



Weten wat je woning waard is?

Meest gestelde vragen over taxatie van je woning

Heb je verhuis-, verbouw- of verduurzamingsplannen? Wil je weten of je hypotheek lager kan of wat je woning echt waard is? Schakel dan een NVM-taxateur in.

Maar wat houdt zo'n taxatie allemaal in? En hoe werkt 't? Met de informatie hieronder weet je alles wat je moet weten voor een succesvolle taxatie.

Wanneer zou je een taxatie kunnen laten uitvoeren?

De meeste mensen denken dat je alleen een taxatie nodig hebt als je een huis wilt kopen. Een taxatie kun je ook gebruiken als je een hypotheek wilt afsluiten voor het kopen of het verbouwen/verduurzamen van een woning. Ook als je je huidige hypotheek wilt aanpassen, kan de bank om een taxatie vragen omdat de waarde van de woning belangrijk is voor de risico-inschatting van de bank. Een taxatie kan ook nog eens voordelig voor je uitpakken, want als de bank jou op basis van de taxatie een lager risicoprofiel toekent (als uit de taxatie blijkt dat de marktwaarde hoger is dan de bestaande hypotheek) kan dit leiden tot een lagere rente en dus lagere maandlasten.

Daarnaast kan een taxatie helpen als je wilt kiezen tussen wel of niet verhuizen, het bepalen van je financiële speelruimte of bij het oriënteren op een nieuwe woning. Ook bij een boedelscheiding, een nalatenschap of bij bezwaar tegen een WOZ-beschikking kan een taxatie nuttig zijn.

Wat is een taxatie precies?

Een taxatie is een deskundige schatting van de waarde van je woning. Met 'de waarde' wordt in de regel de marktwaarde bedoeld, het bedrag dat een willekeurige koper en verkoper overeenkomen bij een fictieve verkoop. Bij de meeste taxaties ontvang je na afloop een taxatierapport.

Wat wordt er meegenomen voor de waardebepaling?

Tijdens een taxatie let de NVM-taxateur op de volgende zaken:

- De staat van onderhoud
- De inhoud en de oppervlakte
- De functionele indeling
- De constructie en de gebruikte materialen en de kwaliteit ervan
- De mate van isolatie en energiezuinigheid
- Verplichtingen en rechten, zoals een recht van overpad en erfpacht
- De ligging en de omgeving
- Het bestemmingsplan
- De marktsituatie

De NVM-taxateur legt na het uitvoeren van de taxatie al zijn bevindingen in een taxatierapport vast en hanteert daarbij een uniform taxatiemodel, waardoor de waarde zorgvuldiger is bepaald. Met dit rapport kun je bijvoorbeeld een hypotheekaanvraag



Weten wat je woning waard is?

Meest gestelde vragen over taxatie van je woning

doen of je bestaande hypotheek oversluiten. Het is goed om te weten dat een taxatierapport geen garantie is dat je de hypotheek of het geld daadwerkelijk krijgt.

Wie vraagt een taxatie aan?

Een hypotheekverstrekker verlangt meestal een taxatie van de woning. De opdracht wordt in het algemeen verstrekt door je hypotheekadviseur, maar je kunt ook zelf de opdracht geven. Daarmee behoud je zelf de regie, wat wel zo fijn is bij zo'n belangrijke beslissing.

Wat is de meerwaarde van een NVM-taxateur?

De NVM-taxateur houdt zich aan de NVM-erecode en moet jaarlijks zijn kennis op peil houden door middel van trainingen, zodat je verzekerd bent van kwaliteit. Hierdoor is hij een echte hoogvlieger in het taxeren van woningen. Overal in Nederland. Want hij is deskundig, onafhankelijk en hij beschikt altijd over het meest actuele beeld van de lokale markt. Of het nu over aankoop, verkoop of financiering gaat.

Wat kost het?

Een modelmatige taxatie (minder uitgebreid en zonder taxatierapport) kun je al kopen voor een paar tientjes. Dit is een "ongeveer" waarde en wordt door de computer op basis van rekenmodellen ingeschat. Afhankelijk of er veel soortgelijke woningen zijn verkocht in je buurt kan een modelmatige taxatie een goed beeld geven. Er wordt echter geen volledig taxatierapport opgesteld. Een modelmatige taxatie is alleen toegestaan als er geen NHG-garantie wordt aangevraagd en je een bedrag leent dat maximaal 90% van de waarde van het huis is.

Voor een gedegen reguliere taxatie betaal je tussen de € 300,- en de € 600,- en kun je gebruiken voor de aankoop van je woning, het aanpassen van je hypotheek, lening voor verbouwing en verduurzaming. Voor een taxatie na een verbouwing (wanneer een taxateur de waarde moet inschatting na een geplande verbouwing) geldt vaak een opslag, net als voor een appartement (omdat dan ook de Vereniging van Eigenaren wordt 'beoordeeld'), een nieuwbouwwoning en een spoedtaxatie.

Validatie.

Afhankelijk van de eisen van de hypotheekverstrekker, dient een taxatierapport gevalideerd te worden door een validatie-instituut (NWWI). Als een woning onder de NHG-garantie valt, vindt deze validatie altijd plaats. De kosten daarvan worden door de taxateur aan je doorberekend en bedragen enkele tientallen euro's.

Kan ik niet gewoon de WOZ-waarde gebruiken als taxatie?

De WOZ-waarde is de geschatte marktwaarde op de peildatum van 1 januari van het vorige jaar. Die schatting wordt door de gemeente gedaan en is modelmatig berekend. Op basis van de WOZ-waarde heft de gemeente bepaalde belastingen. Dat betekent dus de WOZ-waarde niet hetzelfde als een echte taxatie. Bij een officiële taxatie door een NVM-taxateur wordt zo nauwkeurig mogelijk de marktwaarde van dat moment



Weten wat je woning waard is?

Meest gestelde vragen over taxatie van je woning

bepaald. Zo legt hij met een goed onderbouwd taxatierapport graag het fundament voor een solide deal.

Heb je nog vragen? Dan kun je contact opnemen met Jurjen Jans, de NVM taxateur van Jacqueline Nome Makelaars. Tel.: 0511-541178

