

Het perspectief

Woningtaxaties onder vuur en een vergrootglas

Het valt niet te ontkennen: taxaties zijn vaak onderwerp van gesprek. Of ze te hoog of te laag zijn, er is altijd wel wat over op- of aan te merken. Ongetwijfeld heeft dat te maken met het feit dat een taxatie een zo goed mogelijke schatting is van de 'werkelijkheid', die in de praktijk vrijwel altijd in meer of mindere mate afwijkt van een transactieprijs. Dat komt ook door het fenomeen van de 'outliers', een koper heeft een speciale reden waarom die een object graag wil hebben terwijl de marktwaarde vaak het beste wordt weerspiegeld door wat de Angelsaksen de 'group of most motivated second buyers' noemen, waarvan de biedingen meestal veel dichterbij elkaar liggen. Kortom, er is altijd wel wat over taxaties op te merken.

Prof. dr. Aart Hordijk, emeritus hoogleraar vastgoedtaxaties

Het Perspectief is een redactionele bijdrage die een actueel verschijnsel op het gebied van vastgoed belicht.

KRITIEK VAN DE TOEZICHTHOUDER

Het rapport van De Nederlandsche Bank (DNB) 'De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties', (2019) nam de woningtaxaties in een analyse onder de loep. De voornaamste conclusies uit dat rapport waren dat:

- a. woningtaxaties t.o.v. de koopsom systematisch hoger uitkomen (gemiddeld ca. 5%) zowel in een stijgende als in een dalende markt
- b. taxateurs zich laten leiden door de koopsom
- c. taxateurs door overwaardering niet onafhankelijk zijn
- d. het taxatieproces onder zelfregulering niet goed werkt

Een NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) commissie bestaande uit leden van de NRVT Expert Commissies en experts van makelaarsorganisaties, heeft zich - op persoonlijke titel - hierover gebogen om na te gaan in hoeverre de uitkomsten en conclusies vanuit de praktijk waren te verklaren. Daarover is overleg gevoerd met de auteurs van het DNB rapport. De analyse

leverde de volgende mogelijke verklaringen en nuanceringen op, alsmede een aantal vraagpunten:

- a. de verklaring voor de systematische overwaardering is waarschijnlijk te vinden in de waardering op basis van vrij op naam (VON), waarbij de kopers kosten mee worden genomen in de taxatie. Tot voor kort een wijdverbreide usance. In het verleden leverde dat een verschil met de koopsom op van circa 10%. Door de verlaging destijds van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% is dat verschil ten tijde van het DNB onderzoek ongeveer 6%. De vreemde statistische uitschieters die groter zijn dan 50%, zijn mogelijk te verklaren door de overbruggingskredieten waarbij twee woningen als onderpand worden genomen voor één koopsom. Voor beide argumenten kon geen bevestiging worden verkregen omdat daarvoor de gegevens in de database ontbraken.

b. er wordt getaxeerd op basis van de marktwaarde, die gebaseerd wordt op recente vergelijkbare transacties en gecorrigeerd voor de waardeontwikkeling sinds de transactiedatum destijds tot de taxatiedatum. De transactie zelf wordt uiteraard ook meegewogen. Taxateurs doen dat als volgt:

- transacties uit het verleden worden tijdsgelang gecorrigeerd
- er wordt een correctie voor leeftijd en verschil in afmeting gemaakt
- er wordt rekening gehouden met locatie en conditie van het object

Dit is de reden dat een beperkt aantal goed vergelijkbare transacties voor een betrouwbare vergelijking voldoende zijn: de expertise van de taxateur zorgt dat kwalitatief goed wordt vergeleken. Amerikaans onderzoek (Vandell, K.D., AREUEA 1991!) heeft toen al bevestigd dat een klein aantal goed gekozen vergelijkingsobjecten voldoende is voor een betrouwbare vergelijking. Al met al is het daarom niet verwonderlijk dat er dichtbij de koopsom wordt getaxeerd.

- c. er is op zijn minst sprake van een 'poging' tot beïnvloeding van de taxateur als de koopsom van tevoren als streef- of wenswaarde wordt meegegeven, zoals sommige consumentenorganisaties voorstaan. Het is dan aan de taxateur om de onafhankelijkheid onder deze druk hoog te houden. Dit betekent echter niet dat de taxatie niet onafhankelijk kan zijn.
- d. de uitkomsten van het DNB rapport zijn vanuit de taxatiepraktijk gedeeltelijk te verklaren en wijzen daarom niet perse op systematische fouten in het taxatieproces.

