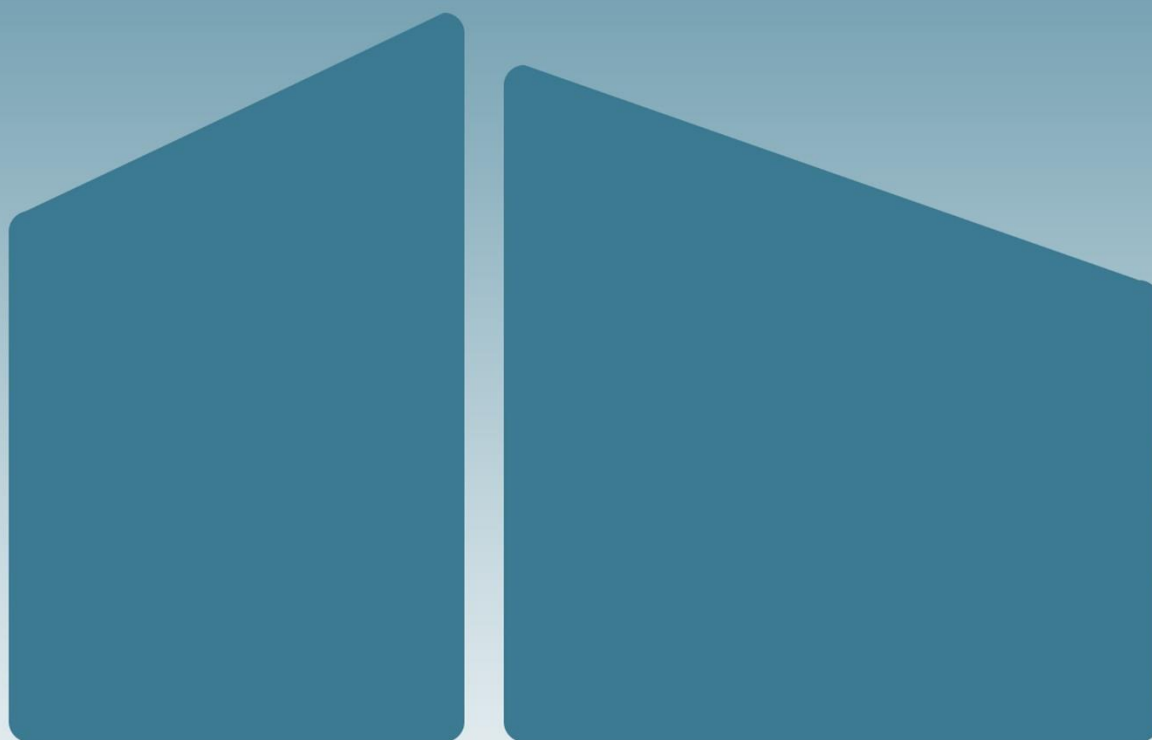


# PRAKTIJKHANDREIKING WONEN

Versie: 1 januari 2019



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

## Praktijkhandreiking Wonen

Bij het verrichten van een Professionele Taxatiedienst past de Register-Taxateur in de Kamer Wonen de meest recente internationaal geldende taxatiestandaard van TEGoVA (bekend als EVS) toe.

Deze praktijkhandreiking geeft een nadere uitleg en invulling aan de regels uit EVS en is van toepassing op de Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van Vastgoedobjecten die hoofdzakelijk zijn bestemd en/of in gebruik voor bewoning. De hierin opgenomen handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan Register-Taxateurs in principe moeten voldoen om kwalitatief toereikende Professionele Taxatiediensten te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen Register-Taxateurs in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De Register-Taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het Taxatiedossier en het Taxatierapport.

De in deze praktijkhandreiking opgenomen modellen en documenten kunnen ook (mede) afkomstig zijn van andere partijen dan NRVT. De bron van deze documenten is daarbij steeds in het betreffende document vermeld.

De Register-Taxateur in de Kamer Wonen maakt gebruik van het meest actuele model taxatierapport (Woonruimte, Bijzonder Beheer, Woningcorporatie) en de bij het betreffende rapport behorende model opdrachtvoorwaarden. Deze zijn als bijlage opgenomen in deze praktijkhandreiking. De meest recente versies worden gepubliceerd op de website van NRVT.

### 1. Taxeren binnen het toepassingsbereik

De Register-Taxateur verricht de Professionele Taxatiedienst in principe alleen ten aanzien van Vastgoedobjecten die vallen onder het toepassingsbereik van de Kamer waarin hij is ingeschreven. Indien de Register-Taxateur een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de Register-Taxateur in het Taxatierapport vermelden op grond waarvan hij meent dat de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst onder zijn competentie valt. In dat geval moet de Register-Taxateur overeenkomstig de Praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen.

