

NVM

GER JAARSMA, algemeen voorzitter NVM
ZWANY VAN BRUSSEL, interim-voorzitter vakgroep
NVM Wonen

EEN ECHE TAXATEUR KIJKT ÁCHTER DE VOORDEUR

Het vak van de woningtaxateur verandert. We zoomen in op één van de ontwikkelingen die daar een bijdrage aan levert. Verschillende partijen bieden, ieder met eigen systematiek, tools aan waarmee waarderingen min of meer automatisch kunnen plaatsvinden. Hoe betrouwbaar zijn die modellen? Kunnen ze nu al of op termijn de taxateur van 'vles en bloed' overbodig maken?

We spreken met Ger Jaarsma en Zwany van Brussel, respectievelijk algemeen voorzitter van de NVM en interim-voorzitter van de vakgroep NVM Wonen.

ZIJN ER VEEL TOOLS VOOR MODELMATIGE WAARDEBEPALINGEN? _ Ger Jaarsma:

'Er is een aantal partijen die een tool aanbiedt. Als je erop inzoomt is de afwijking bij de een groter dan bij de ander. Naast de kwaliteit van het rekenprogramma is de grote vraag vaak: op basis van welke data wordt een modelmatige waardebeoordeling gedaan. Natuurlijk bieden het CBS en het kadaster betrouwbare data. Maar deze data kent weinig detaillering. Bovendien zijn ze niet actueel. Een woning die vandaag wordt verkocht, wordt over 3-4 maanden formeel overgedragen en bij het kadaster ingeschreven. Bij de waardeveranderingen die de laatste jaren in de Randstad ontstonden, kan dat in korte tijd zomaar 5% op de waarde schelen. Moet je je voorstellen dat je op de aandelenmarkten uitgaat van een koers van 4 maanden geleden. Ondenkbaar. NVM-taxateurs hebben dan het grote voordeel dat ze de actuele data van de NVM gebruiken. Zelfs wanneer het er niet precies op aankomt wat de exacte waarde van een

‘HET ONTBREEKT VOLLEDIG AAN EEN KWALITEITSNORM VOOR MODELWAARDESISTEEMEN’

pand is en volstaan kan worden met een modelmatige waardebeoordeling, is op dit moment terughoudendheid geboden. Het ontbreekt namelijk volledig aan een kwaliteitsnorm voor modelwaardesystemen. Iedereen kan vandaag een rekenprogramma maken en de uitkomst als modelwaarde aanbieden. En dan nog hangt het er vanaf welke referenties je in het model stopt.’

Zwany van Brussel: ‘En naast het moment van inschrijving in het kadaster die de waardebeoordeling van automatische modellen minder nauwkeurig maakt, zijn er andere, eigenlijk onoverkomelijke problemen met automatisch waarderen. Als drie - van de stoep af gezien - dezelfde panden in een straat te koop staan, kunnen daar forse waardeverschillen tussen zijn.’

HOE ZIT DAT DAN? _ **Van Brussel:** ‘Als in een straat 20 dezelfde woningen staan die niet ouder zijn dan een jaar of 10, lukt het best aardig om de waarde te bepalen op basis van een automatisch model. Maar als die 20 woningen 30-40 jaar oud zijn, gaat dat nooit lukken. De ene bewoner heeft een aanbouw erbij gemaakt aan de achterkant, de ander heeft een supermoderne keuken aangebracht. Een oudere bewoner heeft beneden een badkamer gerealiseerd. Er zijn zoveel variabelen. In zijn algemeenheid kan je dan wel zeggen dat het dezelfde woningen zijn, maar de verschillen, de variaties, zijn te groot om op een betrouwbare manier de waarde vast te stellen op basis van een automatisch model. Daarnaast heeft de NVM-taxateur kennis van de lokale markt. De taxateur houdt rekening met onder meer bestemmingsplannen, lokale ontwikkelingen, aandachtspunten op het gebied van erfpacht en mogelijk nieuwe voorzieningen. Een model beschikt niet over informatie op dit detailniveau. De rol van de taxateur is dan onontbeerlijk.’

HOEVEEL KAN DE TAXATIE VAN EEN TAXATEUR OF MODEL SCHELEN? _ **Jaarsma:** ‘Een moderne badkamer en keuken kan zomaar 20.000 euro schelen. En ook investeringen in duurzaamheid zullen steeds meer tot uiting komen in de waarde, deze worden steeds belangrijker. Nu is de mate waarin een huis in bijvoorbeeld Amsterdam is verduurzaamd nog niet heel erg belangrijk voor de waarde. Omdat je vooral de plek koopt in de oververhitte markt daar. Maar als de overheid duurzaamheidseisen gaat aanscherpen, kan

een huis dat niet voldoende verduurzaamd is misschien moeilijker worden verkocht, en dan heeft dit een negatieve invloed op de waarde.’

