(Logo taxatiebedrijf)

Taxatierapport <adres>

(Foto van de getaxeerde woning)

<Naam taxatiebedrijf>

<Naam taxateur>

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

Taxatierapport woonruimte, versie april 2026. Resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRVT, NVM en Vastgoed Nederland. Beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Inhoudsopgave

A. Opdracht 3
B. Inspectie 4
C. Gegevens woning 4
D. Doel van de taxatie 5
E. Waardering 5
F. Verantwoording en aansprakelijkheid 8
G. Juridische kenmerken van de woning 10
H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving 23
I. Duurzaamheid van de woning 25
J. Het onderhoud van de woning 29
K. Verontreiniging in en om de woning 33
L. Bewoning 34
M. Onderbouwing van de waarde van de woning 35
N. De woningmarkt 39
O. Welke wetten en regels gelden voor de woning? 40
P. Nadere mededelingen 41
Q. Foto's van de woning 41
R. Overzicht van bijlagen 42

Taxatierapport <adres>

Beste opdrachtgever(s),

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van <objectadres>. Ik ben <voornaam/voorletter(s)> <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.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden ‘hij’, ‘hem’ of ‘zijn’ worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als ‘zij’ of ‘haar’, ‘hen’ of ‘hun’ of ‘die’ of ‘diens’ lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever _____
Adres _____
Postcode en plaats _____

2e Opdrachtgever

Naam 2e 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 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	_____
Adres	_____
Postcode en plaats	_____

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

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

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. Dit wordt een bijzonder uitgangspunt genoemd.

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

Wat is de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning verbouwd is? Ik ben ervan uitgegaan dat de woning wordt verbouwd zoals in de bijlagen staat en zoals ik in dit taxatierapport beschrijf.	€ _____
Wat is de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning gebouwd is? Ik ben ervan uitgegaan dat de woning wordt gebouwd zoals in de bijlagen staat 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 (hybride) regioveilingen dan wel via de online veilingplatforms van Vastgoedveiling/Veilingnotaris of OpenbareVerkoop/Veilingbiljet met de gebruikelijke voorwaarden en condities;
5. dat de veilingkosten die voor rekening komen van de koper € 6000 incl. Btw 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 (hybride) regioveilingen dan wel via de online veilingplatforms van Vastgoedveiling/Veilingnotaris of OpenbareVerkoop/Veilingbiljet met de gebruikelijke voorwaarden en condities;
5. dat de veilingkosten die voor rekening komen van de koper € 6000 incl. Btw 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.
Indien ik ben aangesloten bij NVM of Vastgoed Nederland, kunt u ook contact opnemen met het Klachtenloket Vastgoedprofessionals van de Geschillencommissie.
Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.
Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket 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, advies, bemiddeling, beheer of taxatie van deze woning.
   [Ik en <bedrijfsnaam> waren in de afgelopen 2 jaar wel betrokken bij de <aankoop / verkoop / advies / bemiddeling / beheer / 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 in Nederland behaalde 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 in Nederland behaalde 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 aankoop, verkoop, advies, 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? *Mandeligheid*	○ ja, aandeel in het geheel _____ ○ nee
-	Hoe groot is het perceel?	Ongeveer _____ m^2
-	Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn?	_____ m^2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom

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

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 en de 'akte van uitgifte in erfpacht' gezien. Ik heb het recht van erfpacht getaxeerd.

- 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? *Einddatum recht van erfpacht*	○ ..-..-….. ○ 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

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 en de ‘akte van uitgifte in ondererfpacht’ gezien. Ik heb het recht van ondererfpacht getaxeerd.

- 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	o ja, _____ o 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 en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal' gezien. Ik heb het recht van opstal getaxeerd.