### 2. Vastgoedinspectie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende Vastgoedobject dient de taxateur het zelf te gaan bezichtigen. Daarbij zullen gewoonlijk het interieur van de woning, de ligging en de omgeving worden geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het Vastgoedobject. In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de Opdrachtgever een beperktere inspectie plaatsvinden. De Register-Taxateur vermeldt dit uitdrukkelijk in het Taxatierapport. (zie EVS 4, 6.2)

### 3. Dossiervorming

- a. De Register-Taxateur is verantwoordelijk voor de interne beheersing van het taxatieproces en voldoet aan de in de volgende artikelen opgenomen vereisten. Het is de Register-Taxateur die is verbonden aan een Taxatiebedrijf, toegestaan de wijze waarop het Taxatiebedrijf invulling heeft gegeven aan de hierna opgenomen vereisten te hanteren, tenzij de Register-Taxateur weet of redelijkerwijs kon vermoeden dat die invulling in strijd is met de fundamentele beginselen zoals die zijn neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.
- b. Indien op grond van de toepasselijke reglementen of wettelijke verplichtingen toegang verleend dient te worden tot een Taxatiedossier, draagt de Register-Taxateur zorg voor een snelle en zorgvuldige toegang tot de taxatieoverwegingen die ten grondslag liggen aan de Professionele Taxatiedienst en het bijbehorende Taxatiedossier.
- c. De Register-Taxateur organiseert een zorgvuldige administratie (Taxatiedossier) van de Professionele Taxatiedienst. Het Taxatiedossier kan zowel fysiek als digitaal zijn opgeslagen en moet zodanig ingericht te zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:
  - de aard en omvang van de werkzaamheden;
  - de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
  - significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.
- d. In het Taxatiedossier neemt de Register-Taxateur minimaal de gegevens op waaruit kan worden afgeleid dat de Register-Taxateur de Taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:
  - de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden;
  - relevante correspondentie;
  - overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
  - broninformatie;
  - verzonden concepten van het Taxatierapport;
  - alsmede de daarop ontvangen reacties;
  - het Taxatierapport zelf (inclusief verplichte en overige bijlagen).
- e. Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de Register-Taxateur het Taxatiedossier op verzoek aan NRVT te overleggen, dan wel anderszins aan NRVT ter inzage te geven, zodat NRVT kan beoordelen of de Professionele Taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.
- f. De Register-Taxateur bewaart het Taxatiedossier conform de wettelijke bewaartermijnen. Aanbevolen wordt om voor het taxatiedossier een bewaartermijn van 20 jaar aan te houden.

#### 4. Waardegrondslag

- a. De Register-Taxateur hanteert bij de Professionele Taxatiedienst de Marktwaaarde als Waardegrondslag.
- b. Indien opdrachtgever naast de Marktwaaarde inzicht wil hebben in de getaxeerde waarde die betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan vermeldt de taxateur dit in de opdrachtvoorwaarden en wordt naast de marktwaarde in het taxatierapport een Marktwaaarde met een Bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

#### 5. Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum

- a. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de Waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de Register-Taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
- b. Wanneer na de Waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de Register-Taxateur dit melden aan de Opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het Taxatierapport.
- c. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de Waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de Register-Taxateur, kunnen in overleg met de Opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

(zie ook: EVS5: 4.2.8; IVS102: 20.3k, 20.4, 20.7, 30.1, 30.2)

#### 6. Schattingonzekerheid

- a. De mate van subjectiviteit in de Professionele Taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde Schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:
  - de informatievoorziening;
  - een gebrek aan marktinformatie;
  - marktomstandigheden;
  - algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- b. De Register-Taxateur betreft in ieder geval deze omstandigheden in zijn waardering en legt deze zo nodig vast in het Taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De Register-Taxateur legt voorts bijzondere onzekerheden over de taxatie vast in het Taxatierapport.

(zie ook EVS 4: 4.2.11; IVS 105: 10.4)

## **Bijlagen bij Praktijkhandreiking Wonen**

[Opdrachtvoorwaarden model taxatierapport woonruimte 2018](#)

[Taxatierapport Model Woonruimte 2018](#)

[Veelgestelde vragen Taxatierapport Model Woonruimte 2018](#)

[Toelichting op de Referentievergelijker](#)

[Bijlage energiebesparende voorzieningen](#)

[Meetstaat gebruiksoppervlakte woningen 2018](#)

[Meetinstructie-gebruiksoppervlakte-woningen-januari-2018](#)

[Opnameformulier-gebruiksoppervlakte-januari-2018](#)

[Meetinstructie bruto inhoud woningen januari 2018](#)

[Opnameformulier bruto inhoud woningen januari 2018](#)

[Lijst met vragen en antwoorden januari 2018 over de meetinstructies](#)

[Fotowijzer versie 1.2 januari 2018](#)

[Uniforme Verbouwingsspecificatie](#)

[Toelichting op de Uniforme Verbouwingsspecificatie](#)

### **Overige modellen**

[Woningcorporaties: Taxatierapport transactie woonruimte individueel](#)

[Taxatierapport transactie woonruimte complex](#)

[Opdrachtvoorwaarden transactie woonruimte individueel](#)

[Opdrachtvoorwaarden transactie woonruimte complex](#)

[Bijzonder beheer: Taxatierapport bijzonder beheer woonruimte](#)

[Opdrachtvoorwaarden bijzonder beheer](#)

## **Overige documenten**

[Handreiking Grenzen Validatie](#)

[Regeling Werkgebied Taxateur Woningen](#)

[Toelichting op onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit](#)

[Marktwaarde en bijzondere uitgangspunten](#)