

## **Taxatiemethode: de waarde van uw huis vaststellen**

**Hebt u onlangs uw huis in Noordoost-Groningen verkocht en denkt u dat de verkoopprijs van uw huis aantoonbaar lager was als gevolg van het risico op aardbevingen door gaswinning uit het Groningen-gasveld? Met de Waarderegeling van NAM kunt u hiervoor compensatie aanvragen. In samenwerking met brancheorganisaties NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO en lokale taxateurs is een methode ontwikkeld om waardedaling door aardbevingsrisico's bij verkoop van uw woning vast te stellen.**

- Vaststellen van waardedaling door aardbevingsrisico's
  - Vergelijkbare woningen in vergelijkbare 'referentiegebieden'
  - Specifieke kenmerken voor uw verkochte woning
- Stappen in het taxatieproces

### **Vaststellen van waardedaling door aardbevingsrisico's**

Vrijwel alle woningen in Nederland hadden de afgelopen jaren te kampen met een daling van de waarde, door de economische crisis en andere ontwikkelingen. Voor een goede beoordeling van uw aanvraag voor de Waarderegeling moet vast komen te staan hoe de verkoopprijs van uw woning, in uw specifieke situatie, is beïnvloed door aardbevingsrisico's.

Twee vragen staan centraal bij het taxeren (vaststellen) van eventuele waardedaling ten gevolge van aardbevingsrisico's:

- Hoe verhoudt de waardeontwikkeling van de verkochte woning zich tot de waardeontwikkeling van vergelijkbare woningen in gebieden zonder aardbevingsrisico?
- Zijn er specifieke object gebonden omstandigheden die kunnen leiden tot een verminderde verkoopprijs door het aardbevingsrisico?

### **Vergelijkbare woningen in vergelijkbare 'referentiegebieden'.**

De vraag 'Hoe verhoudt de waardeontwikkeling van uw verkochte woning zich tot de waardeontwikkeling van vergelijkbare woningen in gebieden zonder aardbevingsrisico?' beantwoorden taxateurs door uw verkochte woning met al haar kenmerken als het ware te verplaatsen naar een gebied zonder aardbevingsrisico.

De taxateurs vergelijken de waardeontwikkeling van uw verkochte woning met die van vergelijkbare woningen in referentiegebieden zonder aardbevingsrisico. Op die manier bepalen zij of er sprake is van waardedaling.

#### *Vergelijking referentiegebieden*

De waarde van een huis in een referentiegebied kan natuurlijk ook door andere factoren worden beïnvloed. Denk bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van werk, culturele voorzieningen, scholen en winkels. Om het effect van dergelijke factoren zoveel mogelijk uit te sluiten, worden referentiegebieden gezocht die op zoveel mogelijk punten vergelijkbaar zijn met het gebied waar uw verkochte woning staat. Daarvoor worden meer dan 150

indicatoren gebruikt. Voor een compleet beeld, selecteert men een groot aantal (100 of meer) referentiegebieden.

#### *Vergelijking van woningen*

Voor het vinden van woningen die vergelijkbaar zijn met uw verkochte woning, wordt gebruik gemaakt van de database van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De woningkenmerken van alle verkochte woningen in Nederland (door leden van de NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO) zijn in deze database opgenomen. Met behulp van deze gegevens worden zowel vergelijkbare woningen in het risicogebied als in de referentiegebieden gevonden

Bij het vaststellen van de waardeontwikkeling van uw verkochte woning, betrekken taxateurs zo veel mogelijk referentiegebieden en vergelijkbare woningen. Dit om te voorkomen dat de uitkomsten van ons onderzoek te veel beïnvloed worden door toevallige uitschieters in transactiepreizen, naar boven of naar beneden.

Om deze reden wordt bij de 'Waarderegeling van NAM' ook gebruik gemaakt van (theoretische) modellen. Met de opgenomen woningkenmerken verbeteren de taxateurs de input voor de modelmatige analyses. Het gaat om een zo nauwkeurig mogelijke benadering. Taxateurs kunnen hun eindoordeel op veel meer gegevens baseren, dankzij de uitkomsten van de modelmatige analyses.

Overigens worden niet voor alle woningen evenveel vergelijkbare woningen gevonden. De vergelijkbare woningen nemen taxateurs op in het taxatierapport. De taxateurs geven in het rapport aan hoe goed de woningen met elkaar vergeleken kunnen worden en hoe zij met verschillen rekening houden.

#### **Specifieke kenmerken voor uw verkochte woning**

Taxateurs vergelijken uw verkochte woning dus met vergelijkbare woningen in vergelijkbare gebieden. Daarnaast bekijken taxateurs of er specifiek voor uw verkochte woning ook sprake is van omstandigheden van aardbevingsrisico's die kunnen leiden tot waardedaling: *'Zijn er specifieke object-gebonden omstandigheden die kunnen leiden tot een verminderde verkoopprijs door het aardbevingsrisico?'*

Zo willen taxateurs bijvoorbeeld weten of er sprake was van fysieke bouwkundige schade en/of een schadehistorie als gevolg van aardbevingen op het moment van verkoop. Eveneens van belang hierbij is zichtbare aardbevingsschade in de directe omgeving op het moment van verkoop. Om goed te kunnen beoordelen of er al schade was, stelt NAM eventuele schadedossiers ter beschikking aan de taxateurs. De taxateurs beoordelen de situatie aan de hand van deze dossiers. Ze geven ook aan of, en in welke mate, de situatie eventueel een negatief effect heeft gehad op de verkoopprijs. Dit staat los van de herstelkosten van schade.

