

Wat is de waarde van uw huis?

28 november 2012 12:30

Kiki Feremans

Wat is de waarde van vastgoed? Wat een koper er aan wil geven. Helaas, dat cliché biedt geen concreet vertrekpunt voor een verkoper. Daarom doet die vaak een beroep op vastgoedschatters: makelaars, notarissen of vastgoedexperts.

Een onderzoek van de consumentenorganisatie Test-Aankoop uit 2011 leerde al dat zo'n schatting geen exacte wetenschap is: tussen de hoogste en laagste schatting voor hetzelfde pand zat 100.000 euro verschil. En ook de prijzen van de erelonen konden flink schommelen.

Iedereen kan een bordje met de titel vastgoedexpert aan zijn deur hangen, waarschuwt Philippe Janssens van het studiebureau Stadim. Hoe weet je dan of een schatter een geloofwaardig bedrag op je huis plakt? 'Hij moet argumenten geven voor het hoe en waarom van zijn schatting. Als hij die waarde vanuit verschillende standpunten en invalshoeken kan onderbouwen, dan zit je goed.'

Sentimentele waarde

Waar kijkt een schatter naar? 'Hij moet oog hebben voor de technische aspecten van het gebouw. Denk aan verwarming, isolatie, dreigende lekken, eventueel zwammen, ...Hij velst een oordeel over het energieverbruik van de woning en de flexibiliteit van een pand: hoe snel kan je het aanpassen aan nieuwe behoeften? En hij kijkt ook naar de verhouding van het pand tot de grond. Een klein huisje op een prachtig perceel laat de waarde van de grond niet tot zijn recht komen, en dat merk je aan de prijs.'

Voor dat oordeel is een bezoek noodzakelijk. 'Uiteraard check je een klein appartement sneller dan een kasteelvilla. Maar een bezoek aan een doorsnee gezinswoning mag toch een uur duren', vindt Philippe Janssens. Ook de prijs van een schatting hangt af van het pand. Voor een modale woning moet u op 700 tot 800 euro rekenen.

Na het bezoek volgt een verslag, dat ook een prijs bevat. 'De verkoper wil er natuurlijk het maximum uithalen. En hij plakt ook een sentimentele waarde op zijn huis. Hij moet beseffen dat de schatter neutraal is, en meer afstand kan nemen.' Philippe Janssens waarschuwt ook voor sommige makelaars, die met een commissieloon werken. 'Ze plakken een onrealistisch hoge waarde op vastgoed, om een hogere commissie te krijgen.' Maar kun je niet sowieso de prijs van de schatter wat opdrijven in het begin van de verkoop? Daar moet je voorzichtig mee zijn, vindt Philippe Janssens. 'De eerste kandidaat-kopers zijn vaak de meest interessante voor een verkoper. Als je prijs te hoog is, schrik je hen af. En een huis dat te lang op de markt staat, krijgt al gauw een negatieve connotatie.'

Vastgoedadvertenties

En zelf een prijs op je huis plakken, door vastgoedadvertenties uit de buurt te vergelijken? 'Dat moet je met een korrel - of beter nog een zak - zout nemen', meent Janssen, 'want de vraagprijs is niet altijd de verkregen prijs.'

Dan toch maar een beroep doen op de notaris, die zich profileert als een expert die onpartijdig is en oog heeft voor ieders belangen?

Notaris Erik Van Tricht: 'Hoe de schatting door de notaris verloopt, hangt af van geval tot geval. Bij een

nalatenschap of verkoop zonder conflicten, waar alle partijen op dezelfde lijn zitten, kan een ruwe schatting op basis van vergelijkingspunten voldoende zijn. Dan geef je alleen een bedrag. Bij een gerechtelijke vereffening of verdeling, krijg je een ander soort schatting, en daar hoort dan ook een uitgebreid verslag bij.

Voor zijn verslag checkt de notaris dezelfde punten als de vastgoedexpert. Een extra voordeel: 'Een notaris kent de streek goed. Dat geeft vergelijkingspunten. Ik ken de verkoopprijzen in deze buurt, want ik heb veel akten zelf opgesteld.'

En het prijskaartje van een schatting door de notaris? 'Als het alleen gaat over een indicatie, dan is de vergoeding vaak begrepen in die voor afhandeling van de nalatenschap. Een volledig verslag van de notaris zit in dezelfde prijsklasse als dat van de vastgoedexpert. Sommige notarissen vragen een percentage op de geschatte waarde, anderen werken met een uurloon. Persoonlijk vind ik die tweede optie zuiverder. Je kunt niet het verwijt krijgen dat je een pand 10.000 euro duurder schat om zelf meer te kunnen aanrekenen.'

Hangt aan die schatting ook een verplichting tot verkoop vast bij de notaris? 'Het een kan aanleiding geven tot het ander. En het gebeurt ook heel vaak, maar het is zeker niet verplicht.'

Bron: Netto

Copyright De Tijd