

Taxatierapport



Foto van de getaxeerde woning



<Naam taxatiebedrijf>

<Naam taxateur>

Dit rapport is geregistreerd bij <naam validatie-instituut> onder nummer: <registratienummer>

Inhoudsopgave

A. Opdracht	3
B. Inspectie.....	4
C. Gegevens getaxeerde woning	5
D. Doel van de taxatie	5
E. Waardering	5
F. Verantwoording en aansprakelijkheid.....	9
G. Juridische kenmerken van de woning.....	11
H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving	24
I. Het onderhoud van de woning	28
J. Verontreiniging in en om de woning	31
K. Bewoning	33
L. Onderbouwing van de waarde van de woning.....	34
M. De woningmarkt	38
N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?	39
O. Nadere mededelingen	40
P. Foto's van de woning.....	40
Q. Overzicht van bijlagen	41

Taxatierapport <straat, huisnummer, huisnummertoevoeging, plaats>

Beste <mevrouw / meneer> <naam>,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van <objectadres>. Ik ben <voornaam/initialen> <tussenvoegsels> <achternaam> van <bedrijfsnaam> uit <plaats>. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op ...-.-.... (waardepeildatum) en hoe ik die bepaald heb.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever _____
Adres _____
Postcode en plaats _____

2^e Opdrachtgever

Naam 2^e opdrachtgever _____
Adres _____
Postcode en plaats _____

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever _____
Contactpersoon _____
Adres _____
Postcode en plaats _____

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Tussenpersoon

Bedrijfsnaam _____
Adres _____
Postcode en plaats _____

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf _____
Adres _____
Postcode en plaats _____
KvK-nummer _____
Naam taxateur _____
Inschrijfnummer NRVt _____
Lid van of aangesloten bij _____
Rapportkenmerk taxateur _____

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

Leerling-taxateur

Bij de taxatie heb ik een leerling meegenomen die in opleiding is voor taxateur, een *gezel*. Alle voorwaarden en regels die voor mij gelden, gelden ook voor deze leerling. Maar alleen ik ben verantwoordelijk en aansprakelijk voor deze taxatie.

Taxatiebedrijf _____
Naam leerling-taxateur _____

Controlerend taxateur

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRVT. Dat doet deze taxateur met een 'plausibiliteitstoets'. Daarmee toetst hij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

Taxatiebedrijf _____
Naam controlerend taxateur _____

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van <straat, nummer, plaats> en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum .. - .. -
Volledige inspectie Ja
 Nee, want _____
Anderen aanwezig bij inspectie Niemand
 Verkopende makelaar _____
 Aankopende makelaar _____
 Eigenaar _____
 Huurder/gebruiker _____
 Anderen _____
Bijzonderheden Ja, want _____
 Nee

C. Gegevens getaxeerde woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de [Fotowijzer woningen](#) gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype _____
Bijzonder woningtype _____
Bijgebouwen Garage / gezamenlijke parkeerplaats bij de woning / parkeerplaats in gezamenlijke parkeergarage / parkeerplaats op parkeerterrein / berging
Adres _____
Postcode en plaats _____

Afstand tussen vestigingsadres van de _____ kilometer
taxateur en de getaxeerde woning
Hemelsbreed

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

- U wilt een lening krijgen of aanpassen
Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering
- U wilt de woning verkopen
Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)
- U wilt de woning kopen
Bepalen van de prijs bij aankoop(beslissing)
- U wilt de woning terugkopen
Bepalen van de prijs bij terugkoop(beslissing)
- U moet de woning gedwongen verkopen
Een gedwongen (executoriale) verkoop
- Een andere reden, namelijk _____

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

De officiële definitie van marktwaarde is:

'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 en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op <waardepeildatum>.

Marktwaarde € _____

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt.

De marktwaarden hieronder gaan over een situatie die op <waardepeildatum> nog niet bestaat.

Wat is de marktwaarde na verbouwing? € _____

Ik ben ervan uitgegaan dat de woning wordt verbouwd zoals in de bijlagen staan en zoals ik in dit taxatierapport beschrijf.

Wat is de marktwaarde na bouw van de woning? € _____

Ik ben ervan uitgegaan dat de woning wordt gebouwd zoals in de bijlagen staan en zoals ik in dit taxatierapport beschrijf.

Wat is de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat € _____

<.....>?

Ik ben ervan uitgegaan dat _____

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning € _____

- leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft.**
- verhuurd is.**

Ook is aan mij gevraagd om naast de marktwaarden een inschatting te doen, die opinie wordt genoemd, van de volgende waarden:

Opinies executieveiling:

Bij executieveiling bedraagt de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object: € _____

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat de verkoop plaats vindt via één van de 17 regioveilingen met de gebruikelijke voorwaarden en condities;
5. dat de veilingkosten € 6.000,-- zullen bedragen;
6. dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen;
7. dat het object:
 - zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd/geïnspecteerd kan worden.
 - slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden.

Bij executieveiling bedraagt de vermoedelijke verkoopopbrengst van het object: € _____

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat de verkoop plaats vindt via één van de 17 regioveilingen met de gebruikelijke voorwaarden en condities;
5. dat de veilingkosten € 6.000,-- zullen bedragen;
6. dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen;
7. dat het object:
 - zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd/geïnspecteerd kan worden;
 - slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;
8. en het bijzondere uitgangspunt dat het object
 - leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd is.
 - verhuurd is.

Opinies onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden:

Bij onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van € _____
verkoop tot drie maanden bedraagt de vermoedelijke
verkoopopbrengst van het object:

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat een voor de onroerende zaak gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;
5. dat het object:
 - zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd/geïnspecteerd kan worden.
 - slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden.