Niettemin deelt de NRVT als register voor gekwalificeerde taxateurs de zorg over de mede door het DNB rapport signaleerde 'perverse' druk waaronder de woningtaxateur zijn werk moet doen en is en blijft daarom graag in gesprek met DNB en andere stakeholders over eventueel te nemen stappen om die druk te verminderen.

MODELMATIG TAXEREN

Een andere belangrijke ontwikkeling die zich bij de woningtaxaties voordoet is de modelmatige waardebeoordeling. Is het altijd nodig om bij woningtaxaties met voldoende goed vergelijkbare transacties een fysieke taxatie uit te voeren of volstaat een modelwaarde uit een grote databank. De NRVT heeft een aparte vakgroep opgericht die de ontwikkelingen bestudeert. De discussie wordt niet alleen in Nederland gevoerd maar ook op Europees niveau. Tijdens een bijeenkomst van de European Banking Association (EBA) stond mass appraisal ook ter discussie en de meningen waren verdeeld. Met name de Scandinavische landen stonden op het standpunt dat statistisch onderbouwde modelwaardes nauwkeurig genoeg zijn om een goede taxatie-waarde te genereren. Het valt niet te ontkennen dat daar onder voorwaarden wel wat in zit. De druk om van mass appraisal bij woningtaxaties gebruik te maken zal door kostenoverwegingen alleen maar toenemen. Bovendien is het risico van het gebruik van modelwaardes door banken met een grote hypotheekportefeuille betrekkelijk klein.

Een paar kanttekeningen:

- a. De Europese taxatiestandaarden ontwikkeld door The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) schrijven voor dat de taxateur een fysieke inspectie dient uit te voeren. Anders is de taxatie niet compliant met de European Valuation Standards (EVS).
- b. De fysieke inspectie wordt mede ingegeven door taxaties van oudere objecten waarvan meestal niet bekend is in hoeverre er goed onderhoud, renovaties, isolatie en modernisering heeft plaatsgevonden.
- c. Hoe moeten tuchtzaken en aansprakelijkheid worden geregeld? Hoe kan een modelwaarde überhaupt aansprakelijk worden gesteld? Ligt dat bij de leverancier van de modelwaarde? Hoe verzekert je dat?
- d. Er is al enige tijd sprake van een zekere wildgroei in databanken die de mass appraisal processen kunnen voeden. Zonder duidelijke kwaliteitseisen te stellen aan de input van die databanken kan de modelwaarde flink afwijken.

ken van de op vergelijkbare transacties gebaseerde berekende waarde door de taxateur.

Vooralsnog stelt de EBA dat mass appraisal als enige uitkomst voor een taxatie verboden moet worden. Wellicht dat er ruimte is voor een nuancering:

Aan de ene kant zal voor gelijksoortige woningen van bijvoorbeeld maximaal 15 jaar oud, een fysieke inspectie weinig meerwaarde hebben. Het is dan wel belangrijk om woningen zoveel mogelijk in homogene segmenten in te delen. Ook is het aan te raden om een taxatie op basis van modelmatig taxeren te laten berekenen op basis van input van meerdere databanken. Overigens kan het voor de taxateur ook een handige ondersteuning zijn bij het taxeren.

Aan de andere kant zal het aantal maatregelen voor verduurzaming van woningen om de klimaatdoelstelling te halen alleen maar toenemen. Daardoor kan het nodig zijn om een fysieke inspectie uit te voeren. Door de veelheid van bestaande en aangekondigde maatregelen zal de kans op een fysieke inspectie alleen maar toenemen. Een andere ontwikkeling is de brandveiligheid. Door toenemende brandschades als gevolg van aanleg van zonnepanelen en waarbij de groepenkast niet of onvoldoende is aangepast op de stroomleverantie, zijn aanvullende veiligheidseisen van de verzekeraars te verwachten. De discussie wordt ongetwijfeld vervolgd.

REFERENTIE

1 Vandell, K.D., Optimal Comparable Selection and Weighting in Real Property Valuation, AREUEA Journal, Summer 1991