- Bestaat er een recht van opstal?	o ja o 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*	o ..-..-….. o Er is geen einddatum.
- Moet er geld betaald worden voor dit recht? *Retributie of vergoeding*	o ja, € _____ per maand/jaar. o nee, tot ..-..-….. kost het niets. o nee, het kost niets. Nu niet en in de toekomst niet.
- Kan dit bedrag hoger worden? *Herziening*	o ja, op . .-..-….. gebeurt dat voor het eerst. o nee
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen? *Indexatie*	o ja, op . .-..-….. gebeurt dat voor het eerst. Dit gebeurt op de volgende manier: _____ o nee
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?	
Algemene opstalvoorwaarden	o ja, versie _____ o nee
Bijzondere opstalvoorwaarden	o ja, _____ o 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. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van gebruik en bewoning getaxeerd.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	o ja o 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. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van vruchtgebruik getaxeerd.

- 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?
  Indexatie
  - ○ 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 stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de buren 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? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*
  - ○ ja, _____
  - ○ 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 buren 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*' onderzocht. Als er een huishoudelijk reglement is en een financieel verslag van de VvE, dan heb ik deze ook 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 de VvE deze jaarrekening vastgesteld?
  - ○ ..-..-20..
  - ○ De jaarrekening is nog niet vastgesteld door de vergadering van de VvE

- 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? *Exploitatieresultaat*	○ winst € _____ ○ verlies € _____
- 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 de VvE?	○ 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? *Volle eigendom*	○ ja ○ nee

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 en de ‘akte van uitgifte in erfpacht’ gezien. Ik heb het recht van erfpacht getaxeerd.

- 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?	○ ..-..-…..
	Einddatum recht van erfpacht	○ Er is geen einddatum.
-	Moet er geld betaald worden voor dit recht?	○ ja, € _____ per maand/jaar.
	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. Dit gebeurt op de volgende manier:
	Indexatie	_____
		○ 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 en de ‘akte van uitgifte in ondererfpacht’ gezien. Ik heb het recht van ondererfpacht getaxeerd.

-	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?	○ ja, € _____ per maand/jaar.
	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. Dit gebeurt op de volgende manier:
	Indexatie	_____
		○ 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. Dit recht staat dan in de '*akte van uitgifte van het recht van opstal'.* Vervolgens kan het gebouw worden gebouwd en gesplitst in appartementsrechten. Deze rechten staan dan in de '*akte van splitsing*'. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor het recht van opstal betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of het appartement een recht van opstal is. Daarbij heb ik de voorwaarden en de '*akte van uitgifte van het recht van opstal*' gezien. Ik heb het recht van opstal getaxeerd.

- 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. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van gebruik en bewoning getaxeerd.

- 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. Ik heb de eigendom die belast is met het recht van vruchtgebruik getaxeerd.

- 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? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*
  - ○ ja, _____
  - ○ nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van het appartement 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 het appartement? Nu of in de toekomst?
  - ○ ja, _____
  - ○ nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartement? Nu of in de toekomst?
  - ○ ja, _____
  - ○ nee

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? *Volle eigendom*
  - ○ ja
  - ○ nee

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 en de ‘akte van uitgifte in erfpacht’ gezien.

- 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? *Erfpachtcanon*
  - ○ ja, € _____ per maand/jaar en wordt betaald door de VvE/door de eigenaar van het appartement.
  - ○ 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

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 appartementen-complex. Daarbij heb ik de voorwaarden en de ‘*akte van uitgifte van het recht van opstal*’ gezien.

- 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? *Retributie of vergoeding*
  - ○ ja, € _____ per maand/jaar en wordt betaald door de VvE/door de eigenaar van het appartement.
  - ○ 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

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 buren 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? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	○ ja, _____ ○ nee
- Wat is het gevolg voor de koper?	_____
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst?	○ ja, _____ ○ nee
- 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 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 branchebrede Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI. In de bijlage vindt u de ‘Uniforme meetstaat’.

- Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten? _____
- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?
  - Wonen _____ m^2
  - Andere binnenruimte _____ m^2
    Overige inpandige ruimte
  - Buitenruimte die bij het gebouw hoort _____ m^2
    Gebouwgebonden buitenruimte
  - Bergruimte buiten het gebouw _____ m^2
    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 die niet stevig genoeg is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb de opdracht gekregen om de marktwaarde van deze woning te bepalen, maar ik ben geen funderingsspecialist. Voor informatie over de staat van de fundering ben ik afhankelijk van externe partijen. Dat kan gaan om beschikbare gegevens van de woning, en eventueel een beperkt of uitgebreid funderingsonderzoek van de woning (volgens de richtlijnen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)).

