

TAXATIERAPPORT

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum : 4 juni 2013
Naam opdrachtgever(s) : gemeente Wageningen
Adres opdrachtgever : Postbus 1
6700 AA Wageningen

Opdracht namens opdrachtgever
verstrek door : de heer R. Hengst
Opdracht is uitgevoerd door taxateur : de heer O. Tiemessen
ingeschreven in het register : VastgoedCert onder nummer RMT07.121.3009
Toegewezen werkgebieden : 7,51
Lid van /aangesloten bij : NVM
Naam kantoor : Regio Makelaars Neder-Rijn B.V.
Adres kantoor : Bevrijdingsstraat 27
6701 AA Wageningen

Datum opname en inspectie : 4 juni 2013

B. OBJECT

Woningtype : 46 tussenwoningen en 16 hoekwoningen
Bijzonder woningtype : niet van toepassing.
Adres : Roghorst 102 tot en met 224
Postcode, Plaats : 6708 Wageningen

Het object is gelegen in aan de taxateur toegewezen
werkgebied : ja

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van

a. het verkrijgen van (hypotheecaire) financiering : nee
b. verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG) : nee
c. Anders namelijk:

: het bepalen van de waardestelling ten opzichte van de
investering om 62 woning gelegen in de Roghorst "Energiek"
te renoveren

D. WAARDERING

Het object, zijnde tussenwoning (zie ook punt N. Nadere mededelingen), is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde voor verbouwing : € 225.000,- k.k.
zegge: TWEEHONDERD VIJFENTWINTIG DUIZEND EURO

- Marktwaarde na verbouwing A1 : € 265.000,- k.k.
zegge: TWEEHONDERD VIJFENZESTIG DUIZEND EURO

- Marktwaarde na verbouwing A1 + 15 m2 PV cellen : € 267.500,- k.k.
zegge: TWEEHONDERD ZEVENENZESTIG DUIZEND
VIJFHONDERD EURO

- Marktwaarde na verbouwing A2 : € 272.500,- k.k.
zegge: TWEEHONDERD TWEEENZEVENTIG DUIZEND
VIJFHONDERD EURO

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : de voorwaarden van de NVM 2010, gedeponeed bij de KvK te Utrecht onder nummer GV 164

2. Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik.

3. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht : ja, met uitzondering van het doel van de taxatie. In het overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport normblad dient in plaats van 'financier' gelezen te worden: financiering woonruimte januari 2013", gedeponeed bij opdrachtgever' de KvK te Utrecht onder nummer GV 6442

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2b)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde. (vraag I.2.c.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging aanwezig is. (vraag J.2)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1/K.3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7. Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10 % af van de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur en gebruik vóór verbouwing.) (vraag L.3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs : nee, niet relevant voor deze taxatie
- kadastraal plan : ja
- kadastraal uittreksel : ja
- overig : - ontwikkelingstekeningen
- toelichting Consortium Roghorst / Energiek renoveren

2. Kenmerken

a. Grondgebonden

Perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend als

Gemeente : Wageningen
Sectie : B
Nummer(s) : niet relevant voor deze taxatie
Grootte : circa 125 m² - 150 m²

1. Volle eigendom : ja

~~2. Recht van (onder)erfpacht : nee
-erfverpachter :~~

- ~~– datum vestiging~~ ÷
- ~~– einddatum van het recht~~ ÷
- ~~– canon/vergoeding~~ ÷
- ~~– herzieningsdatum canon~~ ÷
- ~~– eerstkomende indexering~~ ÷
- ~~– De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing~~ ÷

3. ~~Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning /anders~~ ÷ **nee**
- ~~– ingebruikgever~~ ÷
 - ~~– datum vestiging~~ ÷
 - ~~– einddatum van het recht~~ ÷
 - ~~– vergoeding~~ ÷
 - ~~– eerstkomende indexering~~ ÷

4. ~~Recht van opstal~~ ÷ **nee**
- ~~– eigenaar~~ ÷
 - ~~– datum vestiging~~ ÷
 - ~~– einddatum van het recht~~ ÷
 - ~~– vergoeding~~ ÷
 - ~~– eerstkomende indexering~~ ÷

Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : **nee**

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : **nee**

b. Appartement

Het appartementsrecht ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal

Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht

- ~~– Bestuurder / administrateur~~ ÷
- ~~– KvK nummer van VvE~~ ÷
- ~~– Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE~~ ÷
- ~~– De meest recente balans~~
 - ~~– dateert van~~ ÷
 - ~~– is vastgesteld door de VvE~~ ÷ **ja**
- ~~– Uit de meeste recente balans volgt totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en)~~ ÷
 - ~~– exploitatiesaldo~~ ÷
 - ~~– langlopende verplichtingen~~ ÷
- ~~Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld~~ ÷ **ja**

- ~~– Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot~~ ÷
- ~~– De taxateur acht het saldo van het algemeen reserve fonds en het voor onderhoud bestemde fonds vol doende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan~~ ÷ **ja**
- ~~– Bijzondere gebruiksbepalingen~~ ÷

1. ~~Volle eigendom~~ ÷ **ja**

2. ~~Recht van (onder)erfpacht~~ ÷ **nee**
- ~~– erfverpachter~~ ÷
 - ~~– datum vestiging~~ ÷
 - ~~– einddatum van het recht~~ ÷
 - ~~– canon/vergoeding~~ ÷
 - ~~– herzieningsdatum canon~~ ÷
 - ~~– eerstkomende indexering~~ ÷
 - ~~– De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van~~ ÷

toepassing

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning /anders ÷ **nee**
-ingebuitgever ÷
-datum vestiging ÷
-einddatum van het recht ÷
-vergoeding ÷
-eerstkomende indexering ÷

4. Recht van opstal ÷ **nee**
-eigenaar ÷
-datum vestiging ÷
-einddatum van het recht ÷
-vergoeding ÷
-eerstkomende indexering ÷

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen ÷ **nee**

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden ÷ **nee**

e. Complex

1. Het complex staat op eigen grond ÷ **ja**

2. Recht van (onder)erfpacht ÷ **nee**
-erfverpachter ÷
-datum vestiging ÷
-einddatum van het recht ÷
-canon/vergoeding ÷
-herzieningsdatum canon ÷
-eerstkomende indexering ÷
-De volgende standaard erfpachtsvoorwaarden zijn van toepassing ÷

3. Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning /anders ÷ **nee**
-ingebuitgever ÷
-datum vestiging ÷
-einddatum van het recht ÷
-vergoeding ÷
-eerstkomende indexering ÷

4. Recht van opstal ÷ **nee**
-eigenaar ÷
-datum vestiging ÷
-einddatum van het recht ÷
-vergoeding ÷
-eerstkomende indexering ÷

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen ÷ **nee**

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden ÷ **nee**

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object : het betreft hier een eengezinswoning, type: 46 tussenwoningen en 16 hoekwoningen van blokken met 7 x 8 woningen en 1 x 6 woningen met een aangebouwde stenen berging
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties : conform tekening gebouwd op betonnen palen met betonnen stroken fundering. De dragende wanden zijn opgetrokken in kalkzandsteenelementen. De vloeren zijn van beton. De gevels zijn opgemetseld in baksteen en gedeeltelijk afgewerkt met houten delen. Het dak (zadeldak) bestaat uit een houten kapconstructie voorzien van isolatieplaten en is gedekt met betonpannen, de platte delen zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De kozijnen, ramen en deuren zijn van oorsprong uitgevoerd in hout. De woningen zijn van oorsprong voorzien van een groepenkast welke standaard werd uitgevoerd met 5 groepen en een aardlekschakelaar en van oorsprong voorzien van een C.V. combiketel.
- c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid : geen
- d. Bouwjaar : 1974
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen : voor deze taxatie wordt uitgegaan van een standaard woning met de nodige onderhouds- en vervangingswerkzaamheden maar zonder uit- en aanbouwen.
- f. Indeling : indeling: Begane grond: entree, hal, deur naar in pandige berging, toilet met fontein, woonkamer, open keuken. Eerste verdieping: overloop, 1e grote slaapkamer met balkon en berg-/wasruimte en wastafel, 2e slaapkamer, 3e slaapkamer, badkamer met ligbad en of douche, toilet en wastafel. Tweede verdieping: via vaste trap naar overloop; 4e slaapkamer (veelal met dakkapel), stookruimte, berging (mogelijkheid tot het creëren van een 5^e slaapkamer door het plaatsen van een dakkapel.
- g. Gebruiksoppervlakten
Volgens opgave van : taxateur is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
- wonen : circa 135 m²
- overige in pandige ruimte : 6 m²
- gebouwgebonden buitenruimte : 4 m²
- externe bergruimte : Standaard is er geen externe bergruimte
- h. Indicatie bruto inhoud : circa 400 m³

