

Toelichting bij de Bouwkundige opnamestaat

1. Inleiding

Met de invoering van het nieuwe model taxatierapport woonruimte 2021 is ook het bouwkundige deel aangepast. Dit om de opdrachtgever van het taxatierapport een duidelijk beeld te geven van de bouwkundige staat van de woning. Het bouwkundige aspect van de woning vormde al een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden van de taxateur wonen. Immers bij zijn woningopname inspecteert hij, voor zover als mogelijk, al diverse bouwkundige elementen. Nieuw bij dit model taxatierapport is dat de taxateur zijn waarnemingen nu ook op een meer gestructureerde wijze vastlegt. Tevens vermeldt hij daarbij een kostenindicatie voor eventuele noodzakelijke herstelwerkzaamheden in het taxatierapport. Zo krijgen alle betrokken partijen een goed beeld welke onderhoudskosten de eigenaar binnen 5 jaar globaal kan verwachten. De bouwkundige opnamestaat is **geen** vervanger voor een bouwkundig rapport.

De bouwkundige opnamestaat zoals die nu beschikbaar wordt gesteld, is ontstaan vanuit het overleg tussen vertegenwoordigers van NRVT, diverse branche- en beroepsorganisaties en bouwkundig specialisten. Voor nieuwbouw is de bouwkundige opnamestaat niet van toepassing. Dit geldt ook voor de situatie dat er sprake is van een recent bouwkundig rapport voor het getaxeerde.

Als er sprake is van meerdere verblijfsobjecten of een groot aantal bijgebouwen die niet in deze bouwkundige opnamestaat kunnen worden verwerkt, dan adviseren wij u om het 'hoofdgebouw' (met bijbehorende bijgebouwen) in de bouwkundige opnamestaat op te nemen. De bouwkundige toestand van de andere individuele verblijfsobjecten of (bij)gebouwen beschrijft u in een aparte bijlage.

2. Opzet en gebruik van de bouwkundige invulstaat en de bouwkundige opnamestaat

Bouwkundige invulstaat:

In eerste instantie zal de taxateur bij zijn woningopname de diverse onderdelen uit de bouwkundige staat visueel opnemen en vastleggen. Hij heeft daartoe de beschikking over een bouwkundige invulstaat. De verwachting is dat diverse marktpartijen de invul-/opnamestaat in een digitaal formaat (als onderdeel van de software voor een woningopname) beschikbaar gaan stellen.

Bouwkundige opnamestaat:

Zodra de taxateur terug is op kantoor en zijn taxatie verder gaat uitwerken zal de bouwkundige invulstaat door hem worden gecompleteerd. Voor de geconstateerde gebreken verwerkt hij de kostenindicaties voor direct herstel en voor verwachte herstelkosten binnen 1-5 jaar. Zo ontstaat de bouwkundige opnamestaat. Hij maakt daarbij gebruik van normkosten die door diverse partijen (al dan niet middels abonnement) beschikbaar worden gesteld.

Als u gebruik maakt van normkosten van externe partijen adviseren wij u goed te kijken of in de getoonde normkosten ook BTW, voorrijkosten, steigerkosten en mogelijk andere kosten zijn meegenomen.

Eventueel kan de taxateur zelf een indicatie van deze kosten geven op basis van zijn eigen expertise. De volledig ingevulde bouwkundige opnamestaat is een vaste bijlage bij het taxatierapport.

Overname gegevens in taxatierapport:

De specifieke aandachtspunten waarmee de opnamestaat wordt afgesloten worden (geautomatiseerd) overgenomen in het taxatierapport in het hoofdstuk "Het onderhoud van de woning". Ook worden daarbij de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken overgenomen in het taxatierapport.

Woning en appartement

Er is een aparte bouwkundige opnamestaat beschikbaar voor woningen en voor appartementen. Binnen de bouwkundige opnamestaat bij een appartement zal de taxateur vermelden of eventuele gebreken en herstel daarvan voor rekening zijn van de VvE of van de eigenaar van het individuele appartementsrecht.

De taxateur neemt in de bouwkundige opnamestaat alleen die kosten voor herstel op die voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht komen. Geconstateerde gebreken die voor rekening van de VvE komen, worden niet vermeld. Die staan, als het goed is, al in het meerjaren onderhoudsplan. Taxateur kan in zijn rapport daarnaar verwijzen.

3. Bouwkundige invulstaat nader beschouwd

Er is voor (grondgebonden) woningen en voor appartementen een afzonderlijke invulstaat ontwikkeld. Aan de hand van de bouwkundige invulstaat voor een grondgebonden woning volgt onderstaand een nadere toelichting.

