

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



Naast de in de invulinstructie vermelde onderwerpen kunnen door het validatie-instituut nadere informatie/toelichting en/of bijlage(n) gevraagd worden, die voor het taxatierapport/doel taxatie/de vastgestelde marktwaarde(n) van belang (b)lijken te zijn.

Mochten er nog onduidelijkheden, vragen of suggesties zijn op deze invulinstructie dan kunnen deze worden gestuurd naar Adriaan Post, a.post@nwwi.nl.

Wijziging ten opzicht van versie 1.0:

- *H.3.a.1 Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden:*
Keuze 'Nee' is toegevoegd; wanneer er de vraag met 'Nee' wordt beantwoord, is er geen verplichting deze als bijlage toe te voegen.
- *L.1 Referentievergelijker:*
Toegevoegd: Bij "vergelijkbaar" (kleur geel) is het niet verplicht een toelichting in te voeren.
Bij referentieobjecten dient altijd de gecorrigeerde verkoopprijs te worden vermeld.
- *Verwijderd:*
Referentieobjecten met een transactiedatum ouder dan 5 jaar mogen alleen gebruikt worden met een toelichting waarin aannemelijk wordt gemaakt dat er geen jongere transacties zijn.

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



Hoofd Proces/Rapport stuk	Proces: Definitie/toelichting	Werkinstructie per rapportage onderdeel (invulinstructie per onderdeel)
A. OPDRACHT / OPNAME		
A. Waardepeildatum:	Deze datum wordt geautomatiseerd weergegeven (in een aantal taxatiesoftwarepakketten) en is veelal de inspectiedatum	Indien afwijkend van de inspectiedatum: <datum>
A. Naam opdrachtgever:	De opdrachtgever (meestal de consument) geeft de opdracht tot taxatie.	Deze gegevens worden automatisch gevuld.
A. Adres opdrachtgever:		Deze gegevens worden automatisch gevuld.
A. Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De naam van de taxateur die de taxatie uitvoert. Deze taxateur dient bij het NWWI aangesloten te zijn om te mogen taxeren.	Invullen: <naam taxateur>
A. Ingeschreven in het NRVT onder nummer:	De vermelding onder welk nummer de taxateur is ingeschreven is ingeschreven in de kamer Wonen of LAV. Wanneer een taxateur uit een andere kamer dan Wonen een taxatie binnen dit model opstelt dan dient hij middels een 'explain' te verklaren waarom hij vindt dat hij terzake deskundig is. Dit doet de taxateur bij N. nadere mededelingen.	Invullen: <Nummer>
A. Lid van/aangesloten bij:	De taxateur is lid van en/of aangesloten bij één van de deelnemende brancheverenigingen of beroepsorganisatie. (limitatieve keuze).	Invullen keuze: 1. NVM 2. NVR 3. VastgoedPRO 4. VBO Makelaar 5. Geen
A. Naam taxatiebedrijf:	De naam van het kantoor waar de taxateur werkzaam is.	Deze gegevens worden automatisch gevuld.
A. Adres taxatiebedrijf:	De adresgegevens van het kantoor waar de taxateur werkzaam is.	Deze gegevens worden automatisch gevuld.
A. KVK-nummer taxatiebedrijf:	De vermelding van het nummer waaronder het taxatiebedrijf bij de Kamer van Koophandel is ingeschreven.	Invullen: <nummer>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