Bij onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van € _____
verkoop tot drie maanden bedraagt de vermoedelijke
verkoopopbrengst van het object:

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;
2. dat er sprake is van een zakelijke transactie;
3. dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
4. dat een voor de onroerende zaak gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;
5. dat het object:
 - zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd/geïnspecteerd kan worden;
 - slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;
6. en het bijzondere uitgangspunt dat het object:
 - leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd is.
 - verhuurd is.

Hoe kom ik aan deze waarden?

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

[Ik adviseer verder onderzoek naar deze woning:

.]

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de [Europese Taxatiestandaarden](#).

[Maar ik ben afgeweken bij _____.]

De reden hiervoor is _____.]

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers](#) en de [Praktijkhandreiking Wonen](#) van NRVT.

[Maar ik ben afgeweken bij _____.]

De reden hiervoor is _____.]

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden _____.]

[Wij gebruiken daarnaast onze eigen voorwaarden: _____.]

[Wij zijn niet aangesloten bij een branche- of beroepsorganisatie en hebben onze eigen voorwaarden _____.]

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVT](#). De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en <bedrijfsnaam> waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.

[Ik en <bedrijfsnaam> waren in de afgelopen 2 jaar wel betrokken bij de aankoop / verkoop / taxatie van deze woning. Toch kan ik de taxatie onafhankelijk uitvoeren. De reden daarvoor is _____.]

[De belangrijkste verschillen ten opzichte van de vorige taxatie van deze woning zijn: _____.]

2. Minder dan 25% van de omzet van <bedrijfsnaam> uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:

- De opdrachtgever van deze taxatie, en
- de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
- de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.

[Meer dan 25% van de omzet van <bedrijfsnaam> uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:

- De opdrachtgever van deze taxatie, en
- de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
- de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.

Toch kan ik de taxatie onafhankelijk uitvoeren. De reden daarvoor is

.]

3. Ik ben onafhankelijk:

- Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
- Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
- Ik en <bedrijfsnaam> hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
- Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig. [In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: _____.

Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen.]

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (*perceel*) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Eigendomsbewijs ja
- Kadastrale kaart ja
- Eigendomsinformatie Kadaster ja
- Koopovereenkomst ja
 nee, want _____
- Andere bronnen ja, _____
 nee

Wat zijn de juridische kenmerken van de woning?

- De huidige eigenaar heeft een lidmaatschapsrecht bij een (coöperatieve) vereniging ja, de (coöperatieve) vereniging heet _____
 nee

De vereniging of coöperatieve vereniging is eigenaar van het gebouw. Het gebouw is onderverdeeld in verschillende wooneenheden. De bewoner koopt een 'lidmaatschapsrecht' en is daarmee lid. De leden staan in het ledenregister van de vereniging of coöperatieve vereniging. Het lidmaatschap geeft de bewoner het recht om in de woning te wonen en de gemeenschappelijke ruimtes te gebruiken. De bewoner is dus geen eigenaar van de woning.

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

- Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?
- In welke kadastrale gemeente ligt de grond? _____
 - In welke sectie van de gemeente ligt de grond? _____
 - Welk perceelnummer heeft de grond? _____ (voor een deel)
 - Is er gezamenlijke grond?
 - ja, aandeel in het geheel _____
 - nee
 - Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster? Ongeveer _____ m²
 - Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? _____ m²

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom

- Staat de woning op eigen grond?
 - ja
 - nee
- Volle eigendom*

2. Het recht van erfpacht

Sommige woningen staan op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente, of van Staatsbosbeheer. U moet betalen om de grond te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. De woning en de grond zijn niet echt uw eigendom. U heeft alleen het recht die te gebruiken, het 'recht van erfpacht'. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er een recht van erfpacht?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven? _____
Erfverpachter
- Vanaf wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
Vestigingsdatum recht van erfpacht
- Tot wanneer geldt dit recht?
 - ..-.-.....
 - Er is geen einddatum.*Einddatum recht van erfpacht*
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?
 - ja, € _____ per maand/jaar.
 - nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 - nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.*Erfpachtcanon*
- Kan dit bedrag hoger worden?
 - ja, op . .-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
 - nee*Herziening*

- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen?
Indexatie
 - ja, op . . .-..... gebeurt dat voor het eerst.
Dit gebeurt op de volgende manier:

 - nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene erfpachtbepalingen
 - ja, versie _____
 - nee
- Bijzondere erfpachtvoorwaarden
 - ja, _____
 - nee

3. Het recht van ondererfpacht

Als er sprake is van het 'recht van erfpacht', dan kan er ook nog sprake zijn van het 'recht van ondererfpacht'. Ik heb onderzocht of er een recht van ondererfpacht is. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in ondererfpacht'.

- Bestaat er een recht van ondererfpacht?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven?
Ondererfverpachter

- Vanaf wanneer geldt dit recht?
Vestigingsdatum recht van ondererfpacht
...-.....
- Tot wanneer geldt dit recht?
Einddatum recht van ondererfpacht
 - ...-.....
 - Er is geen einddatum.
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?
Erfpachtcanon
 - ja, € _____ per maand/jaar.
 - nee, tot ...-..... kost het niets.
 - nee, het kost niets. Nu niet en in de toekomst niet.
- Kan dit bedrag hoger worden?
Herziening
 - ja, op . . .-..... gebeurt dat voor het eerst.
 - nee
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen?
Indexatie
 - ja, op . . .-..... gebeurt dat voor het eerst.
Dit gebeurt op de volgende manier:

 - nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene erfpachtbepalingen
 - ja, versie _____
 - nee
- Bijzondere erfpachtvoorwaarden
 - ja, _____
 - nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan u ook het 'recht van opstal' geven. De eigenaar van de grond geeft u dan toestemming om een woning te bouwen die uw eigendom blijft. U kunt deze woning zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een woning koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor de woning. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven? _____
- Vanaf wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
- Vestigingsdatum recht van opstal*
- Tot wanneer geldt dit recht?
 - ..-.-.....
 - Er is geen einddatum.
- Einddatum recht van opstal*
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?
 - ja, € _____ per maand/jaar.
 - nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 - nee, het kost niets. Nu niet en in de toekomst niet.
- Retributie of vergoeding*
- Kan dit bedrag hoger worden?
 - ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
 - nee
- Herziening*
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen?
 - ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
 Dit gebeurt op de volgende manier: _____
- Indexatie*
- nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
 - ja, versie _____
 - nee
- Algemene opstalvoorwaarden
- Bijzondere opstalvoorwaarden
 - ja, _____
 - nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij deze woning.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven? _____
- Hoofdgerechtigde*
- Vanaf wanneer mogen de bewoners de woning gebruiken en bewonen? ..-.-.....
- Vestigingsdatum recht van gebruik en bewoning*
- Tot wanneer mogen de bewoners de woning gebruiken en bewonen? _____
- Einde van het recht van gebruik en bewoning*
- Toelichting op dit recht _____

6. Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven? _____
- Hoofdgerechtigde*
- Vanaf wanneer geldt dit recht? ..-.-.....

Vestigingsdatum recht van vruchtgebruik

- Tot wanneer geldt dit recht? _____
- Einde van het recht van vruchtgebruik*
- Toelichting op dit recht _____

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? ja, _____
 nee
- Wie heeft dit recht aan een ander uitgegeven? _____
- Vanaf wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
- Tot wanneer geldt dit recht? _____
- Moet er betaald worden voor dit recht? ja, _____
 nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.
- Kan de vergoeding omhooggaan met de prijsstijgingen? ja, op . .-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
Dit gebeurt op de volgende manier:

- Indexatie* nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? ja, _____
Bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? ja, het betreft de volgende variant: _____
 nee
- Wat is het gevolg voor de koper? _____
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? ja, _____
 nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? ja, _____
 nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de 'akte van splitsing'. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende:

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de 'akte van splitsing' of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw burens minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de 'akte van splitsing', het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Uit die documenten heb ik gehaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft. Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

- In welke kadastrale gemeente ligt het appartement? _____
- In welke sectie van de gemeente ligt het appartement? _____
- Welke complexaanduiding heeft het appartement? _____
- Welk appartementsindex heeft het appartement? _____
- Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars? .. / ..^e aandeel
- Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?
 - ja
 - nee
- Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?
 - ja, _____
 - nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

- Wat is de naam van de VvE? _____
- Is de VvE ingeschreven bij de KvK?
 - ja, KvK-nummer: _____
 - nee
- Wie doet de administratie van de VvE?
 - Eén van de eigenaren
 - Een administratiekantoor: _____
 - Er is geen administratie gevoerd omdat: _____
- Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?
 - Niets
 - € _____ per maand / kwartaal / jaar
- Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?
 - nee
 - ja, € _____
- Is er een jaarrekening aanwezig?
 - ja
 - nee, _____
- Voor welke periode geldt de laatste jaarrekening? ..-.-20.. tot en met ..-.-20..
- Wanneer heeft de vergadering van eigenaars deze jaarrekening vastgesteld?
 - ..-.-20..
 - De jaarrekening is nog niet vastgesteld door de vergadering van eigenaars
- Hoe groot is het algemeen reservefonds en hoe groot zijn de fondsen voor onderhoud in de jaarrekening? Algemeen reservefonds € _____
Fondsen voor onderhoud € _____
- Hoeveel winst of verlies heeft de VvE volgens de jaarrekening gemaakt?
 - winst € _____
 - verlies € _____
- *Exploitatieresultaat*
- Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?
 - nee
 - ja, € _____
- Is er een meerjarenonderhoudsplan?
 - ja
 - nee
- Is het meerjarenonderhoudsplan vastgesteld door de vergadering van eigenaars?
 - ja
 - nee
- Voor welke periode geldt het meerjarenonderhoudsplan? ..-.-20.. tot en met ..-.-20..

- Zijn het algemeen reservefonds en de fondsen voor onderhoud groot genoeg om het meerjarenonderhoudsplan te kunnen uitvoeren?
 - ja
 - nee, _____
- Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?
 - ja
 - nee, _____
 - onbekend, omdat _____
- Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?
 - € _____
- Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?
 - ja
 - nee

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

- Is het appartementsrecht volledig in eigendom?
 - ja
 - nee

Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er een recht van erfpacht?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven?

Erfverpachter
- Vanaf wanneer geldt dit recht?

.....

Vestigingsdatum recht van erfpacht
- Tot wanneer geldt dit recht?
 -
 - Er is geen einddatum.
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?
 - ja, € _____ per maand/jaar.
 - nee, tot kost het niets.
 - nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.
- Kan dit bedrag hoger worden?
 - ja, op gebeurt dat voor het eerst.
 - Nee
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen?

Dit gebeurt op de volgende manier:

 - nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?

Algemene erfpachtbepalingen

 - ja, versie _____
 - nee

Bijzondere erfpachtvoorwaarden

- ja, _____
- nee

3. Het recht van ondererfpacht

Als er sprake is van het 'recht van erfpacht', dan kan er ook nog sprake zijn van het 'recht van ondererfpacht'. Ik heb onderzocht of er een recht van ondererfpacht is. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in ondererfpacht'.

