



Academie
voor Vastgoed

NVM/AVV minicollege TAXEREN

& nieuw modeltaxatierapport woonruimte



NVM

Inhoud

Welkom en Introductie

**Aanpak duurzaamheid in nieuwe
modelrapport WONEN**

**Duurzaamheid met REALWORKS opname
app**

Slotgesprek: stakeholdersdialoog



Introductie TAXEREN & nieuw modeltaxatierapport woonruimte

Rolf Harder, algemeen bestuurder taxeren NVM



Academie
voor Vastgoed

Aanpak duurzaamheid in nieuw modeltaxatierapport woonruimte

Rieks van den Berg, bestuurslid WONEN en portefeuillehouder taxeren NVM

Algemene wijzigingen Modelrapport

- In hoofdstuk 'F. Verantwoording en aansprakelijkheid' is (een link naar) het Klachtenloket Vastgoedprofessionals van de geschillencommissie voor de brancheorganisaties opgenomen.
- In hoofdstuk 'G. Juridische kenmerken van de woning' zijn de rechten nader toegelicht, zodat duidelijk is wat van de Register-Taxateur verwacht wordt.
- In hoofdstuk 'H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving' is de tekst over het funderingsrisico aangepast. De Register-Taxateur heeft de mogelijkheid om ook zijn eigen oordeel te geven. In het funderingsrisicorapport wordt de mogelijkheid opgenomen om eventuele onjuistheden direct via een link in het rapport door te geven aan het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Dit kan zowel de Register-Taxateur als de opdrachtgever doen.

Meer betalen?



Ongeveer de helft van de ondervraagden geeft aan te weten welke acties er nodig zijn voor het verbeteren van het energielabel van de eigen woning. - Foto: Unsplash/Benjamin Jopen

Kopers zijn bereid meer te betalen voor een woning met energielabel A. Soms zelfs meer dan 10% extra, blijkt uit onderzoek van ING naar het bewustzijn over het energielabel.

Het energielabel speelt voor veel consumenten een belangrijke rol, blijkt uit de enquête die ING hield. De vragenlijst werd ingevuld door 702 eigenaren van een koopwoning en 402 huurders en thuiswonenden, die van plan zijn binnen twee jaar een woning te kopen.

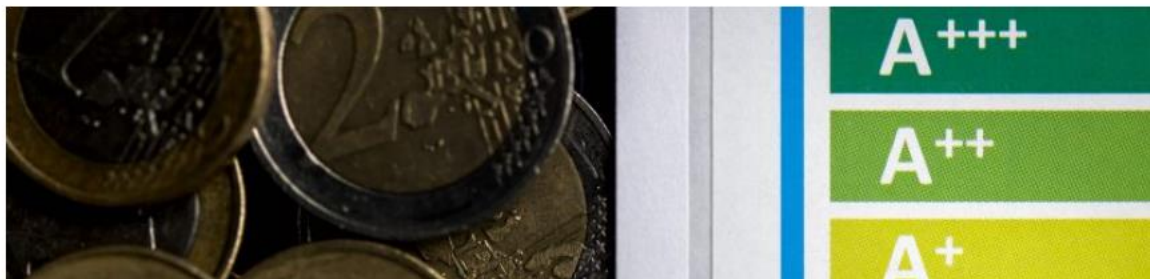
Voor een huis met een 'groen' energielabel (A en B) zeggen ondervraagden meer te willen betalen – de meerderheid geeft aan tussen de 2,5 en 7,5% extra. Drie op de tien respondenten zegt zelfs niet te kijken naar een woning die geen label A heeft. Een ruime

Korting?