A.	Inspectiedatum:	De datum waarop de hiervoor vermelde taxateur het object van binnen en van buiten geïnspecteerd heeft.	Invullen: <datum>
B. OBJECT			
B.	Woningtype:	De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVT, NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, VNG en de Waarderingskamer.	Maak een keuze uit één van de woningtypen.
B.	Bijzonder woningtype:	De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVT, NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, VNG en de Waarderingskamer. Het invullen van dit veld is niet verplicht, maar kan een goede aanvulling zijn op het woningtype.	Maak een keuze uit één van de bijzondere woningtypen.
B.	Bijgebouwen:	De omschrijving van het bijgebouw vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVT, NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, VNG en de Waarderingskamer. Door het benoemen van de 'bijgebouwen' uit de fotowijzer (garage – parkeerplaats – berging) wordt wildgroei voorkomen en is voor de taxateur duidelijk welke van de keuzes hij kan invullen. Uit de definitie blijkt wanneer de taxateur deze dient te kiezen. Overige bijgebouwen worden in H.1.a. vermeld.	Maak een keuze uit één of meer van de bijgebouwen. Overige bijgebouwen die niet onder deze opsomming vallen, dienen wel bij H.1.a. vermeld te worden. Het betreft de volgende keuzes: <ul style="list-style-type: none"> • Garage (Een garage is een overdekte stallingruimte bestemd en geschikt voor motorvoertuigen op meer dan twee wielen.) • Collectieve parkeerplaats bij woning (Een parkeerterrein of parkeergarage / parkeerkelder die gebruikt wordt door de bewoners van een bepaald wooncomplex, maar waar de bewoners geen "eigen, gereserveerde plaats" hebben.) • Parkeerplaats in gezamenlijke parkeergarage

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



			<p>(Een (eigen gereserveerde) parkeerplaats in een gezamenlijke parkeergarage of parkeerkelder die dienstbaar is aan wonen, waarbij de parkeerplaats een zelfstandig object is en bijvoorbeeld met een nummer of een "reserveringshek" is toegewezen aan een vaste gebruiker. Een parkeerplaats in een publieke parkeergarage (abonnement e.d.) valt niet onder de definitie.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeerplaats op een parkeerterrein (Een (eigen gereserveerde) parkeerplaats op een terrein of openbare weg die dienstbaar is aan wonen, waarbij de parkeerplaats een zelfstandig object is en bijvoorbeeld met een nummer of een "reserveringshek" is toegewezen aan een vaste gebruiker. Een parkeerplaats in een publieke parkeergarage (abonnement e.d.) valt niet onder de definitie.) • Berging (Een berging is een bergruimte of bijgebouw met een algemene bergfunctie op een apart perceel of met een eigen adres, vaak in een aaneengesloten rij met andere berghokken of bijgebouwen.)
B.	Adres, postcode en plaats:	Locatie van het getaxeerde object.	Deze gegevens worden automatisch gevuld.
	De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:		Deze gegevens worden automatisch ingevuld.
C. DOEL VAN DE TAXATIE			
C.a.	het verkrijgen van (hypothecaire) financiering		Invullen: 1. Ja 2. Nee
C.b.	Anders	Indien een andere reden dan financiering is opgegeven kan dit hier worden ingevuld. Het is niet mogelijk om naast financiering, ook nog een ander doel in te vullen.	Invullen: <andere reden>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



D. WAARDERING			
D.	Marktwaaarde:	Conform EVS dient hier de marktwaaarde te worden getaxeed van de feitelijke situatie die de taxateur aantreft. Deze dient altijd in het rapport te worden ingevuld.	Invullen: <bedrag>
D.	Marktwaaarde, met als bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.3.	Dit heeft betrekking op een (nog) niet bestaande situatie, uitgaande van een gerealiseerde verbouwing als in dit rapport is beschreven en waarop het object per waardepeildatum wordt getaxeed.	Invullen: <bedrag> Indien I.3. (verbouwing/verbetering) van toepassing is, dient deze waarde te worden opgenomen.
D.	Marktwaaarde, met als bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerd object zoals gespecificeerd in de bijlage is weergegeven en in dit taxatierapport is beschreven in hoofdstuk I.1	Bij een nieuwbouwwoning welke nog gebouwd moet worden of waarvan de bouw reeds is aangevangen dient naast de marktwaaarde (de waarde van de grond en eventuele aanwezige opstallen op de inspectiedatum) ook de marktwaaarde na realisatie (bij of direct na oplevering) te worden getaxeed.	Invullen: <bedrag> Indien I.1. (nieuwbouw) van toepassing is, dient deze waarde te worden opgenomen als de bouw nog niet is afgerond.
D.	Marktwaaarde, met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is beëindigd en het object door de koper bewoond blijft	Hiervan is sprake als de huidige huurder het object dat hij huurt en bewoont koopt. De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is.	Invullen: <bedrag>
D.	Marktwaaarde, met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt.	Hiervan is sprake als het object nu nog verhuurd of in gebruik is bij anderen, maar vrij van huur en gebruik(-srechten) wordt opgeleverd.	Invullen: <bedrag>
D.	Marktwaaarde, met als bijzonder uitgangspunt uitgaande van een, voor de levering, nog door de verkoper te realiseren verbouwing zoals in dit rapport beschreven onder N.	Wanneer er door de verkopende partij nog verbouwingen worden uitgevoerd voordat de levering plaatsvindt, dient er onder N. duidelijk te worden vermeld welke werkzaamheden dat zijn.	Invullen: <bedrag> Indien er sprake is van een verbouwing welke in de koopsom is begrepen en nog niet is uitgevoerd, welke voor de levering wordt afgerond, dient deze waarde (nadat de marktwaaarde is bepaald) te worden opgenomen.

