

WONINGWAARDEGROEPEN VOOR BIJZONDERE TAXATIES

Taxateurs staan voor nieuwe uitdagingen

De taxatiepraktijk verandert. Niet alleen komt er een apart register voor taxateurs, ook het werkveld verandert. De taxateur staat voor nieuwe uitdagingen zoals een juiste taxatie van een 'Nul-op-de-meter-woning' of taxatie van een woning met bijvoorbeeld aardbevingschade. De opdrachtgever verwacht gedetailleerde informatie over alle factoren die de waarde en de waardeontwikkeling van het vastgoed bepalen.

Voor de waardering van vastgoed kan de taxateur kiezen uit drie methodes: de vergelijkingsmethode, de inkomstenmethode en de kostenmethode. Maar wat als een te taxeren object buiten het geijkte plaatje valt? Gaswinning, volgelopen mijnen, en wijzigingen in het grondwaterpeil hebben enorme impact op de bodemstabiliteit. Volstaan die methodes dan wel? Diverse regio's in Nederland hebben te kampen met een (bodem)problematiek die effect heeft op het onroerend goed. Hoe ga je bij een taxatie om met aardbevings- of funderingsschade?

Daar tegenover staan taxaties waar juist waardeverhogende effecten moeten worden gewaardeerd. Hoeveel extra waarde mag een taxateur bijvoorbeeld toerekenen aan een woning, waarvan de in- en uitgaande energiestromen na een renovatie gelijk zijn? Deze vraag werd actueel door de in september gesloten 'Green deal stroomversneling koopwoningen' tussen een groot aantal gemeenten, marktpartijen en brancheorganisaties (waaronder VBO Makelaar). Hoe taxeer je de additionele woningwaarde t.b.v. financiering van de renovatie/nieuwbouw van een 'Nul-op-de-meter (NoM) woning'? Nu lopen de taxaties nog erg uiteen. Een woningwaardegroep met branchegeorganiseerde taxateurs, de validatie-instituten en banken werkt in een pilot aan een woningwaardeformule om de taxateur de nodige handvatten te bieden. In het nieuwe model Taxatierapport financiering woonruimte van 1 januari 2016 moet de gemiddelde toegevoegde taxatiewaarde van een NoM-woning voor de taxateur zijn meegenomen.

Brounen: "In 2015 kunnen we de prijzen in Groningen verdelen en koppelen aan andere, vergelijkbare regio's in Nederland en dan zien we dat verschil"



VERIFICATIE TAXATIEMETHODE

Veel woningen in de door aardbevingen geplaagde provincie Groningen passen in de categorie taxaties onder bijzondere (bodem)omstandigheden. Een nieuw omvangrijk onderzoek naar de aardbevingsgebieden in Groningen o.l.v. hoogleraren De Zeeuw en Boelhouwer moet meer duidelijkheid verschaffen over deze lokale woningmarkt. VU Amsterdam-onderzoek gaat er van uit dat bij elke aardbeving met een kracht van 2,2 op de schaal van Richter woningen in een straal van 10 km 3.000 euro in waarde dalen. Inmiddels heeft een externe verificatie plaatsgevonden van de methode die de waardedaling ten gevolge van aardbevingsrisico's vast moet stellen. Moeten er standaarden komen om de huidige en toekomstige waarde van dit soort vastgoed te kunnen vaststellen?

GROOTSCHALIGE DATASETS

De effecten van de aardbevingsschade in Groningen ziet Dr. Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedeconomie aan de universiteit van Tilburg, niet als onhandelbare grootheden. “Achter de schermen was ik betrokken bij de verificatiecommissie die in Groningen onderzoek doet naar de hoogte van de gedeerde inkomsten als gevolg van het verslechterde imago van de Groningse woningmarkt in aardbevingsgebieden. Vroeger zouden we zeggen: imago, dat is zo vaag, maar in 2015 kunnen we de prijzen in Groningen verdelen en koppelen aan andere, vergelijkbare regio's in Nederland en dan zien we dat verschil.”