Energiezuinig huis met hoog energielabel? Zo hoog zijn duurzaamheidskortingen op de hypotheekrente

Business Insider Nederland

🕒 26 jan 2023



Duurzaamheidsparagraaf

- Toevoeging van hoofdstuk 'I. Duurzaamheid van de woning,' waarin de vragen uit het model Taxatierapport Woonruimte juli 2022 zijn overgenomen en waarin nieuwe vragen zijn toegevoegd. De nieuwe vragen hebben betrekking op de toevoeging van de Energetische opnamestaat. De Register-Taxateur heeft de mogelijkheid om aan te geven of er eventuele verbeterstappen genomen kunnen worden. In de volgende versie van het model taxatierapport wordt dit onderdeel nog verder uitgewerkt door de werkgroep Duurzaamheid.
- De Energetische opnamestaat is toegevoegd aan het overzicht met bijlagen.
- Partijen in de taxatieketen zijn in-sync met het nieuwe model Taxatierapport Woonruimte startende per 1 maart 2024, zoals geldverstrekkers, NWWI en softwareleveranciers (Realworks, Kolibri, Provadie, taXapi en Taxatieweb).

Toepassing bij kerntaak 4: waarderen

Of de woning een energielabel heeft van vóór 1 januari 2021: Dit betreft een vraag die voornamelijk gericht is op de registratie van input uit het Energielabel. Waarbij de laatste vraag een belangrijke aanvulling betreft: Taxateur heeft **wel/niet** tijdens de fysieke inspectie kunnen opnemen of er afwijkingen zijn geconstateerd ten op zich te van het afgegeven Energielabel. Indien er wel afwijkingen zijn geconstateerd dan benoemd taxateur aan de hand van het energielabel welke dat zijn.

Of de woning een energielabel heeft dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven: Dit betreft een vraag die voornamelijk gericht is op de registratie van input uit het Energielabel. Waarbij de laatste vraag een belangrijke aanvulling betreft: Taxateur heeft **wel/niet** tijdens de fysieke inspectie kunnen opnemen of er afwijkingen zijn geconstateerd ten op zich te van het afgegeven Energielabel. Indien er wel afwijkingen zijn geconstateerd dan benoemd taxateur aan de hand van het energielabel welke dat zijn.

Stappen naar een beter Energielabel: Dit betreft een vraag waarbij de taxateur het verbeteradvies registreert zoals genoemd op de achterzijde van het Energielabel of zelf een opinie uitdrukt zonder dat de taxateur een bouwkundige, EPA (U) adviseur noch een kostendeskundige is. In het modelrapport staat een exoneratieclausule vermeld.

Energetische opname staat

- De Energetische opnamestaat is toegevoegd aan het overzicht met bijlagen.
- Dit betreft de 'opsomming aanwezige isolatie, installaties en energieopwekking gericht op duurzaamheid'
- De opbouw is afgeleid van het Energielabel:
 - Isolatie: gevel, dak vloer, ramen, overig
 - Installaties: verwarming, warmwater, zonneboiler, ventilatie, koeling
 - Energieopwekking: zonnepanelen, wind, overig
- Het betreft een visuele opname door een RT, daarmee voldoet het niet aan de NTA8800 door een EPA:
 - Je vult in of het aanwezig is ja/nee of gedeeltelijk aanwezig
 - Je vult het installatiemoment in: bouwjaar, jaar of onbekend
 - Je kunt gebruik maken van een tekstveld

Rapport



Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?
- Wat is de datum van het energielabel?
- Tot wanneer is het energielabel geldig?
- Is het energielabel als document aan mij verstrekt?

- ja
- nee

..-.-.....

..-.-.....

- nee

- ja

- nee

- ja, _____

Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?
- Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?
- Hoe hoog is de warmtebehoefte?
- Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)
- Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is:
- Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?
- Wat is de datum van registratie van het energielabel?
- Tot wanneer is het energielabel geldig?
- Is het energielabel als document aan mij verstrekt?
- Heb ik afwijkingen geconstateerd bij mijn opname t.o.v. het afgegeven energielabel?

- ja
- nee

_____ kWh/m² per jaar

_____ kWh/m² per jaar

_____ %

- hoog

- laag

- basisopname

- detailopname

..-.-.....

..-.-.....