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



D.	Marktwaaarde, met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van (onder)erfpacht wordt gevestigd met daarbij de erfpacht- en koopgarantbepalingen	Hiervan is sprake als het object wordt belast met een recht van (onder)erfpacht en met erfpacht- en koopgarantbepalingen. Onder N. vermeldt de taxateur de relevante voorwaarden/bepalingen die van toepassing worden bij het vestigen van de erfpacht- en koopgarantbepalingen, zoals bijv. aanbiedingsplicht en terugkoopregeling en het feit dat deze bij notarieel transport worden gevestigd.	Invullen: <bedrag> Soortgelijke verkoop onder voorwaarden worden op een vergelijkbare wijze opgenomen.
D.	Marktwaaarde, met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd (en door de huidige erfpachter de volle eigendom is verkregen)	Als de erfpachter het erfpachtsrecht koopt (en geleverd krijgt) gaat dit erfpachtsrecht door vermenging teniet en wordt hij eigenaar van het geheel. De taxateur taxeert hierbij de volle eigendom.	Invullen: <bedrag>
D.	Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming is aangepast naar 'Wonen'	Hiervan is sprake als de huidige bestemming een andere is en de gemeente te kennen heeft gegeven mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging.	Invullen: <bedrag>
E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID			
E.1.	Toepasselijkheid van de European Valuation Standards:	Melding dat er gewerkt is volgens de EVS.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Ja, met uitzondering van <toelichtingveld>
E.2.	Normblad Taxatierapport woonruimte:	Melding dat er gewerkt is volgens normblad.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Ja, met uitzondering van <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



E.3.	Voorwaarden:	<p>De voorwaarden van de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, zijn van toepassing.</p> <p>Indien een taxateur niet is aangesloten bij een branche- of beroepsorganisatie dan vermeldt hij zijn eigen voorwaarden.</p>	<p>Keuze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM; 2. De Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers; 3. De Algemene Consumentenvoorwaarden van VBO Makelaar; 4. De Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van VBO Makelaar; 5. De Algemene Consumentenvoorwaarden VastgoedPRO; 6. De Algemene Voorwaarden VastgoedPRO voor professionele opdrachtgevers; 7. Regeling voor Rentmeesters 2015; 8. RICS taxatiestandaarden.
E.4.	Van toepassing zijnde tuchtrecht:	<p>Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de stichting Tuchtrechtspraak NRVT.</p>	<p>Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.</p>
E.5.	Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object:	<p>De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar wel/niet* betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object (en wel op de volgende wijze: Op grond van de volgende overwegingen verklaart de taxateur de taxatie onafhankelijk uit te kunnen voeren:).</p>	<p>Invullen keuze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 'wel', invullen: op de volgende wijze: <reden betrokkenheid> invullen: de taxateur verklaart de taxatie onafhankelijk uit te kunnen voeren: <reden wel kunnen taxeren> 2. 'niet'
E.6.	Verklaring financiële onafhankelijkheid:	<p>De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, wel/niet* meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).</p>	<p>Invullen keuze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 'wel' 2. 'niet'

