

Consument de dupe nieuw taxatierapport

Terwijl deregulering hoog in het vaandel staat van de overheid wordt de makelaarsbranche afgelopen jaren juist geconfronteerd met een toenemende regulering. Een recent voorbeeld is het nieuwe taxatierapport woonruimte dat per 1 april 2018 is ingevoerd. Als argument voor het nieuwe taxatierapport wordt door de Expertcommissie Wonen genoemd: *“Het nieuwe model taxatierapport helpt u als taxateur om tot een betere onderbouwing van het waardeoordeel te komen en op een concreter, inzichtelijker en controleerbare manier.”* Je zou dan denken dat er in het verleden structureel iets mis was met de waarde-oordelen in de taxatie-rapporten maar een eenvoudige internetsearch levert geen substantiële misstanden op. Net zoals in alle beroepen gaan er wel eens zaken mis maar niet gezegd kan worden dat bij het taxeren bovenmatig veel mis gaat en dus reden om de taxatie-rapporten maar weer eens aan te passen. Maar vanwaar dan die drive vanuit de branche om door te gaan met reguleren?

Eigenlijk heb ik geen idee. Vast staat dat degene die dit bedacht hebben geen totaal overzicht hebben gehad over het gehele verkoopproces van woningen. Ze hebben zich als expertcommissie gefocust op details en hebben het idee dat hoe meer ze vragen hoe beter het is. En dat is natuurlijk onzin. Om een voorbeeld te noemen: in het nieuwe taxatierapport moet een bijlage toegevoegd worden over de fundering. De Expertcommissie Wonen meldt:

Met name woningen die zijn gebouwd voor 1970 hebben mogelijk een funderingsprobleem. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) heeft een digitale funderingsviewer ontwikkeld, die inzichtelijk maakt waar funderingsproblemen kunnen spelen. Deze funderingsviewer toont het aantal panden met een bouwjaar van vóór 1970 per postcodegebied, in combinatie met de bodemgesteldheid van het desbetreffende gebied. U kunt de funderingsviewer raadplegen om te kijken of het pand dat u taxeert zich bevindt in een gebied met een funderingsprobleem.

Moet je je voorstellen: nadat de woning verkocht is, de financiering al bijna gereed is moet de taxateur in zijn rapport nog een bijlage opnemen over de fundering. Maar zou je kunnen tegenwerpen: het is toch goed dat de consument meer inzicht krijgt in funderingsproblemen en de andere aanpassingen in het taxatierapport zoals de energiebesparende maatregelen en de financiële situatie van een VvE bij aankoop van een appartement? Het antwoord hierop is een volmondige ja maar.... dat is niet iets wat bij de taxatie op het eind van het verkoopproces inzichtelijk moet worden gemaakt! Dit moet natuurlijk inzichtelijk gemaakt worden tijdens het verkoopproces vooraf!

Maar waarom dan toch het nieuwe taxatierapport en niet -als dat nodig mocht zijn- aanpassingen in het werkproces van de makelaar? Nogmaals: ik heb geen idee. Wordt Nederland beter van het nieuwe taxatierapport? Neen. Wordt de consument er beter van? Neen. De banken? Wellicht maar met de banken gelet op de enorme winsten die banken op hypotheek maken, is geen grond te vinden om de

huidige taxatierapporten aan te passen. Wat is dan het resultaat? Net zoals het 'bouwkundige voorbehoud' in de nieuwe koopakte (2018) praktisch geen enkel effect heeft zal ook het nieuwe taxatierapport geen enkel voordeel opleveren voor de consument. Wat rest zijn de hogere -weliswaar voor de fiscus aftrekbare- taxatiekosten voor de consument. 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 of bel, we leggen het u graag uit.