

Online Proefstuderen

Vastgoedkunde

Theorie – module over Vastgoedwaarderen

Leerdoelen

Voor dit hoofdstuk zijn de volgende leerdoelen opgesteld:

- inzicht te hebben in het doel van de taxatieopdracht;
- kunnen aangeven welke informatie noodzakelijk is om op een juiste wijze de opdracht te kunnen uitvoeren en tot een verantwoord oordeel te komen, dat wil zeggen: wat en waar rechercheren en met welk doel.

Inleiding

In gesprekken met de taxateur wordt al snel de vraag gesteld: ‘Wat is dat huis waard?’ of ‘Wat kan mijn huis opbrengen?’ Natuurlijk kan de taxateur in een dergelijke situatie wel een indicatie van de waarde afgeven. Maar eigenlijk gaat een dergelijke losse vraag voorbij aan het feit dat een waarde niet zomaar even kan worden vastgesteld. Er is veel kennis en ervaring voor nodig.

Taxeren

Volgens een Nederlands woordenboek is de betekenis van het Latijnse woord ‘taxare’: schatten ofwel ‘de waarde van iets begroten’. Dit taxeren of schatten noemt men ook wel ‘waardebepaling’. De beoefenaar van dit onderdeel van het vak is een ‘taxateur’.

Elke taxatie moet – met het oog op de financiële belangen die daaraan verbonden zijn – nauwkeurig worden overwogen en getoetst zijn aan alle factoren die van invloed zijn op de waarde van een woning. De omstandigheden die van invloed zijn op de waarde kunnen zijn:

- de locatie waar de woning staat en de woonomgeving
- de prijsontwikkeling van vergelijkbare woningen;
- de gebruiksmogelijkheden en de functionaliteit van de indeling;
- toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, zoals een snelweg of een nieuwe woonwijk;
- eventuele milieuproblematiek, zoals bodemverontreiniging of asbest;
- de staat van onderhoud, de constructie en de gebruikte materialen;
- verplichtingen en rechten die op het perceel rusten, zoals erfpacht of een recht van overpad.

Uitgangspunten bij een taxatie

De uitgangspunten bij een taxatie zijn dat de taxateur:

- onafhankelijk is, dat betekent dat hij niet betrokken mag zijn geweest bij de verkoop of aankoop van de woning als hij taxeert voor de financiering;
- duidelijk moet omschrijven welke onroerende zaak hij heeft getaxeerd en welke waarde hij heeft vastgesteld;
- moet weten voor welk doel getaxeerd wordt;
- het te taxeren object, direct voorafgaande aan het opmaken van het taxatierapport, zelf moet hebben opgenomen.

Zie www.hanze.nl/onlineproefstuderen voor alle modules!

Aansprakelijkheid

Als een taxateur een taxatie uitbrengt, moet hij zijn waardeoordeel kunnen verdedigen en verklaren: hij staat voor de juistheid van zijn rapport en de daarin genoemde waarde. Een opdrachtgever mag een taxateur daarop aanspreken.

Volgens de voorwaarden van de NVM is de makelaar-taxateur alleen maar verantwoordelijkheid verschuldigd aan de opdrachtgever, rekening houdend met het doel waarvoor getaxeerd is.

De kosten van een taxatie

Het is gebruikelijk, dat de taxateur met de opdrachtgever afspraken maakt over de taxatiekosten. Vaak worden deze kosten uitgedrukt in een vast bedrag. Reiskosten en kosten voor recherche kunnen apart worden doorberekend.

Waardepeildatum

De waardebepaling van een woning is een momentopname. Meestal stelt de taxateur de waarde vast per de datum van de opname. Maar soms wordt gevraagd om de waarde te bepalen die een woning op een bepaald moment in het verleden had, bijvoorbeeld de datum van het overlijden van de eigenaar.

Doel van de taxatie

Bij het verkrijgen van een taxatieopdracht is de vraag: 'Waarom wil de opdrachtgever een taxatie en met welk doel?'

Het doel kan zijn de aanvraag van een hypotheek, het bepalen van de waarde van een huis in verband met een echtscheiding of erfenis. Door het doel van de taxatie te benoemen, kan de taxateur vervolgens bepalen welke waarde moet worden getaxeerd en welke aspecten in het rapport aan de orde moeten komen.

Voorbeeld 1:

Een bank wil in het kader van het verstrekken van een hypothecaire lening weten wat de marktwaarde van het huis is. De getaxeerde waarde wordt gebruikt bij de bepaling van de hoogte van de maximale lening.

Voorbeeld 2:

Een verzekeringsmaatschappij wil de herbouwwaarde van de woning weten. Dan kan de verzekerde waarde in de polis worden opgenomen en de jaarpremie vastgesteld.

Voorbeeld 3:

De eigenaar wil in verband met tijdelijke afwezigheid zijn woning voor die periode verhuren. Hij wil weten wat de huurwaarde is.

De taxatieprocedure

Bij de taxatieprocedure kun je een aantal stappen onderscheiden. Elke stap bestaat uit diverse activiteiten. Een assistent-taxateur kan diverse taken uitvoeren als ondersteuning van de taxateur. De taxateur moet in ieder geval zelf de woning hebben opgenomen en de waarde bepalen.