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR			
F.1.	Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):	Deze vraag is gekoppeld aan de vraag 'De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.' bij G.2.a./G.2.b./G.2.c.	Invullen keuze: 1. 'Ja', indien er waardebeïnvloedende bijzonderheden naar voren zijn gekomen. 2. Anders: 'Nee'
F.2.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):	Deze vraag is gekoppeld aan H.2.b.	Invullen keuze: 1. 'Ja', indien de waarde meer dan 15% afwijkt van soortgelijke objecten in de directe omgeving. 2. Anders: 'Nee'
F.3.	Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b):	Deze vraag is gekoppeld aan H.3.b	1. Ja', indien er in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend is. 2. Anders: 'Nee'
F.4.	De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid 'slecht' (vraag I.2.a.):	Deze vraag is gekoppeld bij bestaande bouw aan I.2.a. en bij nieuwbouw wordt hier 'Nee' als standaard antwoord gegeven.	Invullen keuze: 1. 'Ja', indien de onderhouds- of bouwkundige staat op enig punt is beschreven als 'slecht'. 2. Anders: 'Nee'
F.5.	De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):	Deze vraag is gekoppeld bij bestaande bouw aan I.2.c. en bij nieuwbouw wordt 'Nee' als standaard antwoord gegeven.	Invullen keuze: 1. 'Ja', indien de te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel t.b.v. de instandhouding van het object meer dan 10% bedragen van de getaxeerde marktwaarde. 2. Anders: 'Nee'
F.6.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):	Deze vraag is gekoppeld aan J.2 en J.3	Invullen keuze: 1. 'Ja', indien bij de taxatie naar voren is gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat dat verontreiniging danwel een waardeverminderende hoeveelheid asbest aanwezig is. 2. Anders: 'Nee'

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



F.7.	Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1./K.2.):	Deze vraag is gekoppeld aan K.1. en K.2.	Invullen keuze 1. 'Ja', indien er een indicatie is dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen. 2. Anders: 'Nee'
F.8.	Bij de taxatie zijn bijzonderheden naar voren gekomen bij de reservering van de VvE voor het onderhoud (vraag G.2.b.):	Deze vraag is gekoppeld aan de beantwoording van de vragen 'Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld', 'De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan' en 'De VvE reserveert voor het onderhoud jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde'	1. 'Ja', indien er conform de wettelijke voorschriften niet of onvoldoende wordt gereserveerd voor onderhoud. 2. Anders: 'Nee'
G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN			
G.1.	Geraadpleegde informatie		
G.1.a.	Eigendomsbewijs:	Bron: Eigendomsbewijs	Instructie: Meest recente akte van levering moet geraadpleegd zijn en als bijlage (PDF) toegevoegd worden. - Indien in de verklaring van erfrecht of de akte van scheiding en deling geen bijzonderheden (zoals bijv. erfdienstbaarheden) zijn opgenomen dan is tevens de voorliggende akte van levering verplicht.
G.1.b.	Kadastrale kaart:	Bron: Kadaster (https://mijn.kadaster.nl/)	Instructie: - De kadastrale kaart moet geraadpleegd zijn en als bijlage in PDF toegevoegd worden. (op de inspectiedatum van de taxatie niet ouder dan 14 dagen) - De taxateur controleert of alle percelen volledig op de kaart staan.
G.1.c.	Kadastraal uittreksel:	Bron: Kadaster (https://mijn.kadaster.nl/)	Instructie: - Het kadastrale uittreksel moet geraadpleegd zijn en als bijlage in PDF toegevoegd worden. (op de inspectiedatum van de taxatie niet ouder dan 14 dagen)