Als eerste vult taxateur een aantal algemene gegevens betreffende het object en de omstandigheden bij de woningopname in. Taxateur zal vervolgens de verschillende bouwdelen visueel inspecteren en per onderdeel aangeven wat zijn bevindingen zijn. Onderstaande legenda is daarbij van toepassing.

Legenda	
G = Goed	De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
R = Redelijk	Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
M = Matig	Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
S = Slecht	De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
NO = Nader onderzoek nodig	Ik adviseer een nader onderzoek voor dit onderdeel.
NW = Niet waarneembaar	Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

Indien de taxateur een nader onderzoek nodig acht zal hij dat bij het betreffende onderdeel vermelden. Vervolgens wordt dit door hem in het taxatierapport in de bouwkundige paragraaf (hoofdstuk I) en in de "Bijlage 2: Samenvatting taxatierapport" vermeld.

Bij de woningopname voert de taxateur zijn visuele inspectie zowel aan de buiten- als binnenzijde uit en vult hij dit per bouwdeel in. Hij vult zijn bevindingen betreffende installaties in en vermeldt daarbij per installatievoorziening ook de eigendomssituatie. Ook omschrijft hij zijn bevindingen betreffende de bijgebouwen en het perceel nader. In het blok "Overige bijzonderheden" vermeldt de taxateur zijn object gebonden waarnemingen betreffende zaken als asbest, bodemverontreiniging, houtaantasters etc.. Tot slot kunnen in de laatste regel door taxateur alle niet eerder benoemde bijzonderheden worden vermeld.

Bij het invullen van de opnamestaat wordt als uitgangspunt genomen dat zoveel mogelijk velden al vooraf zijn ingevuld en dat de vooraf ingevulde score standaard op "goed" staat. Alleen als een onderdeel een andere score krijgt dan past de taxateur dit aan en vult hij het opmerkingenveld in.

4. Bouwkundige opnamestaat nader beschouwd

Zodra de taxateur zijn invulstaat compleet heeft en terug is op kantoor, moet hij deze voorzien van een kostenindicatie bij die onderdelen die door hem als 'Matig' of 'Slecht' zijn beoordeeld. Hierbij kan hij gebruik maken van kengetallen voor herstelkosten.

De op regelniveau ingevulde kosten voor herstel (zowel 'direct' als '1-5 jaar') worden automatisch getotaliseerd in het laatste blok van de bouwkundige opnamestaat waarbij deze totalen 1 op 1 worden overgenomen in het taxatierapport.

5. Reikwijdte en aandachtspunten bouwkundige opnamestaat

De bouwkundige opnamestaat met bijbehorende kostenindicatie geeft een globaal beeld van de woning. Genoemde kosten zijn bedoeld ter indicatie; hieraan kunnen door de opdrachtgever geen rechten aan worden ontleend. Als een opdrachtgever de precieze kosten wil weten dan adviseert de taxateur in het taxatierapport om een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

6. Welke gebreken en kosten worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat?

Als de taxateur bij een onderdeel de conditie beoordeelt als 'Matig' of 'Slecht', vult hij 'Ja' in bij 'Aandachtspunt' en geeft hij in het veld 'Opmerkingen' een toelichting.

Bij een score 'Slecht' is het verplicht een bedrag voor herstel in te vullen en tevens aan te geven of dit bedrag hoort bij de kolom 'direct', bij de kolom '1-5 jaar' of bij beide kolommen.

Bij een score 'Matig' is het verplicht een bedrag voor herstel in te vullen als deze kosten binnen 5 jaar gemaakt moeten worden.

Uitzondering op het verplicht vermelden van kosten voor herstel bij conditie 'Matig' of 'Slecht' vormen de onderdelen 'Hang- en sluitwerk', 'Glas', 'Wanden en binnenmuren', 'Keuken (+ eventuele inbouwapparatuur)', 'Badkamer', 'Toilet', 'Airconditioning', 'Tuinaanleg' en 'Niet standaard buiten voorzieningen'. Hier mag de taxateur optioneel een bedrag voor kosten van herstel invullen.

Gebrek: van een gebrek is sprake wanneer de bewoner door het onderhoudsgebrek ernstig in zijn woongenot wordt belemmerd en/of waarbij het gebrek een gevaarlijke situatie oplevert.

Directe kosten: dit betreft de kosten van direct noodzakelijk herstel die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of vervolgschade aan de woning te voorkomen.

Kosten 1-5 jaar: Hier gaat het noodzakelijk te maken onderhoudskosten die gemaakt moeten worden binnen 1 – 5 jaar om vervolgschade te voorkomen. Nadrukkelijk gaat het hier niet om reguliere onderhoudskosten.

Kosten: Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

7. Foto's van gebreken en onderhoudsachterstand

Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden en daardoor 'Matig' of 'Slecht' scoren, worden door taxateur gefotografeerd en in de fotobijlage van het taxatierapport opgenomen.