1. het vastleggen van de opdracht en het formuleren van het doel van de taxatie;
2. het verzamelen van informatie die van belang is voor het bepalen van de waarde;
3. de opname ter plaatse;
4. het kiezen van de taxatiemethode en uitwerken en analyseren van alle gegevens;
5. het berekenen van de waarde en het opstellen van het taxatierapport.

Zie www.hanze.nl/onlineproefstuderen voor alle modules!

Stap 1

1. formuleren van de opdracht;
2. vaststellen om welk object het gaat;
3. vaststellen van het doel van de taxatie;
4. aangeven en definiëren welke waarde vastgesteld moet worden.

Stap 2

1. uitzoeken welke rechten/verplichtingen rusten op het object;
2. verzamelen van de informatie, die nodig is voor het bepalen van de waardering.

Stap 3

Opname van het huis en de omgeving;

Stap 4

1. Het waarderen van het huis. Dit kan op verschillende manieren:
 - a. Marktbenadering
Hierbij wordt de waarde van een woning gebaseerd op transactieprizen van vergelijkbare woningen, de zogenaamde referentiepanden. De taxateur moet daarbij zorgvuldig afwegen in hoeverre verkochte woningen vergelijkbaar zijn. Dit is de meest aangewezen methode bij de taxatie van woningen.
 - b. Kostenbenadering
Het bepalen van de waarde op basis van de gemaakte bouwkosten plus uitgifteprijs bouwgrond, gecorrigeerd met afschrijving in verband met veroudering. De vaststelling van de herbouwwaarde gebeurt door middel van de zogenoemde 'kostenbenadering'.
2. Het analyseren van de informatie die is verzameld, bijvoorbeeld: locatie, regio, economie, kosten, object, vergelijkingsobjecten, enz.

Stap 5

1. Het vaststellen van de waarde;
2. Opstellen van het rapport: nadat de taxateur de waarde van het object heeft berekend, maakt hij het taxatierapport op. Daarin staat verwoord wat de taxateur heeft onderzocht, gezien en vastgesteld.

Het taxatierapport

Het taxatierapport moet zo zijn opgesteld, dat de opdrachtgever daarin kan lezen wat hem voor ogen heeft gestaan bij het verstrekken van de opdracht. Het rapport moet aan bepaalde eisen voldoen:

- het moet antwoord kunnen geven op de vragen die voor de opdrachtgever van belang kunnen zijn om zijn beslissing te kunnen nemen;
- het moet een juiste omschrijving bevatten van het object en het waarde-begrip;
- het rapport moet betrouwbaar zijn en niet vatbaar voor misverstanden of een andere uitleg;
- gegevens moeten kunnen worden nagegaan en gecontroleerd;
- het rapport moet op tijd beschikbaar zijn voor de opdrachtgever.

Meestal wordt gebruik gemaakt van een modelrapport. Het modelrapport is bedoeld voor taxaties van woonruimte. Het is opgesteld in samenwerking met diverse marktpartijen.

NWWI-taxatie

Bij een taxatie voor financiering is een gevalideerd taxatierapport verplicht gesteld. Validatie is in feite een controle van de kwaliteit van het taxatierapport en de taxateur door een onafhankelijke organisatie. Een van de organisaties die de validatie van taxatierapporten verzorgt, is het NWWI.

Het NWWI

Het Nederlands Woningwaarde Instituut is opgericht in 2009 met als doel om geldverstrekkers en consumenten inzicht te bieden in de manier waarop de waarde van woningen wordt bepaald en te beschermen tegen fraude bij taxaties. Het NWWI is gecertificeerd om de kwaliteit van taxatierapporten en taxateurs te controleren. Elke taxatie moet uniform en volgens duidelijke richtlijnen zijn opgesteld. Geldverstrekkers, consumenten en woningcorporaties krijgen op die manier een helder en begrijpelijk taxatierapport dat inzicht geeft in de manier waarop de getaxeerde waarde tot stand gekomen is.

Validatie van het taxatierapport

De opdrachtgever van een taxatie mag zelf kiezen welke taxateur de taxatie gaat uitvoeren. De taxateur moet wel zijn aangesloten bij het NWWI. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen, kunnen zich aansluiten bij het NWWI. Bovendien moet de te taxeren woning binnen een straal van 20 kilometer van het kantoor van de taxateur liggen. Op deze hoofdregel gelden twee uitzonderingen: binnen de grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht is de maximale afstand 10 kilometer en in de dunbevolkte provincies Groningen, Friesland, Zeeland en de Waddeneilanden is de maximale afstand 30 kilometer.

De taxateur bepaalt de marktwaarde van de woning en stelt het rapport op. Het NWWI levert informatie aan over vergelijkbare woningen die verkocht zijn, de zogenaamde referentiepanelen, die dienen als onderbouwing voor de marktwaarde. Na goedkeuring van het NWWI wordt het rapport door de taxateur digitaal ondertekend. De opdrachtgever ontvangt het rapport via e-mail.