2. Omgeving

- a. Wijk, stand, voorzieningen : - het getaxeerde is gelegen in een gevestigde woonomgeving met onder andere gelijkwaardige woningen, ruime planopzet met goede sociale voorzieningen
- de stand is als goed te beoordelen

Aard van de belendingen

- : - de belendende percelen zijn bebouwd met soortgelijke woningen

- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : nee
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : nee

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

1. Nieuwbouw

- a. De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien : ja
- b. De taxateur heeft het bestek ingezien : ja
- c. De bouw is reeds aangevangen : ja, de bouw bevindt zich in de fase

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud : goed
 - buitenonderhoud : goed
 - bouwkundige constructie : goed
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. : nee
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde : nee
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : nee

3. Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie

- a. Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie
- Belangrijkste werkzaamheden : VARIANT A1
 - bestaande berging en balkon worden verwijderd. Hierdoor komt er meer licht in de woning.
 - isoleren dak met Homatherm houtwolisolatie: Rc 8,5 m².K/W;
 - vervangen dakpannen; vlakke pan; moderne uitstraling;
 - vervangen dakgoten;
 - nieuw dakraam; tocht dicht met triple glas.
 - vervangen van kozijnen door kunststof passiehuiskozijnen met driedubbele isolerende beglazing. Bewegende ramen draai- kiep met dubbele tochtafdichting. U-waarde glas 0,60,73 W/m .K; U-waarde kozijnen 0,73 W/m .K;
 - vervangen gevels door houtskelet met houtwolisolatie en buitengevelstucwerk; Rc 8,3 m .K/W;
 - vloerisolatie met Prostelko T7; dampdicht, vochtongevoelig isolatiemateriaal; Rc 7,0 m .K/W;
 - vervangen van de berging aan de voorzijde met onderhoudsvrije materialen;
 - vervangen ventilatie unit en toevoeging van WTW-installatie
 - zonneboiler ca. 8 m opslagvat van ca. 400 liter gekoppeld aan de bestaande CV.
 - 15 m PV zonnecellen met een opbrengst van ca. 1980 kWh.
- VARIANT A2
Deze variant is gelijk aan A1. In plaats van de zonneboiler is hier gekozen voor een pelletkachel welke er voor zorgt dat er per saldo geen fossiele brandstof wordt gebruikt.
- Huidige stand van de werkzaamheden : nog niet met de werkzaamheden begonnen
 - Volgens opgave van Consortium Roghorst / Energiek renoveren worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd : ja, door de betrokken partijen van Consortium Roghorst / Energiek renoveren
 - bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden : € 76.000,00 (zegge: ZESENEVENTIGDUIZEND EURO) voor variant A1
€ 80.900,00 (zegge: TACHTIGDUIZENDNEGENHONDERD EURO) voor variant A1 + optie 15 m² PV cellen
€ 89.000,00 (zegge: NEGENENTACHTIGDUIZEND EURO) voor variant A2
 - Volgens de taxateur geeft deze opgave geeft een reëel beeld van de kosten : ja

- b. Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen
 - Belangrijkste werkzaamheden : zie ook I.3.a
 - Huidige stand van de werkzaamheden : nog niet begonnen met de werkzaamheden
 - Volgens opgave van : Consortium Roghorst / Energiek renoveren
 - worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd : ja, door de betrokken partijen van Consortium Roghorst / Energiek renoveren
 - bedragen de geschatte kosten van de : Zie ook I.3.a
 - werkzaamheden
 - Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel : ja
 - beeld van de kosten
- c. De waardevermeerdering na de werkzaamheden : nee
bedraagt meer dan de gedane investering

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/ of personen geraadpleegd:

- a. Kadaster : ja
- b. Gebruiker / eigenaar : nee, het betreft hier een aanneme, de woning is niet door taxateur betreden

2. Bijzonderheden

- a. Het Kadaster geeft een milieumelding : nee
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of : nee
personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan
zijn van bodemverontreiniging
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur : nee
bijzondere aanleiding om (een risico van)
verontreiniging aanwezig te achten
- d. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal : nee
waargenomen/ heeft aanwijzingen dat dit materiaal
aanwezig is
- e. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een : nee
waardeverminderend effect

3. Energielabel

- a. Het object beschikt over een energielabel, EPA : het merendeel van de woningen beschikt niet over een EPA
(afgegeven tussen 1-7-2002 en 1-1-2008) of EPC- label
berekening (woning jonger dan 10 jaar)
- b. Energielabelklasse : niet bekend