- nee

- ja

- nee

- ja, _____

Rapport

Het energielabel woningen vanaf 1 januari 2021

Labelklasse	Primair fossiel energiegebruik in kWh/m ² per jaar
A****	Kleiner of gelijk aan 0,00
A***	0,01 t/m 50,00
A**	50,01 t/m 75,00
A+	75,01 t/m 105,00
A	105,01 t/m 160,00
B	160,01 t/m 190,00
C	190,01 t/m 250,00
D	250,01 t/m 290,00
E	290,01 t/m 335,00
F	335,01 t/m 380,00
G	Groter dan 380,00

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?
- Wat is de datum van het energielabel?
- Tot wanneer is het energielabel geldig?
- Is het energielabel als document aan mij verstrekt?

- ja
- nee

.....

.....

- nee

- ja

- nee

- ja, _____

Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?
- Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?
- Hoe hoog is de warmtebehoefte?
- Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)
- Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is:
- Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?
- Wat is de datum van registratie van het energielabel?
- Tot wanneer is het energielabel geldig?
- Is het energielabel als document aan mij verstrekt?
- Heb ik afwijkingen geconstateerd bij mijn opname t.o.v. het afgegeven energielabel?

- ja
- nee

_____ kWh/m² per jaar

_____ kWh/m² per jaar

_____ %

- hoog

- laag

- basisopname

- detailopname

.....

.....

- nee

- ja

- nee

- ja, _____

Verbetering

2. Stappen naar een beter energielabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis precies meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren?	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen gevelisolatie:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Vervangen gevelpanelen:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen dakisolatie vlakke daken:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen dakisolatie hellende daken:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen vloerisolatie:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen leidingisolatie:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen hoogrendementsglas woonruimten:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen hoogrendementsglas slaapkamers:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen energiezuinige kozijnen en deuren:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen kierdichting:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen (hybride) warmtepomp:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen ander energiezuinig verwarmingstoestel:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen installatie voor warmteterugwinning:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen zonneboiler:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen energiezuinige ventilatie:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen hoogrendementsventilatoren:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
Aanbrengen zonnepanelen:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee

gemeente

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

- Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning? _____
- Heeft de gemeente vanuit de 'Transitievisie Warmte' een wijkuitvoeringsplan voor de wijk waarin de woning staat? ja nee
- Welke keuzes staan in het wijkuitvoeringsplan die betrekking (kunnen) hebben op de woning? _____
- Wat zijn de gevolgen van het wijkuitvoeringsplan voor de woning? _____

Bouwkundige opname staat

- De Bouwkundige is i.v.m. de verdeling naar de Energetische opnamestaat aangepast en is toegevoegd aan het overzicht met bijlagen.
- Dit betreft de **'onderhoudsstaat van casco, schil en afbouw'**
- De opbouw is gelijk gebleven en als volgt:
 - Buitenzijde
 - Binnenzijde
 - Installaties
 - Bijgebouwen en perceel
 - Overige bijzonderheden
 - Specifieke aandachtspunten bouwdelen



Academie
voor Vastgoed

Aanpak realworks opname app & nieuw modeltaxatierapport woonruimte

David van Heesch, product owner Realworks

LIVE DEMO REALWORKS

- Overschakeling naar live demo van Realworks
- Link TAXEREN en Realworks: <https://www.realworks.nl/taxatie>

- QR-code gebruikersgroep en Realworks:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScjRWJs_RSG-vKFA9K9XUUcF9CgBm_TWcb5h4pp235LzafGQ/viewform?pli=1





Slotgesprek: Stakeholdersdialoog

Ad van de Wouw (auditor), Rieks van den Berg (taxateur), Rob Seller
(taxatiesoftware)



AVV vervolgstudies ESG/duurzaamheid

- [Verplicht NRVT BV 2024](#) (Sander Koeter en Peter Wientjes)
- [Verplicht NRVT LV 2024](#) (Agrifirm adviseurs)
- [Duurzaamheid doorrekenen](#) (Sander Koeter)
- [Duurzaamheid in de nieuwbouw](#)
- [Alice in duurzaam labelland \(E-learning\)](#)
- [Biobased bouwen en renoveren](#)

Dankjewel voor jouw tijd & aandacht

Met vriendelijke groet: taxaties@nvm.nl & info@avv.nl