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



			<ul style="list-style-type: none"> - De taxateur controleert of er naar aanleiding van de gegevens van de kadastrale kaart meerdere percelen getaxeerd moeten worden.
G.1.d.	Koopovereenkomst	<p>Wanneer de taxateur de koopovereenkomst heeft geraadpleegd, vermeldt hij dit bij G.1.d. en voegt hij deze toe.</p> <p>Indien een corporatie of institutionele belegger, een rechtspersoon of handelaar de verkoper is, dient de koopovereenkomst altijd te worden bijgevoegd als bijlage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De (bij voorkeur door beide partijen getekende) koopovereenkomst dient als PDF-bijlage te worden toegevoegd.
G.1	Overig:		<p>Invullen keuze: <toelichtingveld></p> <p>Alle overige in het rapport genoemde (informatie)bronnen dienen als bijlage te worden toegevoegd.</p>
G.2.	Kenmerken	U vermeldt de huidige juridische situatie van het object	
	Grondgebonden		
G.2.a.	Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:	<p>Indien er sprake is van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een grondgebonden object; • Een gedeeltelijk perceel kan tevens worden aangegeven (nog niet uitgemeten door het Kadaster). Bij een gedeeltelijk perceel dient de geschatte grootte van het perceel te worden vermeld; • Een mandelig perceel kan worden aangegeven alsmede welk deel in het geheel dit betreft. 	<p>Kadastraal bekend: Gemeente: <variabele> Sectie: <variabele> Nr: <variabele> (Geschatte*) Grootte: <var> hectare, <var> are en <var> centiare (elk veld dient gevuld te zijn)</p> <p>Gedeeltelijk: 1. Nee 2. Ja</p> <p>Mandelig perceel: 1. Nee 2. Ja, <aandeel in het geheel></p>
G.2.a.1	Volle eigendom:		<p>Invullen keuze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ja 2. Nee