- Bestaat er een recht van ondererfpacht? ja
 nee
- Door wie is dit recht uitgegeven?
Ondererfverpachter _____
- Vanaf wanneer geldt dit recht?
Vestigingsdatum recht van ondererfpacht ..-.-.....
- Tot wanneer geldt dit recht?
Einddatum recht van ondererfpacht ..-.-.....
 Er is geen einddatum.
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?
Erfpachtcanon ja, € _____ per maand/jaar.
 nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.
- Kan dit bedrag hoger worden?
Herziening ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
 nee
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de
prijsstijgingen?
Indexatie ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
Dit gebeurt op de volgende manier:

 nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene erfpachtbepalingen ja, versie _____
 nee
Bijzondere erfpachtvoorwaarden ja, _____
 nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de 'akte van splitsing'. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal ? ja
 nee
- Door wie is dit recht uitgegeven? _____
- Vanaf wanneer geldt dit recht?
Vestigingsdatum recht van opstal ..-.-.....
- Tot wanneer geldt dit recht? ..-.-.....

- *Einddatum recht van opstal*
 - Er is geen einddatum.
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?
Retributie of vergoeding
 - ja, € _____ per maand/jaar.
 - nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 - nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.
- Kan dit bedrag hoger worden?
Herziening
 - ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
 - nee
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de
prijsstijgingen?
Indexatie
 - ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.

Dit gebeurt op de volgende manier:

 - nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene opstalvoorwaarden
 - ja, versie _____
 - nee
- Bijzondere opstalvoorwaarden
 - ja, _____
 - nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en
bewoning?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven?
Hoofdgerechtigde _____
- Vanaf wanneer mogen de bewoners het
appartement gebruiken en bewonen?
*Vestigingsdatum recht van gebruik en
bewoning* ..-.-.....
- Tot wanneer mogen de bewoners het
appartement gebruiken en bewonen?
Einde van het recht van gebruik en bewoning _____
- Toelichting op dit recht _____

6. Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik?
 - ja
 - nee
- Door wie is dit recht uitgegeven?
Hoofdgerechtigde _____
- Vanaf wanneer geldt dit recht?
Vestigingsdatum recht van vruchtgebruik ..-.-.....
- Tot wanneer geldt dit recht?
Einde van het recht van vruchtgebruik _____
- Toelichting op dit recht _____

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? ja, _____
 nee
- Wie heeft dit recht aan een ander gegeven? _____
- Vanaf wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
- Tot wanneer geldt dit recht? _____
- Moet er betaald worden voor dit recht?
 - ja, € _____ per maand/jaar.
 - nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 - nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.
- Kan de vergoeding omhooggaan met de prijsstijgingen?
 - ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst. Dit gebeurt op de volgende manier: _____
 - nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? ja, _____
Bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve nee
rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of
beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van ja, het betreft de volgende variant: _____
toepassing op de verkoop van het nee
appartement in de toekomst?
- Wat is het gevolg voor de koper? _____
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen ja, _____
hebben op de waarde van het appartement? nee
Nu of in de toekomst?
- Zijn er andere bijzonderheden die veel ja, _____
invloed kunnen hebben op de waarde van het nee
appartement? Nu of in de toekomst?

Het appartementencomplex

Welke rechten bestaan er voor het appartementencomplex?

Voor een appartementencomplex kunnen andere rechten gelden dan voor de appartementen in het complex. Het appartementencomplex is van alle eigenaren samen. Onderdeel van het appartementencomplex zijn alle woningen, bergingen en parkeerplaatsen.

1. Volle eigendom

- Staat het appartementencomplex op eigen grond? ja nee
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? ja nee
- Door wie is dit recht uitgegeven? _____
Erfverpachter
- Vanaf wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
Vestigingsdatum recht van erfpacht
- Tot wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
Einddatum recht van erfpacht
 Er is geen einddatum.
- Moet er geld betaald worden voor dit recht? ja, € _____ per maand/jaar en wordt betaald door de VvE/door de eigenaar van het appartement.
Erfpachtcanon
 nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.
- Kan dit bedrag hoger worden? ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
Herziening
 nee
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen? ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
Indexatie
Dit gebeurt op de volgende manier: _____
 nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene erfpachtbepalingen ja, versie _____
 nee
Bijzondere erfpachtvoorwaarden ja, _____
 nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de 'akte van splitsing'. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van opstal? ja
 nee
- Door wie is dit recht uitgegeven? _____
- Vanaf wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
Vestigingsdatum recht van opstal
- Tot wanneer geldt dit recht? ..-.-.....
Einddatum recht van opstal
 Er is geen einddatum.
- Moet er geld betaald worden voor dit recht? ja, € _____ per maand/jaar en wordt betaald door de VvE/door de eigenaar van het appartement.
Retributie of vergoeding
 nee, tot ..-.-..... kost het niets.
 nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet.
- Kan dit bedrag hoger worden? ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
Herziening
 nee
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen? ja, op ..-.-..... gebeurt dat voor het eerst.
Indexatie
Dit gebeurt op de volgende manier:

 nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene opstalvoorwaarden ja, versie _____
 nee
Bijzondere opstalvoorwaarden ja, _____
 nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de burens gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? ja, _____
Bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
 nee
- Wat is het gevolg voor de koper? _____
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het ja, _____
 nee

appartementencomplex? Nu of in de toekomst?

- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst? ja, _____
 nee

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

- Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning? _____
- Wat is het bouwjaar? _____
- Hoe is de indeling? _____

- Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest? ja, _____
 nee
- Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased? ja, _____
 nee

Sommige installaties of onderdelen zijn gehuurd of geleased. Dat staat in de bouwkundige opnamestaat of in het bouwkundig rapport. Ze zijn dan niet uw eigendom. Ik heb hiervan wel de staat van onderhoud beoordeeld.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de [BBMI](#). In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

- Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten? _____
- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?
 - Wonen _____ m²
 - Andere binnenruimte _____ m²
Overige inpanidige ruimte
 - Buitenruimte die bij het gebouw hoort _____ m²
Gebouwgebonden buitenruimte
 - Bergruimte buiten het gebouw _____ m²
Externe bergruimte

2. Omgeving van de getaxeerde woning

- Locatie _____
- Gebouwen rondom _____
- Bereikbaarheid _____
(zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)
- Voorzieningen _____
(zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)
- Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? ja, _____
 nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F30-funderingsrapport laten opmaken.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Eigenaar of bewoner ja, _____
 nee
- F30/KCAF-funderingsrapportage ja, _____
 nee
- Andere bronnen ja, _____
 nee

Mogelijke funderingsproblemen

- Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien? ja, _____
 nee
- Is de oorzaak van de schade aan de fundering bekend? ja, _____
 nee
- Is het bekend wanneer de schade gerepareerd moet zijn? ja, binnen _____ jaar
 onbekend
- Wat zijn de geschatte kosten voor reparatie van de schade? € _____
 onbekend

4. Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels

Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels

Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Toen zijn de regels voor het energielabel veranderd. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primair fossiel energiegebruik' in kWh/m² per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed bepalen. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?
- Wat is de datum van het energielabel?
- Tot wanneer is het energielabel geldig?

- ja
- nee

..-.-.....

..-.-.....

Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?
- Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?
- Hoe hoog is de warmtebehoefte?
- Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)
- Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is:
- Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?
- Wat is de datum van registratie van het energielabel?
- Tot wanneer is het energielabel geldig?

- ja
- nee

_____ kWh/m² per jaar

_____ kWh/m² per jaar

_____ %

- hoog
- laag
- basisopname
- detailopname

..-.-.....

..-.-.....

Het nieuwe energielabel woningen vanaf 1 januari 2021

Labelklasse	Primair fossiel energiegebruik in kWh/m ² per jaar
A ⁺⁺⁺	Kleiner of gelijk aan 0,00
A ⁺⁺	0,01 t/m 50,00
A ⁺	50,01 t/m 75,00
A	75,01 t/m 105,00
B	105,01 t/m 160,00
C	160,01 t/m 190,00
D	190,01 t/m 250,00
E	250,01 t/m 290,00
F	290,01 t/m 335,00
G	335,01 t/m 380,00
	Groter dan 380,00

Waarom heeft de woning geen energielabel?

5. Hernieuwbare energie

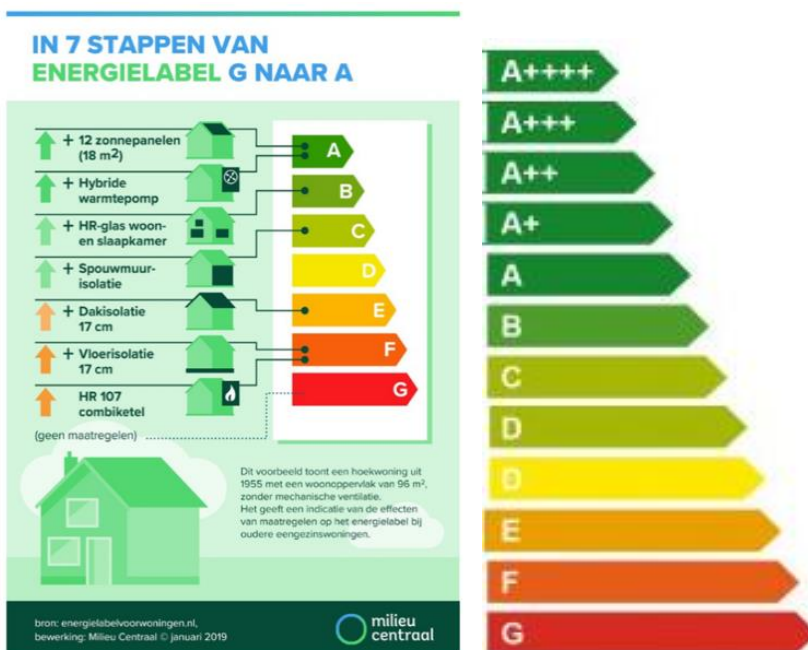
In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

Hoe kunt u uw woning isoleren?

Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsglas (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen en zonnepanelen.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.



De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

- Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk waarin de woning staat? ja nee
- Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning? _____

I. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken.

Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?

- Nieuwbouwwoning
- Bestaande woning

1. Nieuwbouwwoning

Ik heb deze nieuwbouwwoning getaxeerd. De woning is nog niet klaar om te worden bewoond. In mijn taxatie ben ik ervan uitgegaan dat de bouwkundige toestand bij oplevering van de woning goed is.

