

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 NRVV, diverse branche- en beroepsorganisaties en bouwkundig specialisten. Voor nieuwbouw is de bouwkundige opnamestaat niet van toepassing.

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. Hierbij is het de verwachting dat diverse marktpartijen deze opnamestaat in een digitaal formaat (als onderdeel van de software voor een woningopname) beschikbaar gaan stellen.

Bouwkundige opnamestaat:

Zodra de taxateur (terug op kantoor) zijn taxatie verder gaat uitwerken zal de bouwkundige invulstaat door hem worden gecompliceerd met de kostenindicaties voor direct herstel en voor verwachte herstelkosten binnen 1-5 jaar van de geconstateerde gebreken. Zo ontstaat de bouwkundige opnamestaat. Hierin geeft de taxateur een indicatie van deze kosten op basis van zijn eigen expertise. Hij kan daarbij ook gebruik maken van normkosten die door diverse partijen (al dan niet middels abonnement) beschikbaar worden gesteld. 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 de 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. Als hij al de beschikking heeft over een bouwkundig rapport dat niet ouder is dan 1 jaar kan hij aan de hand van dit rapport zijn bevindingen noteren. Indien gebreken uit dit bouwkundig rapport inmiddels zijn hersteld zal hij dit vermelden.

Taxateur zal de verschillende bouwdelen visueel inspecteren en per onderdeel aangeven wat zijn bevindingen zijn. Onderstaande legenda is daarbij van toepassing.

Legenda
G = goed
R = redelijk
M = matig
S = slecht
NO = nader onderzoek nodig
NW = niet waarneembaar

Hierbij geldt het volgende:

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Nader onderzoek nodig:** Ik adviseer een nader onderzoek voor dit onderdeel.
- **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 waarbij dit vervolgens door hem in het taxatierapport in de bouwkundige paragraaf en in de "Bijlage 2: Samenvatting taxatierapport" worden vermeld.

Bij de woningopname zal de taxateur zijn visuele inspectie zowel aan de buiten- als binnenzijde uitvoeren en per bouwdeel invullen. In een apart blok vult hij zijn bevindingen betreffende installaties in. Daarbij zal hij per installatievoorziening ook de eigendomssituatie vermelden. Ook zal hij zijn bevindingen betreffende de bijgebouwen en het perceel nader omschrijven. 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 kentallen 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 professionele organisatie.

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 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.

De gebreken uit het eventueel ter beschikking gestelde bouwkundig rapport (minder dan 1 jaar terug opgesteld) met bijbehorende kosten voor herstel neemt de taxateur over in de bouwkundige opnamestaat als ze ten tijde van de woningopname nog niet zijn opgelost.

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' scores, worden door taxateur gefotografeerd en in de fotobijlage van het taxatierapport opgenomen.