KAN EEN MODELWAARDE WEL ONDERSTEUNEND ZIJN VOOR DE TAXATEUR? _

Van Brussel: ‘Zeker! En soms kan het voldoende zijn. Als een geldverstrekker een lage hypotheek, bijvoorbeeld 80%, wil verstrekken en de consument gaat zijn of haar schuld aflossen. Dan loopt de geldverstrekker niet een onoverkomelijk risico wanneer er gebruik wordt gemaakt van een modelmatige waardebeoordeling. Maar ook dan zou ik als financier wat meer willen weten. Met name of er zaken zijn die op korte of middellange termijn aanzienlijke kosten met zich meebrengen. Als de koper al het spaargeld in die 20% heeft gestopt, kan dat toch een flink risico opleveren. Dan komt meteen de zorgplicht van de geldverstrekker om de hoek kijken.

Als er een financiering wordt verstrekt met een iets hoger risico, wordt het al lastiger. Een modelwaarde valt binnen een grote bandbreedte en dan is de kans dat de waarde te hoog is vastgesteld zeer groot. En dan loop je zomaar tegen overkreditering aan. Ik denk dat je niet moet zeggen dat modellen niet geschikt zijn dus. Soms zijn ze voldoende en soms kunnen ze ondersteunend zijn. Maar je moet je er dus echt goed van bewust zijn dat een model niet ‘achter de voordeur kijkt’. Een model kan nooit de taxateur echt vervangen.’

WE BEGRIJPEN DAT JULLIE WEL EEN VERANDERING IN HET TAXATIEPROCES Zouden WILLEN. _

Jaarsma: ‘De banken vragen om een gefixeerde waarde, een zogenaamde puntschatting. Maar taxeren is geen exacte wetenschap. Het is een schatting en daarmee per definitie een bandbreedte. Wij zouden veel liever transparant maken dat het geen exacte wetenschap is en ook in het taxatierapport een waardebeoordeling afgeven in de vorm van een bandbreedte. Bijvoorbeeld: tussen de 195.000 en 205.000 euro. Datzelfde geldt voor modelmatige waarderingen. Dan wordt direct ook zichtbaar dat deze al snel een fluctuatie van meer dan 20% kennen. Dan krijg je een bandbreedte tussen 360.000 en 440.000 als waarde. Of meer. Recent heeft De Nederlandsche Bank (DNB) een rapport naar buiten gebracht over taxaties en de rol van de taxateur. DNB stelt dat de taxateur



‘DE NVM-TAXATEUR HEEFT KENNIS VAN DE LOKALE MARKT’

opvallend vaak uitkomt op de waarde waarvoor een woning verkocht is. Het verwijt is dat onze taxateurs naar de waarde ‘toerekenen’. Hieruit blijkt volgens de DNB dat de taxateur niet onafhankelijk, en dus beïnvloedbaar, is. Ik vind dat erg kort door de bocht. Taxatie is nu vaak het sluitstuk van het verkoopproces. Alle partijen betrokken bij de verkoop van een woning (verkoper, makelaar, intermediair, hypotheekverstrekker en koper) zijn gebaat bij een getaxeerde waarde die de overeengekomen verkoopprijs onderschrijft. Om de kans op beïnvloeding te verkleinen of uit te sluiten en de onafhankelijkheid van de taxateur nog verder te vergroten, zou een oplossing kunnen zijn dat de taxateur eerder in het proces een taxatie uitbrengt. Dat een taxatierapport wordt opgesteld bij de start van het verkoop-aankoopproces. Dan is er nog geen prijsovereenstemming tussen partijen en kan de taxateur dus heel onafhankelijk de marktwaarde bepalen. Een ander voordeel daarvan kan zijn: als je

‘WIJ Zouden VEEL LIEVER IN HET TAXATIERAPPORT EEN WAARDEBEOORDELING AFGEVEN IN DE VORM VAN EEN BANDBREEDTE’

‘NVM-TAXATEURS HEBBEN HET GROTE VOORDEEL DAT ZE DE ACTUELE DATA GEBRUIKEN’

aan het begin van het verkoopproces als verkoper een taxatierapport hebt, weet je ook wat je nog zou kunnen ter waardevermeerdering van je woning.’

DUIDING _ Van Brussel: ‘En we zouden ook graag zien dat je in een rapport als taxateur iets over de verwachte toekomstige waardeontwikkeling zet. De duiding van de waarde zou wat ons betreft veel belangrijker moeten worden. Ons is in het verleden wel verweten als de markt inzakte dat wij woningen te hoog hadden getaxeerd. Ten eerste ondervang je dat mogelijke verwijt al deels door een bandbreedte in het taxatierapport op te nemen. Maar als je tevens als taxateur in je rapport kan opnemen of je dichtbij een top of dal bij de waardeontwikkeling zit, kan je verkopers en kopers nog beter bedienen. Bank, verkoper en koper willen weten: hoe waardevast is de woning. En juist de taxateur die wel achter de voordeur kijkt, kan daar iets zinnigs over zeggen. Want die ziet de onderhoudsstaat en die extra badkamer en het dubbele glas. Bovendien, het kwam al ter sprake, heeft de taxateur kennis van de regionale markt. Die weet wat er lokaal speelt: de bestemmingsplannen, uitbreidingsplannen, funderingen, bodemvervuiling, erfpacht. Dat is belangrijk voor de huidige waarde, maar ook voor de eventuele waardeontwikkeling. En dat kan van belang zijn voor de geldverstrekker, maar zeker ook voor de consument. Dat is dus dat stukje dat de taxateur kan toevoegen.’