- Heb ik de bouwtekeningen bekeken? ja
 nee, _____
- Heb ik het bestek van de nieuwbouw bekeken? ja
 nee, _____
- Is de bouw van de woning al begonnen? ja
 nee
- Als de bouw al begonnen is, in welke fase is de bouw nu? _____

- Daken
 - goed
 - redelijk
 - matig
 - slecht
 - niet waarneembaar
- Keuken, badkamer en toilet
 - goed
 - redelijk
 - matig
 - slecht
 - niet waarneembaar
- Installaties en leidingen
 - goed
 - redelijk
 - matig
 - slecht
 - niet waarneembaar
- Bijgebouwen
 - goed
 - redelijk
 - matig
 - slecht
 - niet waarneembaar
- Overige bijzonderheden
 - goed
 - redelijk
 - matig
 - slecht
 - niet waarneembaar

Bouwkundige toestand van de hele woning

- goed
- redelijk
- matig
- slecht
- Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning
 - ja, _____
 - nee
- Is volgens mij een bouwkundig of ander onderzoek nodig?
 - ja, _____
 - nee, _____
- Is dit bouwkundig of ander onderzoek al gedaan?
 - ja, _____
 - nee, _____

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
- Fundering, kruipruimte en kelder	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Vloeren en trappen	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Kozijnen, ramen, deuren en buiten- en binnenschilderwerk	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Daken	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Keuken, badkamer en toilet	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Installaties en leidingen	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Bijgebouwen	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Overige bijzonderheden	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
Totaal van de geschatte kosten	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

3. Verbouwing en energiebesparende maatregelen van de woning

U wilt de woning verbouwen en/of u neemt energiebesparende maatregelen. Ik heb van u een document gekregen waarin precies staat wat u van plan bent. En wat u zelf doet en wat u laat doen door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. Dit document (*Uniforme verbouwingspecificatie*) vindt u als bijlage bij dit taxatierapport.

Ik heb de marktwaarde na verbouwing met een referentievergelijker onderbouwd. Als het verschil tussen de marktwaarde en de marktwaarde na verbouwing 4% of meer en minimaal € 10.000,-- is, dan heb ik een 2^e referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde toegevoegd.

Verbouwing

- Wat gaat u doen? _____
- Hoe ver bent u met de verbouwing? _____
- Doet u de verbouwing zelf?
 ja, _____
 nee
- Hoeveel kost de verbouwing volgens u? € _____
- Ben ik het eens met uw schatting van de kosten?
 ja
 nee, _____
- Heeft de verbouwing invloed op de grootte van de woning?
 ja, _____
 nee
- Na de verbouwing is dit de grootte van de woning:
 - Wonen _____ m²
 - Andere ruimte in de woning _____ m²
Overige inpandige ruimte
 - Ruimte buiten de woning _____ m²
Gebouwgebonden buitenruimte
 - Bergruimte buiten de woning _____ m²
Externe bergruimte

Energiebesparende maatregelen

- Wat gaat u doen? _____
 - Hoe ver bent u met de gekozen maatregelen? _____
 - Doet u dit zelf?
 ja, _____
 nee
 - Hoeveel kosten de maatregelen volgens u? € _____
 - Ben ik het eens met uw schatting van de kosten?
 ja
 nee, _____
- Hoeveel procent van de investering komt bovenop de huidige marktwaarde van de woning? _____ %

J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster ja
- Bij de eigenaar of de bewoner ja, _____
 nee, _____

- Bij de gemeente of provincie ja
Bevoegd gezag
- Andere bronnen ja, _____
 nee

- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? ja, _____
 nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? ja, _____
 nee
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? ja, _____
 nee
- Vind ik de woning minder waard door de vervuiling? ja, _____
 nee
- Is de woning minder goed te gebruiken door de vervuiling? ja, _____
 nee

2. Asbest

Vooraf in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? ja, _____
 nee
- Heb ik asbest gezien? ja, _____
 nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is? ja, _____
 nee, _____
- Op welke plekken is asbest aanwezig? _____
- Vind ik de woning minder waard door asbest? ja, _____
 nee

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner
 - ja, _____
 - nee
- Bij de verkopende makelaar
 - ja, _____
 - nee
- Andere bronnen
 - ja, _____
 - nee

- Wat heb ik gedaan om de woning van buiten en binnen te bekijken? _____
- Denk ik dat er iemand in de woning woont?
 - ja, _____
 - nee, _____

- Wat is de situatie van de woning?
 - De woning staat leeg.
 - Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin.
 - De eigenaar woont in een deel van de woning, eventueel samen met zijn gezin. In een ander deel van de woning wonen anderen.
 - De woning is als geheel verhuurd.
 - De woning is per kamer verhuurd.
 - De woning is geheel bewoond door anderen.
 - De eigenaar woont in een deel van de woning, eventueel samen met zijn gezin. Een ander deel van de woning staat leeg.
 - De woning is voor een deel verhuurd. Een ander deel van de woning staat leeg.
 - _____

- Woont de aanvrager van de lening al in de woning?
 - ja
 - nee, _____
- Gaat de aanvrager van de lening zelf in de woning wonen?
 - ja
 - nee, _____

- Is er een schriftelijke huurovereenkomst?
 - ja
 - nee, _____

- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?
 - ja, _____
 - nee

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

- Heb ik de woning vergeleken met andere woningen?
 - ja, met de referentiewoningen die hieronder staan
 - nee, ik heb de volgende methode gebruikt:

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.



