

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1192

Vragen van het lid **Poppe** (SP) aan de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over de *taxatie van te verkopen corporatiebezit*. (Ingezonden 24 november 2000)

1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «De makelaartest»¹ en herinnert u zich uw antwoorden op mijn eerdere vragen over de taxatie bij de verkoop van huurwoningen?²

2

Blijkt uit het onderzoek van UN/AC dat zes makelaars, tevens beëdigd taxateurs, een courante rijtjeswoning in een betere buurt van Amersfoort taxeren op een opbrengst tussen f 550 000 en f 750 000, een verschil van 35%? Hoe verhoudt deze uitkomst zich tot uw conclusie destijds, dat u uitgaat van de deskundigheid en onafhankelijkheid van beëdigde taxateurs?³

3

Vindt u een marge van 35% voor courante woningen van toepassing op uw antwoord «desalniettemin kan het voorkomen dat de waarderingen van verschillende taxateurs enigszins uiteenlopen»?⁴

4

Wat vindt u een acceptabele foutmarge voor taxaties?

5

Is de casus van het UN/AC voor u aanleiding om alsnog stappen te ondernemen om tot een systematisch toezicht te komen? Zo neen, wat is dan nog de waarde van artikel 11c van het BBSH?⁵

6

Wat voor conclusies verbindt u aan de casus van het UN/AC voor de eisen te stellen bij verkoop van incurant woningbezit door corporaties nu te verwachten valt dat de marges hierbij nog veel groter zullen zijn? Zou het niet voor de hand liggen om bij de verkoop van incurant woningbezit de eis te stellen dat dit bij openbare verkoop gebeurt?

¹ Utrechts Nieuwsblad/Amersfoortse Courant, 18 november jl.

² Aanhangsel Handelingen nr. 603, Vergaderjaar 1999–2000.

³ idem, antwoord op vraag 3/4.

⁴ idem, antwoord op vraag 3/4.

⁵ BBSH = Besluit Beheer Sociale Huursectorwoningen.

Nader antwoord

Nader antwoord van staatssecretaris **Remkes** (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). (Ontvangen 15 mei 2001), zie ook Aanhangsel Handelingen nr. 412, vergaderjaar 2000–2001

2 en 3

Ja, het verschil tussen de in het krantenartikel genoemde hoogste en laagste opbrengst voor de desbetreffende woning bedraagt circa 35%.

Mijn conclusie destijds, dat ik uitga van de deskundigheid en onafhankelijkheid van beëdigde taxateurs, is nog altijd valide. Het krantenartikel beschrijft immers een extreem, niet representatief voorbeeld. Uit informatie is mij namelijk gebleken dat in de onderhavige kwestie geen gelijklopende taxatieopdracht is verstrekt aan de vijf verschillende (assistent)makelaars en een vastgoedbemiddelaar. Hierdoor ontstonden ook geen gelijke getaxeerde opbrengsten. Zo baseerde degene die de hoogste opbrengst taxeerde, zijn opgave mede op een verwachte prijsstijging voor koopwoningen in de komende twee jaar, omdat hem bij de taxatieopdracht gemeld zou zijn dat het daadwerkelijke verkoopmoment pas over twee jaar zou plaatshebben. Taxeren blijft overigens een subjectieve handeling, waardoor het kan voorkomen dat de waarderingen van verschillende taxateurs enigszins uiteenlopen.

4

Bij taxeren kan men niet spreken van een acceptabele «fout» marge. Elke fout is er een teveel. Uit de praktijkervaring van taxateurs blijkt wel dat een verschil in getaxeerde waarde van ca. 5% hoger of lager dan de uiteindelijke verkoopprijs tot de redelijke marges behoort.

verkoop, ligt het niet voor de hand om bij de verkoop van woningbezit door corporaties de eis te stellen dat dit bij openbare verkoop gebeurt.

5

Gelet op mijn antwoord op vraag 2 en 3 zie ik geen aanleiding om stappen te ondernemen om tot een systematisch toezicht te komen. Bovendien zouden dergelijke stappen zich niet verdragen met de uitkomsten van het traject Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit. De uitkomsten van de MDW-trajecten ten aanzien van makelaars en taxateurs, hebben immers geleid tot het terugtreden van de overheid ten aanzien van het stellen van voorwaarden en eisen aan het taxeren, respectievelijk aan makelaars en taxateurs. Bovendien hebben partijen de bereidheid uitgesproken om voor de taxatie van te verkopen corporatiebezit een speciaal daar op toegesneden taxatieformulier te ontwikkelen en te gaan toepassen. Overigens hebben een aantal branche-organisaties betrokken bij taxaties (Contactorgaan Hypothecair Financiers, Landelijke Makelaars Vereniging, Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, Stichting Register Vastgoed Taxateurs en Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed) enkele maanden geleden gezamenlijk een nieuw taxatierapport-formulier ontwikkeld. Het hanteren van het nieuwe formulier leidt tot een uniforme werkwijze en zal bijdragen aan een (nog) nauwkeuriger taxatie-uitkomst. De zin van artikel 11c van het BBSH is juist dat zittende huurders de mogelijkheid krijgen om, ondanks de hoogte van de marktwaarde van de te verkopen woningen, hun huurwoning tegen een lagere prijs te kopen dan die marktwaarde.

6

Mede gelet op mijn antwoord op vraag 2 en 3 verbind ik geen conclusies aan de casus van het Utrechts Nieuwsblad en de Amersfoortse Courant. Omdat openbare verkoop hoegenaamd altijd leidt tot lagere verkoopprijzen dan bij onderhandse