sub e is toegevoegd m.i.v. 15 juli 2021

⁶ Deze bepaling is toegevoegd m.i.v. 1 juli 2021

11. Situaties waarin geen Bureauwaardering kan worden uitgebracht⁷

- a. Er is sprake van een nog niet opgeleverde nieuwbouwwoning;
- b. Er is sprake van een verzoek om een toekomstige verbouwing mee te taxeren;
- c. Er is geen sprake van volle eigendom bij de eigendomssituatie van het te taxeren object,
- d. Er is geen sprake van erfpacht waarbij de canon ook eeuwigdurend is afgekocht;
- e. Er is sprake van een andere bestemming dan 'wonen' of 'woongebied' of er is geen bestemmingsplaninformatie beschikbaar via Ruimtelijkeplannen.nl;
- f. Er is sprake van een aanbiedingsplicht bij verkoop;
- g. Er is sprake van een appartementsrecht;
- h. Er is sprake van één van de volgende woningtypen:
 - Galerijflat
 - Portiekflat
 - Corridorflat
 - Maisonnette
 - Benedenwoning
 - Bovenwoning
 - Portiekwoning
 - Woonwagen of stacaravan
 - Woonwagenstandplaats of stacaravanstandplaats
 - Woonboot
 - Ligplaats
 - Waterwoning
 - Woon-/winkelpand
- i. Er is sprake van een Rijksmonument;
- j. Er is sprake van een 'verhoogd risico' op funderingsschade na controle bij KCAF;
- k. Er is sprake van het taxeren van meerdere kadastrale percelen;
- l. Er zijn afspraken gemaakt tussen koper en verkoper die van invloed zijn op de marktwaarde van de woning;
- m. Er is sprake van bodemverontreiniging die in de eigendomsinformatie is genoemd.

⁷ Deze bepaling is toegevoegd m.i.v. 1 juli 2021

Bijlagen bij de Praktijkhandreiking Wonen

[Opdrachtvoorwaarden model Taxatierapport Woonruimte 2021](#)

[Model Taxatierapport Woonruimte 2021](#)

[Veelgestelde vragen Taxatierapport Model Woonruimte 2021](#)

[Bouwkundige opnamestaat](#)

[Toelichting bij de bouwkundige opnamestaat](#)

[Model Plausibiliteitsverklaring](#)

[Meetstaat gebruiksoppervlakte woningen juli 2019](#)

[Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019](#)

[Opnameformulier gebruiksoppervlakte juli 2019](#)

[Gebruiksoppervlakte van de thermische zone in relatie tot de meetinstructie juli 2019](#)

[Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019](#)

[Opnameformulier bruto inhoud woningen juli 2019](#)

[Lijst met vragen en antwoorden over de meetinstructies juli 2020](#)

[Fotowijzer juli 2020](#)

[Uniforme Verbouwingsspecificatie](#)

[Toelichting op de Uniforme Verbouwingsspecificatie](#)

[Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid](#)

Overige modellen

Bureauwaardering

[Modelrapport Bureauwaardering](#)

[Opdrachtvoorwaarden Bureauwaardering](#)

Documenten betreffende validatie

[Handreiking Grenzen Validatie](#)

[Regeling Werkgebied Taxateur Woningen](#)

[Marktwaaarde en bijzondere uitgangspunten](#)

Bijlage: Model Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

..... RT,

verbonden aan,

gevestigd te,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT
000000000

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d., [met nummer*] van het vastgoedobject
[, plaatselijk bekend*] aan de te {postcode plaats, nummer},
kadastraal bekend {gemeente, sectie, nummer}, getaxeerd door RT,
verbonden aan, gevestigd te
....., te hebben beoordeeld op plausibiliteit van
de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en
beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken
en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op
zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het
onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en/of** externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn
getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de
geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten
bedrage van € in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport
voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum:

Naam controlerend taxateur:

Handtekening:

**doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.*

Checklist plausibiliteitscontrole

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de controlerend taxateur

Betreft:

Het taxatierapport d.d., [met nummer*] van het vastgoedobject [, plaatselijk bekend*] aan de te {postcode plaats, nummer}, kadastraal bekend {gemeente, sectie, nummer}, getaxeerd door RT, verbonden aan, gevestigd te

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:

..... RT,

verbonden aan,

gevestigd te,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT 000000000.

Mijn rol als controlerend taxateur is (vooraf) *niet** vastgelegd in de opdrachtbevestiging tussen de taxateur en de opdrachtgever

Het object is door mij *intern / extern / niet ter plaatse** geïnspecteerd

Uitgevoerde controles:

Opdracht

Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan? Is een eventuele bedreiging naar het oordeel van de controlerend taxateur in voldoende mate weggenomen?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
--	------------------	--------------------

Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de opdrachtvoorwaarden?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
---	------------------	--------------------

Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het taxatierapport?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
--	------------------	--------------------

Beschikt de taxateur over de voor de taxatieopdracht benodigde professionele kwalificaties?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
---	------------------	--------------------

Indien de taxateur taxeert buiten het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid voldoende aannemelijk gemaakt of heeft hij aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
---	------------------	--------------------	---------------

Taxatie

Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport (<i>Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid</i>)	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object.	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Geeft de SWOT analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object (N.B.: de SWOT analyse is niet verplicht bij WOZ taxaties. Bij wonen heet deze 'Sterke en zwakke punten van de woning')	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport.	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is er op voldoende nauwkeurige wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>

Datum plausibiliteitstoets:

Naam controlerend taxateur:

Handtekening:

Een controlerend taxateur inspecteert het getaxeerde object normaliter niet. Dit wordt medegedeeld onder 5. in de plausibiliteitsverklaring. Wanneer er wel een inspectie door de controlerend taxateur heeft plaatsgevonden, kan de tekst bij 5. dienovereenkomstig worden aangepast.

N.B.: Indien er bij de controle zaken zijn waargenomen die als onvoldoende kwalificeren, dan mag er door de controlerend taxateur - zonder enige aanpassing van het taxatierapport - **geen** plausibiliteitsverklaring worden verstrekt. Na aanpassing van zaken die als onvoldoende kwalificeren moet de taxateur het aangepaste taxatierapport nogmaals voorleggen aan de (zelfde) controlerend taxateur.

Indien de plausibiliteitsverklaring is verstrekt betekent dit dat de als onvoldoende aangemerkte onderdelen zodanig zijn aangepast dat deze de goedkeuring hebben van de controlerend taxateur. Deze checklist is onlosmakelijk verbonden aan de plausibiliteitsverklaring en wordt door zowel de 1^e taxateur als de controlerend taxateur in hun dossier bewaard. De checklist wordt niet bij of in het taxatierapport gevoegd.