Vergelijking met andere koopwoningen

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per <waardepeildatum>		
Referentieobject 1	<straat> <huisnummer> <huisnummertoevoeging>, <postcode> <plaats>		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ <verkoopprijs>	
	Verkoopdatum:	<verkoopdatum> (optioneel)	
	Transportdatum:	<transportdatum>	
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ <gecorrigeerde verkoopprijs>	marktwaarde getaxeerde: € <marktwaarde>
Bron gegevens:	<bron>		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	<foto>		<foto>
Woningtype	<woningtype>	<verschil in woningtype met kleur>	<woningtype>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Eigendomssituatie	<type eigendom>	<verschil in type eigendom>	<type eigendom>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Bouwjaar	<bouwjaar>	<verschil in bouwjaar met kleur>	<bouwjaar>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Gebruiksoppervlakte wonen (m ²):	<GebruiksoppervlakteWonen>	<verschil go wonen met kleur>	<GebruiksoppervlakteWonen>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Perceeloppervlakte (m ²)	<perceeloppervlakte>	<verschil perceeloppervlakte met kleur>	<perceeloppervlakte>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Energie label	<energielabelklasse en geldig tot datum>	<verschil energielabelklasse met kleur>	<energielabelklasse en geldig tot datum>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	<bij-,op- en/of aanbouwen>	<Vershil bij-,op- en/of aanbouwen met kleur>	<bij-,op- en/of aanbouwen>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Onderhoudssituatie	<onderhoudssituatie>	<verschil onderhoudssituatie met kleur>	<onderhoudssituatie>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Locatie		<verschil locatie met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Mate van luxe		<verschil mate van luxe met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Mate van doelmatigheid		<verschil mate van doelmatigheid met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Andere wezenlijke verschillen			
<toelichting andere wezenlijke verschillen>** <optioneel>			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
<verplichte toelichting taxateur>			
* toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.			
** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement			

Vergelijking met andere huurwoningen

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de gehanteerde huurprijs		
Referentieobject 1	<straat> <huisnummer> <huisnummertoevoeging>, <postcode> <plaats>		
Transactiegegevens:	Kale huurprijs bij aanvang huur per maand:	€ <huurprijs>	
	Ingangsdatum huur:	<ingangsdatum huur>	Huurprijs getaxeerde object:
	Gecorrigeerde huurprijs per maand:	€ <gecorrigeerde huurprijs> <optioneel>	€ <huurprijs getaxeerde object>
Bron gegevens:	<bron>		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	<foto>		<foto>
Woningtype	<woningtype>	<verschil in woningtype met kleur>	<woningtype>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Eigendomssituatie	<type eigendom>	<verschil in type eigendom>	<type eigendom>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Bouwjaar	<bouwjaar>	<verschil in bouwjaar met kleur>	<bouwjaar>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Gebruiksoppervlakte wonen (m ²):	<GebruiksoppervlakteWonen>	<verschil go wonen met kleur>	<GebruiksoppervlakteWonen>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Perceeloppervlakte (m ²)	<perceeloppervlakte>	<verschil perceeloppervlakte met kleur>	<perceeloppervlakte>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Energie label	<energielabelklasse en geldig tot datum>	<verschil energielabelklasse met kleur>	<energielabelklasse en geldig tot datum>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	<bij-,op- en/of aanbouwen>	<verschil bij-,op- en/of aanbouwen met kleur>	<bij-,op- en/of aanbouwen>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Onderhoudssituatie	<onderhoudssituatie>	<verschil onderhoudssituatie met kleur>	<onderhoudssituatie>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Locatie		<verschil locatie met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Mate van luxe		<verschil mate van luxe met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Mate van doelmatigheid		<verschil mate van doelmatigheid met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Andere wezenlijke verschillen			
<toelichting andere wezenlijke verschillen>** <optioneel>			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
<verplichte toelichting taxateur>			
* toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.			
** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement			

Vergelijking met andere woningen die te koop staan

Referentievergelijker			
Referentieobject 1	<straat> <huisnummer> <huisnummertoevoeging>, <postcode> <plaats>		
Transactiegegevens:	Huidige vraagprijs:	€ <uidige vraagprijs>	
	Te koop sinds:	.. - .. - 20..	marktwaaarde getaxeerde:
	Oorspronkelijke vraagprijs:	€ <oorspronkelijke vraagprijs>	€ <marktwaaarde>
Bron gegevens:	<bron>		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht	<foto>		<foto>
Woningtype	<woningtype>	<verschil in woningtype met kleur>	<woningtype>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Eigendomsituatie	<type eigendom>	<verschil in type eigendom>	<type eigendom>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Bouwjaar	<bouwjaar>	<verschil in bouwjaar met kleur>	<bouwjaar>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Gebruiksoppervlakte wonen (m ²):	<GebruiksoppervlakteWonen>	<verschil go wonen met kleur>	<GebruiksoppervlakteWonen>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Perceeloppervlakte (m ²)	<perceeloppervlakte>	<verschil perceeloppervlakte met kleur>	<perceeloppervlakte>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Energie label	<energielabelklasse en geldig tot datum>	<verschil energielabelklasse met kleur>	<energielabelklasse en geldig tot datum>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	<bij-,op- en/of aanbouwen>	<verschil bij-,op- en/of aanbouwen met kleur>	<bij-,op- en/of aanbouwen>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Onderhoudssituatie	<onderhoudssituatie>	<verschil onderhoudssituatie met kleur>	<onderhoudssituatie>
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Locatie		<verschil locatie met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Mate van luxe		<verschil mate van luxe met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Mate van doelmatigheid		<verschil mate van doelmatigheid met kleur>	
Toelichting*	optionele toelichting bij keuze 'vergelijkbaar', anders verplichte toelichting		
Andere wezenlijke verschillen			
<toelichting andere wezenlijke verschillen>** <optioneel>			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
<verplichte toelichting taxateur>			
* toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.			
** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement			

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

- Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?
 - 0-3 maanden
 - 3-6 maanden
 - 6-9 maanden
 - 9-12 maanden
 - anders, omdat _____

- Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?
 - ja
 - nee

- Hoe lang stond de getaxeerde woning toen te koop?
 - 0-3 maanden
 - 3-6 maanden
 - 6-9 maanden
 - 9-12 maanden
 - langer dan 12 maanden