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.a.2	Recht van (onder)erfpacht:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.a.2	erfverpachter:	Hier dient de eigenaar van het bloot eigendom vermeld te worden.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.a.2	datum vestiging:	De vermelding van de datum vestiging van het recht.	Invullen: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.2	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht. Bron: Zie G.1.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <keuze> a. 'Eeuwigdurend recht' b. 'Voortdurend recht' c. 'Altijd durend recht'
G.2.a.2	canon/vergoeding:	De vermelding van de canon / vergoeding / beheerkosten (ook jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot <variabel>)	Invullen keuze: <toelichtingveld>
G.2.a.2	eerstkomende herzieningsdatum canon:	De datum waarop de eerstkomende herziening van de canon plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.2	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de canon / vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.2	de volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing:	Dit zijn de door de bloot eigenaar opgestelde erfpachtvoorwaarden. Deze versie dient met naam, datum (jaartal) of versie te worden vermeld.	Invullen: <toelichtingveld> Vul de naam + versiegegevens van de erfpachtvoorwaarden in (tevens als bijlage toevoegen).
G.2.a.3	Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning/anders:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.a.3	ingebruikgever:	Hier dient de eigenaar van het belaste recht vermeld te worden.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.a.3	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.a.3	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht. Bron: Zie G.1.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.3	vergoeding:	De vergoeding voor het verkregen recht.	Invullen: <Toelichtingveld waarin het bedrag en de betalingsperiode kunnen worden vermeld.>
G.2.a.3	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.3	eerstkomende aanpassingsdatum:	De datum waarop de eerstkomende aanpassing van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.4	recht van opstal:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja
G.2.a.4	eigenaar:	Hier dient de eigenaar van het bloot eigendom vermeld te worden, meestal de gemeente of woningstichting.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.a.4	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.4	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht. Bron: Zie G.1.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.4	vergoeding:	De vergoeding (retributie) voor het verkregen recht.	Invullen: <Toelichtingveld waarin het bedrag en de betalingsperiode kunnen worden vermeld.>
G.2.a.4	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.4	eerstkomende aanpassingsdatum:	De datum waarop de eerstkomende aanpassing van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.	Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen:	Let op: Vermeld enkel die erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige lasten of beperkingen die bijzonder zijn.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.a.	De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.b.	Appartement		
G.2.b.	Het appartementsrecht onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als:	Hier de kadastrale gegevens van het te taxeren object vermelden.	Kadastraal bekend: Gemeente: <variabele> Sectie: <variabele> Complexaanduiding: <variabele> Appartementsindex: <variabele>
G.2.b.	Het aandeel in het geheel bedraagt:	Dit betreft het breukdeel zoals vermeld wordt in de akte van levering / akte van (onder)splitsing.	Invullen: het breukdeel (bijv. 32 / 128)
G.2.b.	Bijzonderheden t.a.v. het appartementsrecht		
	Wanneer er sprake is van meerdere VvE's waar een deel van het getaxeerde bij hoort, zal de taxateur de gegevens van de VvE van de woning bij G.2.b. invullen en de gegevens van de VvE van de andere onderdelen (berging, parkeerplaats, garage) onder N. nadere mededelingen vermelden. De stukken van de overige VvE('s) dienen eveneens als bijlagen te worden toegevoegd.		
G.2.b.	Bestuurder / administrateur:	Deze kunt u veelal vinden op het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Vereniging van Eigenaren (www.kvk.nl) of een ander document waaruit de bestuurder / administrateur van de Vereniging van Eigenaren blijkt.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.b.	KvK-nummer van VvE:	Deze kunt u vinden op het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Vereniging van Eigenaren (www.kvk.nl) of een ander document waaruit het nummer van de Vereniging van Eigenaren blijkt met daarop een datum.	Invullen: <KVK-nummer> (Dit nummer bestaat uit 8 cijfers). Indien de Vereniging van Eigenaren niet is ingeschreven kiest u de optie 'Nee' en wordt de tekst 'niet ingeschreven' in het rapport vermeld.
G.2.b.	Periodieke en eenmalige bijdragen aan de VvE:	De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (excl. voorschot stookkosten) wordt hier genoemd; eventueel ook de eenmalige bijdragen die gevraagd worden in het lopende jaar of komende jaar indien dit al besloten is door de Vereniging van Eigenaren of de Coöperatieve Vereniging.	Invullen keuze: 1. <bedrag> 2. <keuze> a. 'per maand' b. 'per kwartaal' c. 'per jaar'