Ik ben niet aansprakelijk of verantwoordelijk voor de juistheid van deze externe informatie. Als u het niet eens bent met die gegevens, moet u daarvoor bij de betreffende externe partij zijn. Alleen als ik merk dat de aangeleverde informatie duidelijk niet klopt met de werkelijke situatie, zal ik daar een opmerking over maken. Voor mijn beoordeling heb ik ook gekeken naar mijn kennis van de omgeving en de mogelijke funderingsproblemen die hier vaak voorkomen.

Bij dit taxatierapport is het funderingsrisicorapport van KCAF als bijlage toegevoegd.

Mogelijke funderingsproblemen

- Wat is de hoogste door KCAF afgegeven risicoklasse op mogelijke funderingsproblemen volgens het funderingsrisicorapport?
  - ○ A
  - ○ B
  - ○ C
  - ○ D
  - ○ E
  - ○ Er is geen risicoklasse beschikbaar
- Wat is de betrouwbaarheid van deze risicoklassering?
  - ○ Vastgesteld
  - ○ Afgeleid
  - ○ Modelanalyse
- Is er bij dit adres een aanvullende rapportage van een beperkt funderingsonderzoek volgens de Richtlijnen van KCAF aanwezig?
  - ○ ja, de rapportage is als bijlage bij dit rapport gevoegd.
  - ○ nee, omdat _____

-	Wat zijn de door KCAF meegegeven indicatieve herstelkosten?	○ € _____ - € _____
-	Heb ik bij het vaststellen van de marktwaarde rekening gehouden met de indicatieve herstelkosten?	○ ja, de wijze waarop ik rekening heb gehouden met deze indicatieve herstelkosten bij het vaststellen van de marktwaarde en heb ik nader toegelicht in dit taxatierapport. ○ nee, omdat _____
-	Zijn er door mij significante afwijkingen geconstateerd t.o.v. de data die door KCAF zijn geleverd?	○ ja, _____ ○ nee

Eigen constateringen

-	Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien bij de woning?	○ ja, _____ ○ nee, _____
-	Weet ik van funderingsproblemen of heb ik problemen gezien bij naastgelegen woningen?	○ ja, _____ ○ nee, _____

Toelichting:
Om een goed en volledig taxatierapport te maken, kan het nodig zijn om extra informatie op te vragen of een onderzoek te laten doen. Bijvoorbeeld als er risico's zijn op funderingsproblemen, kan het nodig zijn om een beperkt funderingsonderzoek te laten uitvoeren volgens de landelijke richtlijn 'Funderingen onder gebouwen, Quickscan funderingsrisico'.

Als het funderingsrisicorapport aangeeft dat er een verhoogd risico is (klasse D of E) op basis van een modelanalyse, afgeleid of vastgesteld uitgangspunt, dan moet er eerst een aanvullend onderzoek naar de fundering worden gedaan. Dit onderzoek is beperkt van omvang en volgt de richtlijnen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Pas als dit onderzoek is uitgevoerd en aan de taxateur ter beschikking is gesteld, kan de taxateur de taxatie afronden. De taxateur voegt het onderzoeksrapport dan toe als bijlage bij het taxatierapport.

In bepaalde gevallen is onderzoek niet nodig, bijvoorbeeld wanneer er al recent een betrouwbaar onderzoek beschikbaar is dat duidelijkheid geeft over de fundering of als het risico niet echt aanwezig is. De taxateur voegt dan eventuele bewijsstukken toe aan het taxatierapport of geeft duidelijk aan waarom het risico niet aanwezig is of dat de opdrachtgever niet instemt met het maken van de kosten voor het onderzoek.

Als een funderingsrisicorapport ook een indicatie van de herstelkosten bevat, mag de taxateur deze informatie gebruiken. Dit kan invloed hebben op de waarde van de woning. De indicatie van de herstelkosten is slechts een schatting. Voor de exacte herstelkosten is altijd een specialistisch onderzoek nodig. De taxateur is namelijk geen funderingsspecialist en kan geen exacte herstelkostenberekening maken.