- Is de woning te koop op de datum waarop ik de woning heb geïnspecteerd?
 - ja
 - nee
- Wat is de vraagprijs?
 - € _____
- Hoe heeft de vraagprijs zich ontwikkeld?
 - _____
- Hoe lang staat de woning al te koop?
 - Onbekend
 - _____ dagen

- Hoe kom ik aan deze gegevens?
 - _____

M. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster ja
- Bij de eigenaar of de bewoner ja, _____
 nee, _____
- Bij de gemeente of de provincie ja
Bevoegd gezag
- Andere bronnen ja, _____
 nee

- Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? Wonen
 Woongebied
 Anders: _____
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? ja, _____
 nee, _____
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan op een andere manier? ja, _____
 nee
- Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken? ja, _____
 nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning? ja, _____
 nee
- Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde?
Gebruiksbelemmerende bepalingen
 ja, _____
 nee
- Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde?
Verkoopbelemmerende bepalingen
 ja, _____
 nee
- Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid?
Voorkeursrecht
 ja, _____
Dit recht geldt tot: ...-...-20..
 nee
- Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?
 ja, _____
 nee
- Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?
 ja, _____
 nee
- Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?
 ja, _____
 nee

O. Nadere mededelingen

- Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? ja, _____
 nee

P. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.

Ik heb ook foto's gemaakt van het deel van de woning dat verbouwd wordt.

Ik heb foto's gemaakt van de plek waar de woning komt te staan. En ik heb de 'artist impressions' of bouwtekeningen bij dit taxatierapport gedaan.



<titel foto>



<titel foto>

Q. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

	Aanwezig?		Niet van toepassing
	Ja	Nee	
- Opdrachtvoorwaarden	✓		
- Informatie over de eigendom van de woning	✓		
- Kaart van het Kadaster	✓		
- Omgevingsplankaart	✓		
- Rapport funderingsrisico	✓		
- Bodeminformatie	✓		
- Uniforme meetstaat	✓		
- Lijst met bijzondere aandachtspunten	✓		
- Akte van levering van de notaris	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Modelwaarderapporten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Bouwkundige opnamestaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Opnamestaat energie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Rapport energiebesparingsverkenner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorschriften omgevingsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Uniforme verbouwingsspecificatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Akte van splitsing en ondersplitsing van de notaris	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Splitsingstekening	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaarrekening Vereniging van Eigenaars (VvE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Meerjarenonderhoudsplan van de Vereniging van Eigenaars	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Uittreksel van de KvK van de Vereniging van Eigenaars	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Polis opstalverzekering van de Vereniging van Eigenaars voor herbouwwaarde of taxatierapport met herbouwwaarde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Huurovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koop-aannemingsovereenkomst bij nieuwbouw	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bouwtekeningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Omschrijving van het werk bij de bouwtekeningen <i>Bestek</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koopovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bouwkundig rapport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bijzondere verkoopvoorwaarden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Algemene Erfpachtvoorwaarden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Akte van uitgifte of heruitgifte erfpacht van de notaris	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plausibiliteitsverklaring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<naam taxateur>

<plaats>, <datum>

<handtekening taxateur>

Bijlage 1: Modelwaarderapporten

In deze bijlage vindt u één of twee modelwaarderapporten. Dit zijn rapporten die door modelwaardeleveranciers zijn aangeleverd. Dit is gebeurd nadat ik de marktwaarde al had vastgesteld. Ik heb als taxateur dus geen invloed op wat er in de modelwaarderapporten staat.

Modelwaarderapporten worden geautomatiseerd samengesteld. Naast een aantal door de computer berekende waarden staan in elk modelwaarderapport de kenmerken van drie woningen genoemd. Volgens de modelwaardeleverancier zijn die vergelijkbaar met de getaxeerde woning. Per referentiewoning geef ik een toelichting.

	<naam modelwaardeleverancier>	<naam modelwaardeleverancier>
- Op welke marktwaarde heb ik de woning getaxeerd?	€ _____	€ _____
- Wat is de modelwaarde van de modelwaardeleverancier?	€ _____	€ _____
- Hoeveel procent wijkt de modelwaarde af van de getaxeerde marktwaarde?	...,.. %	...,.. %
- Hoe nauwkeurig is de modelwaarde? <i>Nauwkeurighedsindicator</i>
- Verkoop prijs woning	€ _____	€ _____
- Datum verkoop woning	.. - .. - - .. - ..
- Gecorrigeerde verkoop prijs woning	€ _____	€ _____
- Modelwaarde volgens postcodemodel	€ _____	€ _____
- Modelwaarde volgens straatmodel	€ _____	€ _____
- Modelwaarde volgens kenmerkenmodel	€ _____	€ _____

Vergelijkbare referentiewoningen							
Gegevens woning	Woningtype	Grond-oppervlakte	Gebruiks-oppervlakte wonen	Bouwjaar	Verkoop prijs	Verkoop datum	Gecorrigeerde verkoop prijs
Getaxeerde woning:		.. m ²	.. m ²		Marktwaarde:		€ _____
<naam modelwaardeleverancier>							
		.. m ²	.. m ²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m ²	.. m ²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m ²	.. m ²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
<naam modelwaardeleverancier>							
		.. m ²	.. m ²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m ²	.. m ²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m ²	.. m ²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen uit de modelwaarder rapporten.



Bijlage 2: Samenvatting taxatierapport

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die ik beantwoord heb met ja of nee. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? ja nee
privaatrechtelijke aspecten
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? ja nee
publiekrechtelijke aspecten
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving? ja nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'? ja nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) asbest in de woning? ja nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning? ja nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt? ja nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)? ja nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken? ja nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven? ja nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen? ja nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? ja nee