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van : anders; namelijk aanneme taxateur
wordt het object

- thans volledig bewoond door de eigenaar : ja, hoofdzakelijk
- thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : nee, hoofdzakelijk
- onbewoond opgeleverd : niet van toepassing
- gebruikt of in eigen gebruik genomen door de : niet van toepassing
aanvrager van de financiering

- Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt:
- er is een schriftelijke huurovereenkomst : niet van toepassing

2. Bijzonderheden in geval de aanvrager van de financiering het object reeds bewoont

Volgens de taxateur wordt het object : normaal gebruikt.
Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade : nee
geconstateerd

3. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de : nee
onder K.1. gestelde informatie

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:
- objectvergelijking : ja

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde waarde : 6 tot 9 maanden
zal deze waarde naar verwachting van de taxateur kunnen
worden gerealiseerd binnen een termijn van circa

3. ~~Geraadpleegde modelmatige rapporten~~

~~Aantal geraadpleegde rapporten :
a. ~~Bron :
Modelwaarde :
Overige gegevens uit modelmatig rapport :
Getaxeerde marktwaarde (zie D.) :
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde :
marktwaarde :
Gebruikte referentieobjecten :
Commentaar taxateur op modelmatig rapport :
b. ~~Bron :
Modelwaarde :
Overige gegevens uit modelmatig rapport :
Getaxeerde marktwaarde (zie D.) :
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde :
marktwaarde :
Gebruikte referentieobjecten :
Commentaar taxateur op modelmatig rapport :
e. ~~Bron :
Modelwaarde :
Overige gegevens uit modelmatig rapport :
Getaxeerde marktwaarde (zie D.) :
Percentage afwijking ten opzichte van de getaxeerde :
marktwaarde :
Gebruikte referentieobjecten :
Commentaar taxateur op modelmatig rapport :~~~~~~~~

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende : - toelichting Consortium Roghorst / Energiek renoveren
informatiebronnen - tekeningen Consortium Roghorst / Energiek renoveren
- gemeente Wageningen, kadaster Arnhem en het NVM
uitwisselingssysteem
- b. Het gebruik als woonruimte is :
- toegestaan conform het bestemmingsplan : ja
- toegestaan op andere wijze : nee
- c. Er zijn aanschrijvingen ex. Art. 13 t/m 16 Woningwet : nee
resp. een vooraanzegging daartoe

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- a. Vestigingseisen : er is geen economische en/of maatschappelijke binding vereist met de gemeente Wageningen
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen : er zijn geen gebruiksbelemmerende bepalingen van toepassing
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen : er zijn geen verkoopbelemmerende bepalingen van toepassing

3. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing : nee
als bedoeld in de wet Voorkeursrecht Gemeenten

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet) : nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe : nee (ex artikel 35 Monumentenwet)
- tot door de gemeente of de provincie verklaard : nee
beschermd monument

N. NADERE MEDEDELINGEN

- Deze taxatie wordt uitgevoerd als onderbouwing ten behoeve van het plan tot het "Energiek Renoveren" van 62 woningen, gelegen in de Roghorst 102 tot en met 224 te Wageningen. De getaxeerde woningen dienen als voorbeeld te worden gezien en bij het taxeren is uitgegaan van een woning met een standaard keuken, badkamer, technische voorzieningen en afwerkingsniveau.

- Bij de taxatie zijn de hoekwoningen niet in de waardering, noch in de verbouwingkosten meegenomen.

O. BIJLAGEN

- normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2013
- foto van het getaxeerde object
- uittreksel uit de kadastrale kaart
- kadastraal bericht object
- Stamkaarten referentiepanden
- overzicht verbouwingswerkzaamheden

Verplichte bijlagen:

- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart
- visuele objectpresentatie

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Wageningen op 05-06-2013

Handtekening taxateur
de heer O. Tiemessen

Normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2013, behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte" vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

Inleiding

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur

- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het rapport (onder N, nadere mededelingen).

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt de financier een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Milieu/Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende lokatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Onderbouwing waarde-oordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd. Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing) dan licht de taxateur dit in het rapport toe en kan naast de marktwaarde een tweede marktwaarde opgenomen worden die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie. Indien sprake is van volledige nieuwbouw kan volstaan worden met het enkel vermelden van de marktwaarde uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerde woning.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot het nemen van) besluiten ex artikel 13 tot en met 14 lid 1 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke besluiten of vooraankondigingen.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (1.3.a) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

