

Taxatierapport model januari 2011

Voor taxaties ten behoeve van woningfinanciering is het model "taxatierapport financiering woonruimte" de standaard geworden. De laatste versie van dit model, tot stand gekomen in een samenwerking tussen het Contactorgaan Hypothecair Financiers, NVM, VBO Makelaar en (de voorgangers van) VastgoedPRO, dateert van 2002 en is aan een update toe.

Model januari 2011

Een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van genoemde partijen heeft het rapport uitvoerig tegen het licht gehouden. Het resultaat is een nieuw model: "Taxatierapport financiering woonruimte januari 2011".

Ontwikkelingen in taxatieland

Het zal niemand zijn ontgaan zijn dat er ontwikkelingen gaande zijn op taxatiegebied. Denk alleen al aan wijzigende NHG-normen, certificering van validatie-instituten, gebruik van modelwaarden en de discussie rondom de borging van de plaatselijke bekendheid. Alle betrokken partijen zijn zich terdege bewust dat het onmogelijk is al die dynamiek te vangen in iets statisch als een branchebreed model. Met deze gedachte zijn recente ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd of waarvan de effecten nog niet voldoende zichtbaar zijn, niet meegenomen. Dit betreft bijvoorbeeld het energielabel. De verwachting is dat er volgend jaar beter zicht is op de effecten en daarmee relevantie van dit onderwerp voor de taxatie en het taxatierapport. Wel duidelijk is dat, gezien al deze ontwikkelingen, een volgende aanpassing van het model geen acht jaar op zich zal laten wachten. De deelnemende partijen hebben daarom afgesproken het model jaarlijks te evalueren.

Verplicht voor financieringstaxaties

Het Taxatierapport financiering woonruimte MODEL januari 2011 mag gebruikt worden vanaf 1 oktober 2010 en vervangt het huidige model definitief per 1 januari 2011. De tussenliggende periode is een overgangsfase waarin beide modellen gebruikt kunnen worden. Vanaf 1 januari 2011 mag enkel nog het nieuwe model gebruikt worden.

Wat is er veranderd?

Om te beginnen is aansluiting gezocht bij de International Valuation Standards (IVS). Dit heeft tot gevolg dat het rapport niet langer spreekt over onderhandse verkoopwaarde maar het internationale waardebegrip "Marktwaaarde" is opgenomen. Hoewel de definities van beide waardebegrippen enigszins verschillen zal in de taxatiepraktijk nauwelijks een verschil merkbaar zijn. Naast de evidente redenen om aansluiting te zoeken bij de internationale waardebegrippen kan dit tevens als een eerste stap gezien worden naar de afschaffing van

het waardebegrip 'executiewaarde'. Deze is in de praktijk verworden tot een rekenwaarde t.o.v. de onderhandse verkoopwaarde en daarmee tot een onzin waarde. Tegelijkertijd worden wel pogingen gedaan om taxateurs op deze waarde af te rekenen. De IVS kent geen executiewaarde. In het model januari 2011 is nog wel een executiewaarde opgenomen omdat de discussie hieromtrent nog gaande is terwijl langer wachten met een nieuw model onverantwoord is.

Een tweede verandering betreft de mogelijkheid om modelwaarderapporten op te nemen in het taxatierapport. Dit sluit aan bij de bestaande praktijk bij de validatie-instituten en de normen vanuit NHG. In de controlevraag (F) is daarom ook aansluiting gezocht bij de 10% norm die door NHG wordt gehanteerd. Aangezien er bij financieringstaxaties zonder NHG ook financiers zijn die geen behoefte hebben aan modelmatige onderbouwing, is de modelwaarde als optioneel opgenomen.

Een derde opvallende en eveneens zeer voor de hand liggende aanvulling is de opname van verwijzingen naar de, samen met Waarderingskamer, NVM, Vereniging Nederlandse Gemeenten, VBO Makelaar en VastgoedPRO ontwikkelde richtlijnen: De branchebrede Meetinstructie voor de gebruiksoppervlakten en de Fotowijzer woningen voor de eenduidige objectomschrijving.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

