

Dit document is bedoeld om u als taxateur beter inzicht te geven betreffende L.3. marktomstandigheden en de SWOT-analyse

### **L.3.a. Beschrijving huidige marktomstandigheden**

Het normblad geeft aan: *"Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object".*

Het gaat hier om actuele (lokale) marktomstandigheden die relevant zijn voor het getaxeerde object:

- Welke elementen spelen een rol in de prijsvorming en verkooptijd van het object?
  - Verhouding tussen aanbod en vraag
  - Is er sprake van een stijgende of dalende trend in verkoopprijs, verkooptijd en aanbod
  - Locatie

Concreet geef je als taxateur aan hoe de woningmarkt voor dit (door hem getaxeerde) woningtype functioneert op dit moment. Hij kan dat beschrijvend dan wel cijfermatig onderbouwd doen op basis van onderstaande indicatoren:

Verkopen:

- Aantal verkochte objecten in afgelopen 3 kwartalen (en trendontwikkeling in %)
- Gemiddelde verkoopprijs in afgelopen 3 kwartalen (en trendontwikkeling in %)
- Verschil tussen vraag- en verkoopprijzen (en trendontwikkeling in %)
- Verkooptijden in de afgelopen 3 kwartalen (en trendontwikkeling in %)
- Verkoopprijs per m<sup>2</sup> in de afgelopen kwartalen (en trendontwikkeling in %)

Aanbod:

- Aantal te koop staande objecten (en trendontwikkelingen in %)
- Gemiddelde vraagprijs van te koop staande objecten (en trendontwikkeling in %)
- *Gemiddelde verkooptijd te koop staande objecten (en trendontwikkeling in %)*

Daarnaast geeft de taxateur een eventuele aanvullende toelichting indien zich bijzonderheden voordoen die niet direct uit deze cijfers zijn te herleiden.

### **L.3.b. SWOT-analyse**

Het normblad geeft aan: *"In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen".*

Sterkte: Welke sterke kanten heeft het getaxeerde object (t.o.v. soortgelijke objecten in de 'directe' omgeving)?

Zwakte: Welke nadelen heeft het getaxeerde object (t.o.v. soortgelijke objecten in de 'directe' omgeving)?

De taxateur kan, voor zover relevant, de volgende sterke dan wel zwakke onderdelen benoemen en geeft daar een nadere toelichting op:

- Onderhoudssituatie
- Indeling (optimale, mogelijkheden voor aanpassing)
- Voorzieningenniveau in het object (gedateerd of nieuw, eenvoudig of luxe)
- Bij de bedreigingen wellicht ook vermelden de belemmeringen als gemeld op het kadastrale uittreksel zoals bijv. de WKPB
- Milieuverontreiniging
- Verduurzaming
- Ligging
- Etc.

Kansen: Welke (toekomstige) ontwikkelingen (binnen en buiten het getaxeerde object om) zijn van invloed op een mogelijk positieve toekomstige ontwikkeling van de in dit rapport genoemde waarde(n) en courantheid?

Bedreigingen: Welke (toekomstige) ontwikkelingen (binnen en buiten het getaxeerde object om) zijn van invloed op een mogelijk negatieve toekomstige ontwikkeling van de in dit rapport genoemde waarde(n) en courantheid?

De taxateur kan, voor zover relevant, de volgende onderdelen benoemen en geeft daar een nadere invulling aan:

- Uitbouwmogelijkheden
- Mogelijkheden vaste trap naar zolder
- Verduurzamingsmogelijkheden
- Voorzieningenniveau in de buurt
- Bereikbaarheid
- Bouw (plannen) in de directe omgeving
- Verloedering wijk
- Wijzigingen in bestemmingsplan die woongenot aantasten
- Sluiten voorzieningen
- Verhouding huur/koop
- Verkoop van huurwoningen
- Groei of krimp gemeente
- Economische situatie in de wijk en/of gemeente
- Ligging / locatie
- Etc.

De SWOT is daarmee een feitelijke, beknopte samenvatting, toegespitst op het getaxeerde object, van de positieve en negatieve punten nu en mogelijk in de toekomst die ook uit het rapport blijken.

Algemene marktfactoren welke op de gehele woningmarkt van toepassing zijn dienen in de SWOT-analyse buiten beschouwing gelaten te worden.