



Transparantie over taxaties: het eerlijke verhaal

Een groot aantal partijen roert zich inmiddels in de discussie over de wijzigingen die per 1 juli a.s. van kracht worden in de taxatiewereld. NVM, Vastgoedpro en VBO vinden het belangrijk om nader toe te lichten aan de markt wat er precies aan de hand is.

De volledige taxatie

De afgelopen jaren hebben wij meermalen gediscussieerd met toezichthouders en andere belanghebbenden over taxaties. De veel gehoorde klacht was dat taxatierapporten beter moesten worden en de kwaliteit van taxateurs verbeterd moest worden middels (nog) betere scholing. Naar aanleiding hiervan treedt per 1 juli a.s. een nieuw model Taxatierapport Woonruimte in werking dat in samenspraak met de brancheorganisaties, NHG, het NRVt en de banken is ontwikkeld. Om te kunnen werken met dit rapport en aan alle eisen te voldoen hebben alle taxateurs een intensief opleidingstraject moeten doorlopen en opnieuw examen moeten doen. Dit heeft geleid tot een stevige kwaliteitsverbetering op het product en op de kennis en kunde van de taxateur.

De Bureauwaardering

Volgens de EBA-richtlijnen mogen banken per 1 juli 2021 niet meer louter gebruik maken van een modelwaarder rapport om een financiering te verstrekken (in gevallen tot 90% Loan to Value). Er mag nog wel gebruik worden gemaakt van een modelwaarder rapport, maar hier moet dan nog wel naar gekeken worden door een professional (lees: taxateur).

Een dergelijke Bureauwaardering moet natuurlijk opgesteld worden in overeenstemming met NRVt-reglementen, de European Valuation Standards (EVS) en moet voldoen aan hetgeen wordt gesteld in de zgn. EBA-richtlijnen.

De brancheorganisaties hebben in samenwerking met het NRVt een model Bureauwaardering ontwikkeld dat voldoet aan die standaarden en reglementen. De banken willen graag snelheid in dit product en om die reden is er afgezien van een inwendige inspectie van de woning. Het is een echte bureauwaardering waarbij er wel onderzoek wordt gedaan naar de grootste risico's bij het object. Niet alle objecten komen hier echter voor in aanmerking. Bepaalde categorieën objecten kunnen nog niet gewaardeerd worden middels een Bureauwaardering, omdat er van achter het bureau niet voldoende informatie over te vergaren is. Bijvoorbeeld van appartementen is niet direct duidelijk wat de (financiële) stand van de zaken is bij de Vereniging van Eigenaars. Inmiddels wordt er gewerkt aan een database met die gegevens, zodat op termijn ook appartementen eventueel gewaardeerd kunnen worden middels een bureauwaardering. Natuurlijk is het vooral van belang dat de lokale kennis van de taxateur wordt gebruikt bij de Bureauwaardering, zodat de statistische modelwaarde goed beoordeeld kan worden!

De kosten

Brancheorganisaties mogen, kunnen en willen geen prijsadvies geven aan hun achterban. Tarieven van taxateurs zijn in Nederland vrij te bepalen, dus iedere opdrachtgever kan in onderhandeling treden met zijn/haar taxateur over het te betalen tarief. We kunnen er wel een inschatting van maken. Bij een reguliere taxatie dient veel werk uitgevoerd te worden, waaronder recherchewerk, fysieke opname en inspectie en er dient een uitgebreid rapport opgesteld te worden. We schatten in dat een gemiddelde taxatie van een gemiddeld object ca. 5 à 6 uur werk is voor een taxateur.

Bij de Bureauwaardering ligt dat uiteraard anders. Vrijwel al het recherchewerk wordt door de procesbegeleider al richting de taxateur gestuurd, inclusief twee modelwaarden. De taxateur moet daar enkele zaken aan toevoegen en vervolgens doorrekenen wat de marktwaarde zal moeten zijn. Een globale inschatting is dat de taxateur hier 1 à 2 uur mee bezig is.

Wat is dan het uurtarief van een taxateur? Nogmaals, de tarieven zijn vrij. Ervaring leert echter dat dit varieert tussen €80,- en €125,- per uur. Deze kosten zijn overigens fiscaal aftrekbaar waardoor de consument netto ca. 60% van die kosten daadwerkelijk betaalt.

Er zijn in Nederland ruim 7.000 taxateurs werkzaam. Er is dus voldoende concurrentie om de tarieven van taxateurs binnen een normale economische wereld te laten ontwikkelen. Voor NVM, Vastgoedpro en VBO staat voorop dat wij te allen tijde een belangrijke bijdrage leveren aan het veilig en verantwoord financieren van een woning. Daar horen goede producten bij tegen een reële vergoeding.

NVM

Vastgoedpro

VBO