KAN ZO’N NIEUW TAXATIEMODEL SNEL GESTALTE KRIJGEN? _ Van Brussel: ‘Het taxatierapport is voor veel marktpartijen van belang. Als je de technische aspecten daarvan herijkt, praat je met veel partijen: de banken, NHG, Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, validatie-instituten. Een compromis heb je niet zomaar onderhandeld. Nu is bovendien de taxatie het sluitstuk in verkoopproces, betaald door de koper. Als je het naar voren haalt komt de vraag, wie betaalt het? Toch denken wij dat we toegaan naar een nieuw taxatiemodel. En dat zal voor alle partijen verwachten wij een zegen zijn.’

Welke mogelijkheden ziet u om met ideeën, concepten, visies, investeringen of andere initiatieven bij te dragen tot de gezonde toekomst van onze stad/steden? Jaarsma: ‘Er moet veel meer gebouwd worden. Nu is er al een tekort van 200.000 woningen in Nederland. En jaar op jaar wordt door onvoldoende woningproductie het probleem groter.’

Van Brussel: ‘Ook stagneert hierdoor de doorstroming. Waardoor bijvoorbeeld oudere mensen blijven zitten waar ze zitten. En dan noodgedwongen investeren in trapliften en andere voorzieningen die passen bij hun afnemende mobiliteit. Dit is van invloed op de waardeontwikkeling van die woningen.’

– **Wat zou de lokale /overheid kunnen moeten doen, hoe kunnen zij het beste helpen?** Jaarsma: ‘In Den Haag en Rotterdam hebben ze het lef om het anders te doen. In Den Haag durven ze veel meer de lucht in te gaan met woontorens. In Rotterdam doen ze dat ook, mede in verpauperde wijken. Waardoor je dus veel meer verdicht en meer woningen kan bouwen.’

Van Brussel: ‘Je kan dat ook bestuurlijk nog meer aanjagen. Er worden nu provinciale colleges gemaakt. Je zou hopen dat iedere provincie een gedeputeerde hierop gaat zetten. En dan ook bestuurlijk vol gas geven om te woningproductie op te voeren.’

– **Als je alleen de woninguitdagingen neemt, heb je niet de beweging op de arbeidsmarkt geregeld, en zeker ook niet het verkeersprobleem. Wat is uw advies?** Jaarsma: ‘Wij hebben bij de vorige landelijke verkiezing gepleit voor een minister van bouwen. Een vakminister die “ministerie overstijgend” is. Omdat die werkelijk de samenhang bij al deze zaken op een constructieve wijze kan attaqueren. Ook

zijn er meer vakmensen nodig. Je kan wel woningen willen bouwen, maar als je niet de handjes hebt gaat het niet lukken. Er dient daarom in het onderwijs meer aandacht te komen voor technische vakken.’

– **Hoe ziet de stad van de toekomst eruit, volgens u?** Van Brussel: ‘De verstedelijking zet door. En op het platteland zal je steeds grotere agrarische bedrijven zien. In ons land zullen we toegaan naar circa 20 grootstedelijke gebieden. Die zul je invulling moeten geven met een prettige mix van wonen, werken en recreëren. Er zullen nieuwe wijken ontstaan met een mix van woningen, bedrijvigheid en veel groen.’

Wat is het grote voorbeeld. Wat is de kracht van deze stad? Jaarsma: ‘Wij vinden dat Rotterdam het heel goed doet, met oog voor de combinatie van wonen, werken en recreëren. Goed openbaar vervoer dat weinig tot niets kost, is een kracht van sommige steden, Wenen en Londen voorop. Ook Stockholm is een stad die voorloopt. Ze investeren veel in digitaliteit, heel goed geregeld voor alle inwoners.’ Van Brussel: ‘Ik was op studiereis naar Kopenhagen, daar zijn ze ook goed bezig met thema’s als vervoer en digitaliteit.’

– **Welke technologieën en innovaties gaan de komende tijd bijdragen aan gezondere steden?** Jaarsma: ‘Je ziet dat gebouwen slimmer worden. Ze gaan

zelf hun onderhoud “regelen” wanneer dat nodig is. Steeds vaker wordt technologie in gebouwen ook benut om te detecteren wanneer er licht nodig is en wanneer niet, enzovoorts. Al dat soort technologieën gaan bijdragen aan duurzaamheid.’ Van Brussel: ‘Ik denk, zoals ik al zei, dat wonen en werken steeds meer gemixt gaan worden. Jonge mensen werken overal. Het aantal vervoersbewegingen van forensen zal daardoor afnemen. In een stad als Amsterdam kun je al als jonge professional overal werken. Daar is het goed geregeld. In de buitengebieden is dat nog niet het geval. Daar moet nog een slag gemaakt worden.’

