

# Consument de dupe nieuw taxatierapport

## Deel 2

Ik heb het lang vooruit geschoven maar vandaag (4 mei 2018) heb ik mijn eerste taxatierapport-nieuwe-stijl (ingegaan per 1-4-2018) aangeboden aan het validatie-instituut. Het betrof een simpele woning (1990, 94 m2 woonoppervlak).

In mijn eerste artikel heb ik duidelijk gemaakt dat Expertcommissie Wonen naar mijn mening geen helikopter-view heeft gehad bij het nieuwe ontwerp van het taxatierapport. Ook hangen zij de onbewezen stelling aan dat “hoe meer we vragen des te beter de marktwaarde-onderbouwing in het taxatierapport”.

We moeten ons goed realiseren waar een taxatierapport voor bedoeld is: het is in de meeste gevallen bedoeld voor het verkrijgen van een hypotheek bij aankoop van een woning. Als dat het doel is dan moet de vorm en inhoud van het taxatierapport daar ook op gebaseerd zijn. Dat was tot 1 april 2018 goed geregeld: de taxateur is het sluitstuk van een aankoopproces en controleert of de koopsom marktconform is. Dat geeft de bank de schijnzekerheid ofwel de zekerheid voor korte termijn, dat de hypotheek altijd terugbetaald kan worden bij (een gedwongen) verkoop.

Laat ik wat voorbeelden behandelen waarom het nieuwe taxatierapport geen meerwaarde heeft. Het is nu een verplichting om een “Formulier energiebesparende voorzieningen” in te vullen. Dus je geeft aan “er zit een VR-ketel” in en vervolgens moet je als taxateur aangeven welke aanvullende energiebesparende maatregel(en) mogelijk zinvol zouden zijn om door te voeren. Dus geef je dan aan: HR-ketel. Maar de vraag is nu hoe zinvol is dit? De koper heeft allang het Energielabel van de woning gezien en daarop staan ook verbetervoorstellen geformuleerd. Met andere woorden het is dubbel op en het heeft totaal geen toegevoegde waarde. Als het gaat om de referentiepanden dan moeten we als taxateur iets zeggen over de onderhoudssituatie van het referentiepand maar dat referentiepand is niet gerechercheerd door de taxateur. Het is niet zo moeilijk te begrijpen dat het niet-professioneel is om te vertrouwen op de positieve verkooptekst van de verkopende makelaar (prima onderhouden...) of de fancy foto's op funda..... Ander punt is de ligging. Als taxateur moet je aangeven of dat beter of juist minder is dan het getaxeerde object. Het antwoord hierop is manipuleerbaar en kun je ook niets mee. Concreet: een referentiewoning aan een trambaan versus dezelfde woning twee straten daarachter.... Je kunt vanuit verschillende perspectieven zeggen dat de woning aan de trambaan een betere ligging of juist een mindere ligging heeft!

Het nare van het nieuw taxatierapport is nu dat het geïnitieerd is door private partijen. De overheid heeft hier niet om gevraagd dus het zijn de private partijen die in al hun wijsheid dit gedrocht zelf bedacht hebben. Maar ze hebben mi op onjuiste gronden en informatie een nieuw rapport in elkaar geknutseld. In plaats vanuit een totaal overzicht te denken is gefocust op het laatste onderdeel in het verkoopproces: de taxatie. Een simpel en veel beter alternatief zou geweest zijn om de informatieplicht van de koper of de onderzoeksplicht van de koper meer vorm en inhoud te geven -want dan help je de consument pas echt alvorens hij/zij een woning koopt!

Maar wellicht gaat het daar niet om. Wordt vervolgd.

Vragen? Bel ir. Cees Maliepaard 015 -25 77 281

## Maliepaard Makelaars: who else?

Maliepaard Makelaars is met stip het meest duurzame makelaarskantoor van Delft. Geen papier- en inktverslindende raampresentaties, het vervoer is 100% elektrisch waarbij de elektriciteit opgewekt wordt door zonne-energie en het geven van duurzaamheids-adviezen aan klanten is standaard! Kiest u voor Maliepaard Makelaars dan kiest uzelf én voor een beter milieu. Voor meer informatie bezoek onze website [www.max20.nl](http://www.max20.nl) of bel, we leggen het u graag uit.