I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel

om een energielabel vast te stellen. De details staan in de '*Energetische opnamestaat*'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energielabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energielabels. Deze energielabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energielabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energielabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energielabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO2-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energielabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO_2-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer 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 het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	○ ja ○ nee
- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	_____
- Wat is de datum van registratie van het energielabel?	..-..-…..
- Tot wanneer is het energielabel geldig?	..-..-…..
- Is het energielabel als document aan mij verstrekt?	○ nee ○ ja
- Heb ik afwijkingen geconstateerd bij mijn opname t.o.v. het afgegeven energielabel?	○ nee ○ ja, _____
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	○ ja ○ nee
- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	_____
- Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?	_____ kWh/m² per jaar

- Hoe hoog is de warmtebehoefte? _____ kWh/m^2 per jaar
- 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:
  - ○ hoog
  - ○ laag
- Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?
  - ○ basisopname
  - ○ detailopname
- Wat is de datum van registratie van het energielabel? ..-..-.....
- Tot wanneer is het energielabel geldig? ..-..-.....
- Is het energielabel als document aan mij verstrekt?
  - ○ nee
  - ○ ja
- Heb ik afwijkingen geconstateerd bij mijn opname t.o.v. het afgegeven energielabel?
  - ○ nee
  - ○ ja, _____

Labelklasse Primair fossiel energiegebruik in kWh/m2 per jaar

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Kleiner of gelijk aan 0,0	0,01 t/m 50,00	50,01 t/m 75,00	75,01 t/m 105,00	105,01 t/m 160,00	160,01 t/m 190,00	190,01 t/m 250,00	250,01 t/m 290,00	290,01 t/m 335,00	335,01 t/m 380,00	Groter dan 380,00

Waarom heeft de woning geen energielabel? _____

2. Stappen naar een beter energielabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren?	○ ja ○ nee
Aanbrengen gevelisolatie:	○ ja ○ nee
Vervangen gevelpanelen:	○ ja ○ nee
Aanbrengen dakisolatie vlakke daken:	○ ja ○ nee
Aanbrengen dakisolatie hellende daken:	○ ja ○ nee
Aanbrengen vloerisolatie:	○ ja ○ nee
Aanbrengen leidingisolatie:	○ ja ○ nee
Aanbrengen hoogrendementsglas woonruimten:	○ ja ○ nee
Aanbrengen hoogrendementsglas slaapkamers:	○ ja ○ nee
Aanbrengen energiezuinige kozijnen en deuren:	○ ja ○ nee
Aanbrengen kierdichting:	○ ja ○ nee
Aanbrengen (hybride) warmtepomp:	○ ja ○ nee
Aanbrengen ander energiezuinig verwarmingstoestel:	○ ja ○ nee
Aanbrengen installatie voor warmteterugwinning:	○ ja ○ nee
Aanbrengen zonneboiler:	○ ja ○ nee
Aanbrengen energiezuinige ventilatie:	○ ja ○ nee
Aanbrengen hoogrendementsventilatoren:	○ ja ○ nee
Aanbrengen zonnepanelen:	○ ja ○ nee

Voor inhoudelijk advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een energieprestatieadviseur of energiecoach.
De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie.

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

- Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning? _____
- Heeft de gemeente voor de wijk waarin de woning staat een uitgebreid plan op basis van de 'Transitievisie Warmte'? ○ ja ○ nee
- Welke keuzes staan in dit plan die betrekking (kunnen) hebben op de woning? _____
- Wat zijn de gevolgen van dit plan voor de woning? _____

J. 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 er vanuit gegaan 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?	_____

2. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

- Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan in opdracht van de huidige eigenaar en/of opdrachtgever en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?	○ ja ○ nee
- Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig?	○ ja, _____ ○ nee, _____
- Is deze bouwkundige keuring gedaan op of na de inspectiedatum van de taxateur?	○ ja, _____ ○ nee, _____
- Wat is de datum van de bouwkundige keuring?	..-..-….
- Wie heeft de bouwkundige keuring gedaan en het rapport gemaakt?	_____
- Welke bijzonderheden staan er in het bouwkundig rapport?	_____
- Heb ik bij mijn inspectie wijzigingen geconstateerd t.o.v. het bouwkundig rapport?	○ nee ○ ja, _____
- Bouwkundige toestand van de hele woning	○ goed ○ redelijk ○ matig ○ slecht
- Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	○ ja, _____ ○ nee

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.
- **Niet waarneembaar**: Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.
- **Niet van toepassing**: Dit onderdeel is niet aanwezig.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staan de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

- Fundering, kruipruimte en kelder
  - ○ goed
  - ○ redelijk
  - ○ matig
  - ○ slecht
  - ○ niet waarneembaar
- Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde
  - ○ goed
  - ○ redelijk
  - ○ matig
  - ○ slecht
  - ○ niet waarneembaar
- Gevels, balkon, wanden en plafonds
  - ○ goed
  - ○ redelijk
  - ○ matig
  - ○ slecht
  - ○ niet waarneembaar
- Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk
  - ○ goed
  - ○ redelijk
  - ○ matig
  - ○ slecht
  - ○ niet waarneembaar
- 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 en perceel
  - ○ goed
  - ○ redelijk
  - ○ matig
  - ○ slecht
  - ○ niet waarneembaar
  - ○ niet van toepassing
- Overige bijzonderheden
  - ○ goed
  - ○ redelijk
  - ○ matig
  - ○ slecht
  - ○ niet waarneembaar
  - ○ niet van toepassing

Bouwkundige toestand van de hele woning
- ○ **goed**
- ○ **redelijk**
- ○ **matig**
- ○ **slecht**

- Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning
  - ○ 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, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Kozijnen, ramen, deuren en buiten- en binnenschilderwerk	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Daken	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Keuken, badkamer en toilet	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Installaties en leidingen	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- Bijgebouwen en perceel	€ _____ - € _____	€ _____ - € _____
- 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 verbouwingsspecificatie*) 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 € 10000 is, dan heb ik een 2e 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

- Hoe is de gebruiksoppervlakte na de verbouwing verdeeld?
  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? _____ %

K. 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 *Bevoegd gezag* ja
- 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

Vooral 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, _____
- Vind ik de woning minder waard door asbest?
  - ○ ja, _____
  - ○ nee

L. 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

M. 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 woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per *<waardepeildatum>*		
Referentieobject 1	***<straat> <huisnummer> <huisnummertoevoeging>, <postcode> <plaats>***		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	*€ <verkoopprijs>*	
	Verkoopdatum:	*<verkoopdatum> (optioneel)*	
	Transportdatum:	*<transportdatum>*	**marktwaarde getaxeerde:**
	Gecorrigeerde verkoopprijs	*€ <gecorrigeerde verkoopprijs>*	*€ <marktwaarde>*
Bron gegevens:	*<bron>*		

Objectkenmerken	**Getaxeerde object**	**Verschil**	**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*		
Energielabel	*<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 verhuurd zijn

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**	**Verschil**	**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*		
Energielabel	*<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:	*€ <huidige vraagprijs>*	
	Te koop sinds:	*.. - .. - 20..*	**marktwaarde getaxeerde:**
	Oorspronkelijke vraagprijs:	*€ <oorspronkelijke vraagprijs>*	*€ <marktwaarde>*
Bron gegevens:	*<bron>*		

Objectkenmerken	**Getaxeerde object**	**Verschil**	**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*		
Energielabel	*<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?
  - o 0-3 maanden
  - o 3-6 maanden
  - o 6-9 maanden
  - o 9-12 maanden
  - o anders, omdat _____
- Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?
  - o ja
  - o nee
- Hoe lang stond de getaxeerde woning toen te koop?
  - o 0-3 maanden
  - o 3-6 maanden
  - o 6-9 maanden
  - o 9-12 maanden
  - o langer dan 12 maanden
- Is de woning te koop op de datum waarop ik de woning heb geïnspecteerd?
  - o ja
  - o nee
- Wat is de vraagprijs? € _____
- Hoe heeft de vraagprijs zich ontwikkeld? _____
- Hoe lang staat de woning al te koop?
  - o Onbekend
  - o _____ dagen
- Hoe kom ik aan deze gegevens? _____