Brounen ziet de oplossing niet direct in het aanpassen van de standaarden. “Er is al veel informatie beschikbaar, waarvan de taxateur gewoon gebruik kan maken. Dan heb ik het over grootschalige datasets die een objectief vertrekpunt bieden voor een antwoord. Er bestaat zoveel materiaal en er zijn ook voldoende overzichten van databronnen. Daar krijg je pas zicht op, als je er ook daadwerkelijk mee werkt.”

Brounen verwijst naar de resultaten van Marc Francke, hoogleraar vastgoedtaxaties aan de Universiteit van Amsterdam. “In zijn taxaties laat hij dagelijks zien dat, als je kort op de bal blijft, heel nauwkeurige taxaties mogelijk zijn. Het lijkt mij geen slecht idee om de werkwijze van Francke te formaliseren in een inspanningsverplichting. Allerlei nieuwe data maken de wereld om ons heen steeds transparanter. Zeker in de vastgoedmarkt kun je daar, meer dan in andere sectoren, plezier van hebben.”

TRANSACTIEPRIJZEN

Dr. Paul Nelisse FRICS RT, taxatiedeskundige bij Colliers International en als docent verbonden aan de Tias Business School in Tilburg, voorziet niet dat taxateurs straks zo aan de slag kunnen met een waarderingsprotocol aardbevingschade. “Wie de bestaande methodes adequaat en goed toepast, heeft dat ook niet nodig. Met de juiste methode zou iedere taxateur in staat moeten zijn om ook met bijzondere ‘omstandigheden’ te dealen.

De factor energiezuinigheid – zoals bij Nul-op-de-meterwoningen – plaatst Nelisse in de bredere context van kwaliteitskenmerken. “Nieuwe woningen zijn niet alleen energiezuiniger, maar ook comfortabeler, minder gehorig en hebben bijvoorbeeld ook een beter ingerichte keuken. In de vergelijking doet die energiezuinigheid er dus wel toe, maar als je het prijsverschil relateert aan de oppervlakte van de woning, ga je voorbij aan de kwaliteit van de woning. Dat prijsverschil kun je in individuele gevallen met de hedonische prijsmodellen wat beter benoemen. Maar door bijvoorbeeld naast de energiezuinigheid ook de kwaliteit van de keuken te benoemen, dring je wat meer door tot de



Nelisse: “De taxateur moet ook goed weten wat je moet corrigeren. Een scheur in de muur is beter kwantificeerbaar dan toekomstige schade”

kern. Ik pleit er dus voor om energiezuinigheid te incorporeren in het algehele kwaliteitsbeeld.”

AARDBEVINGSBESTENDIG

Bij aardbevingsschade kun je woningen binnen het aardbevingsgebied vergelijken met die daarbuiten. Daarnaast spelen ook andere aspecten, zoals de gemiddelde inkomens in die gebieden, bebouwingsdichtheden en woningtypes. Dat is gewoon goed toepassen van wat er al aan benaderingen aanwezig is.” Bij de vergelijkende methode zal de taxateur het vergelijkingsmateriaal goed in kaart moeten brengen. “Maar de taxateur moet ook goed weten wat je moet corrigeren. Een scheur in de muur is beter kwantificeerbaar dan toekomstige schade. Maar je kunt met de vergelijkingsmethode wel via een omweg kijken hoe consumenten en gebruikers op de markt reageren. De transactiepreisen in een bepaald gebied weerspiegelen de verwachtingen over mogelijke toekomstige schades.”

Tegenover gebouwen met schade staan er in Groningen ook veel gebouwen, waarvan de eigenaren claimen dat ze 100% aardbevingsbestendig zijn. Hebben taxateurs wel de kennis om dat vast te stellen?

Nelisse: “Je kunt je inderdaad afvragen of dat nu het geval is. Het geeft aan dat die kennis zo snel mogelijk ontwikkeld en verspreid moet worden onder een ieder voor wie dat relevant is. Onderzoek moet duidelijk maken waar de verschillen zitten. Dat vergt behoorlijk wat technische kennis. De overheid heeft hierin een taak. Want je kunt onmogelijk van marktpartijen verwachten dat ze al die kennis zelf vergaren.” ■

Tekst: Robert van Til
Beeld: Centrum Veilig
Wonen