## **Stappen in het taxatieproces**

### 1. Opname van de woning

Taxateurs nemen de verkochte woning op. Ze toetsen en registreren woningkenmerken, zoals het woonoppervlakte, het aantal kamers, onderhoudsniveau, de mate van isolatie, etc. Deze kenmerken bepalen de waarde van een woning. Een korte omschrijving van de woning en de belangrijke objectkenmerken worden opgenomen in het taxatierapport.

### 2. Taxateurs horen koper en verkoper

Tijdens de opname van de woning krijgen zowel koper als verkoper de gelegenheid een toelichting te geven op het verkoopproces. Ook kunnen koper en verkoper input leveren die in hun optiek van belang is voor de taxateur om eventuele waardedaling te kunnen bepalen.

### 3. Uitgangspunt verkoopprijs is marktwaarde

Taxateurs toetsen of de verkoopprijs 'marktconform' is. Zij beoordelen daarvoor eerst of de verkoopprijs van de woning overeenkomt met verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in het risicogebied. Dat doen zij door de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen te beoordelen en waar nodig op verschillen in kenmerken te corrigeren. Ook nemen ze het verloop van het verkoopproces mee in de berekening.

### 4. Waardeontwikkeling in risicogebied ten opzichte van referentiegebieden en -woningen

Van de geselecteerde vergelijkbare woningen in het risicogebied wordt de waardeontwikkeling over een aantal jaren in kaart gebracht. Hetzelfde gebeurt voor de waardeontwikkeling van de vergelijkbare woningen in referentiegebieden zonder aardbevingsrisico. De waardeontwikkeling wordt met een model berekend. De uitkomsten van die berekening zijn afhankelijk van het aantal vergelijkbare woningen dat wordt geselecteerd en de vergelijkbaarheid van deze woningen.

Taxateurs bepalen in welke mate zij in de aangeleverde informatie van het model voor de verkochte woning een verschil in waardeontwikkeling zien. Daarbij kijken ze naar de gevolgen van aardbevingsrisico's. Ook benutten de taxateurs andere bronnen. Calcasa analyseert op verzoek van NAM per kwartaal de woningmarktontwikkeling per gemeente in het gebied met aardbevingsrisico en die van tien referentiegebieden (gemeenten). NAM kiest voor Calcasa omdat zij gespecialiseerd zijn in de waardering en statistische analyse van onroerend goed. Verder beschikken de taxateurs over analyses van alle bij de Waarderegeling ingediende aanvragen en analyses van alle verkopen in het risicogebied.

In het taxatierapport worden de uitkomsten hiervan beschreven. De taxateurs geven hierbij ook aan hoe de verschillende factoren een rol speelden in hun beoordeling.

### 5. Bepalen van specifieke objectgebonden effecten van aardbevingsrisico's

Taxateurs bepalen op basis van de aangeleverde informatie over schade en schadehistorie de situatie en omstandigheden ten tijde van de verkoop. Zij kijken of en in welke mate er sprake is van specifieke omstandigheden die leiden tot een verminderde verkoopprijs door het aardbevingsrisico, als die niet blijkt uit de modelmatige waardeontwikkeling.

### 6. Hoor en wederhoor

De aanvrager ontvangt een concept taxatierapport. Hierin staat ook beschreven of er sprake is van waardedaling veroorzaakt door een verschil in waardeontwikkeling en/of object specifieke omstandigheden. Daarnaast wordt uitgelegd in welke mate er sprake is van waardedaling. De aanvrager krijgt de gelegenheid om op het concept rapport te reageren.

#### 7. Eindconclusie

In het eindrapport reageren taxateurs op een eventuele reactie van de aanvrager en wegen deze mee. Vervolgens komen taxateurs tot een eindconclusie.

#### 8. Kwaliteitscontrole op de taxaties

Volgens de uitgangspunten van de Waarderegeling is een Kwaliteitsteam opgericht. Zij bewaken de kwaliteit van de taxaties en de individuele rapporten. Dit team bestaat uit vastgoeddeskundigen van brancheorganisaties NVR, NVM en VastgoedPRO. NAM is hierin niet vertegenwoordigd zodat de kwaliteitscontrole onafhankelijk is. Het Kwaliteitsteam kan taxateurs bevragen en adviseren. De taxateurs blijven altijd zelf verantwoordelijk voor de inhoud van hun advies aan NAM en tekenen vanuit die verantwoordelijkheid ook altijd het taxatierapport.

#### 9. Advies aan NAM

Het definitieve taxatierapport van taxateurs is een objectief en onafhankelijk advies aan NAM over de aanwezigheid en hoogte van waardedaling ten gevolge van aardbevingsrisico's.