N. 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?

_____
_____
_____

O. 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

P. Nadere mededelingen

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

Q. 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. Indien er sprake is van delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik deze 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>

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

	Aanwezig?		
	Ja	Nee	Niet van toepassing
- Opdrachtvoorwaarden	√		
- Informatie over de eigendom van de woning	√		
- Kaart van het Kadaster	√		
- Bestemmingsplankaart of Omgevingsplankaart	√		
- Rapport funderingsrisico	√		
- Bodeminformatie	√		
- Uniforme meetstaat	√		
- Lijst met bijzondere aandachtspunten	√		
- Akte van levering van de notaris	□	□	
- Modelwaarderapporten	□	□	
- Bouwkundige opnamestaat	□	□	
- Energetische opnamestaat	□	□	
- Bestemmingsplanvoorschriften	□	□	□
- Voorschriften omgevingsplan	□	□	□
- Uniforme verbouwingsspecificatie	□	□	□
- Akte van splitsing en ondersplitsing van de notaris	□	□	□
- Splitsingstekening	□	□	□
- Jaarrekening Vereniging van Eigenaars (VvE)	□	□	□
- Meerjarenonderhoudsplan van de Vereniging van Eigenaars	□	□	□
- Uittreksel van de KvK van de Vereniging van Eigenaars	□	□	□
- Polis opstalverzekering van de Vereniging van Eigenaars voor herbouwwaarde of taxatierapport met herbouwwaarde	□	□	□
- Huurovereenkomst	□	□	□
- Koop-aannemingsovereenkomst bij nieuwbouw	□	□	□
- Bouwtekeningen	□	□	□
- Omschrijving van het werk bij de bouwtekeningen	□	□	□
- Koopovereenkomst	□	□	□
- Bouwkundig rapport	□	□	□
- Bijzondere verkoopvoorwaarden	□	□	□
- Algemene Erfpachtvoorwaarden	□	□	□
- Akte van uitgifte of heruitgifte erfpacht van de notaris	□	□	□
- Plausibiliteitsverklaring	□	□	□
- Rapport beperkt funderingsonderzoek	□	□	□
- Rapport volledig funderingsonderzoek	□	□	□
- _____	□	□	□

<naam taxateur>
<plaats>, <datum>
<handtekening taxateur>

Bijlage 1: Modelwaarderapporten

In deze bijlage vindt u één of twee modelwaarderapporten. Dit zijn rapporten die door modelwaarde-leveranciers 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 waardes 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? *Nauwkeurigheidsindicator*	….	….
- Verkoopprijs woning	€ _____	€ _____
- Datum verkoop woning	.. - .. - ….	.. - .. - ….
- Gecorrigeerde verkoopprijs woning	€ _____	€ _____
- Modelwaarde volgens postcodemodel	€ _____	€ _____
- Modelwaarde volgens straatmodel	€ _____	€ _____
- Modelwaarde volgens kenmerkenmodel	€ _____	€ _____

Vergelijkbare referentiewoningen							
Gegevens woning	Woningtype	Grond-oppervlakte	Gebruiks-Oppervlakte wonen	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrigeerde verkoopprijs
Getaxeerde woning:		.. m²	.. m²		Marktwaarde:		€ _____
<naam modelwaardeleverancier>							
		.. m²	.. m²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m²	.. m²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m²	.. m²		€ _____	. -..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
<naam modelwaardeleverancier>							
		.. m²	.. m²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m²	.. m²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							
		.. m²	.. m²		€ _____	..-..-20..	€ _____
Toelichting taxateur:							

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



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? *privaatrechtelijke aspecten*	○	ja	○	nee
2.	Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten*	○	ja	○	nee
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 of bij de woning die waardeverlagend is?	○	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
13.	Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel?	○	ja	○	nee