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.b.	De meest recente balans dateert van:	Indien er geen datum bekend is van de meest recente balans kan dit worden toegelicht.	Invullen: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.	Is vastgesteld door de VvE:	Is de balans door de VvE vastgesteld of is dit een voorlopig opgestelde balans? Is dat laatste het geval, dan licht de taxateur dit toe.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
G.2.b.	Volgens deze balans - is het totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en):	Het totaalbedrag van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en) wordt hier vermeld. Dit kan ook een negatief bedrag zijn. Vermeld dan eerst een '-' gevolgd door het bedrag.	Invullen: <numeriek veld> Indien er geen fondsen beschikbaar zijn, wordt '0' vermeld.
G.2.b.	- is het exploitatiesaldo:	Het exploitatiesaldo volgend uit de meest recente balans. Dit kan ook een negatief bedrag zijn. Vermeld dan eerst een '-' gevolgd door het bedrag.	Invullen: <numeriek veld> Indien er geen exploitatiesaldo beschikbaar is, wordt '0' vermeld.
G.2.b.	- zijn er langlopende verplichtingen:	Dit zijn de leningen welke door de VVE zijn aangegaan.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.b.	Er is door de Vereniging van Eigenaren een meerjaren onderhoudsplan opgesteld:	Als er geen meerjaren onderhoudsplan is opgesteld door de VvE geeft de taxateur een toelichting.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
G.2.b.	Het meerjaren onderhoudsplan loopt tot:	Indien er een meerjaren onderhoudsplan is opgesteld, dient de einddatum vermeld te worden. Als de einddatum niet bekend is, wordt het toelichtingveld hiervoor gebruikt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.	De taxateur acht het saldo van het algemene reservefonds en het voor onderhoud bestemde fonds voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan:	Indien er een meerjaren onderhoudsplan aanwezig is en een balans dan onderzoekt de taxateur of de reeds gereserveerde bedragen voldoende zijn (op dit moment) in relatie tot hetgeen in het meerjaren onderhoudsplan aan (komende) kosten is aangegeven.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.b.	De VvE reserveert voor het onderhoud jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde:	Deze vraag wordt slechts zichtbaar indien er geen meerjaren onderhoudsplan door de VvE is opgesteld.	Invullen keuze: 1. 'Ja', indien er jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde wordt gereserveerd voor onderhoud. 2. 'Niet bekend', indien er geen informatie over reserveringen en/of herbouwwaarde is. 3. 'Nee,..' indien er niet of onvoldoende wordt gereserveerd t.o.v. de herbouwwaarde. Vermeld dan tevens een toelichting hierop.
G.2.b.	Herbouwwaarde:	Hier wordt het bedrag vermeld waarvoor het complex tegen herbouwwaarde is verzekerd.	Invullen: <numeriek veld> Als bijlage 'Herbouwwaarde' voegt u het polisblad toe.
G.2.b.	Bijzondere gebruiksbepalingen:	Let op: Vermeld enkel de gebruiksbepalingen die waardebeïnvloedend en/of beperkend zijn en geef aan welk waardeverschil dit geeft.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.b.1	Volle eigendom:		Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee
G.2.b.2	Recht van (onder)erfpacht:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.b.2	erfverpachter:	Hier dient de eigenaar van het bloot eigendom vermeld te worden.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.b.2	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.2	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <keuze> a. 'Eeuwigdurend recht' b. 'Voortdurend recht' c. 'Altijd durend recht'
G.2.b.2	canon/vergoeding:	De vermelding van de canon / vergoeding / beheerkosten (ook jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot <variabel>)	Invullen: <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.b.2	eerstkomende herzieningsdatum canon:	De datum waarop de eerstkomende herziening van de canon plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.2	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de canon / vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.2	De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing:	Dit zijn de door de bloot eigenaar opgestelde erfpachtvoorwaarden. Deze versie dient met naam, datum (jaartal) of versie te worden vermeld.	Invullen: <toelichtingveld> Vul de naam + versiegegevens van de erfpachtvoorwaarden in (tevens als bijlage toevoegen).
G.2.b.3	Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning/anders:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.b.3	ingebruikgever:	Hier dient de eigenaar van het belaste recht vermeld te worden.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.b.3	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.3	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.3	vergoeding:	De vergoeding voor het verkregen recht.	Invullen: <Toelichtingveld waarin het bedrag en de betalingsperiode kunnen worden vermeld.>
G.2.b.3	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.3	eerstkomende aanpassingsdatum:	De datum waarop de eerstkomende aanpassing van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.4	Recht van opstal:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja
G.2.b.4	eigenaar:	Hier dient de eigenaar van de blote eigendom vermeld te worden, meestal de gemeente of woningstichting.	Invullen: <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.b.4	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.4	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.4	vergoeding:	De vergoeding voor het verkregen recht.	Invullen: <Toelichtingveld waarin het bedrag en de betalingsperiode kunnen worden vermeld.>
G.2.b.4	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.a.4	eerstkomende aanpassingsdatum:	De datum waarop de eerstkomende aanpassing van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.b.	bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen:	Let op: Vermeld enkel die erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige lasten of beperkingen die bijzonder zijn.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.b.	de taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.c.	Complex		
G.2.c.1	Het complex staat op eigen grond:		Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee
G.2.c.2	Recht van (onder)erfpacht:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.c.2	erfverpachter:	Hier dient de eigenaar van de blote eigendom vermeld te worden, meestal de gemeente of woningstichting.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.c.2	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.c.2	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld> a. 'Eeuwigdurend recht' b. 'Voortdurend recht' c. 'Altijddurend recht'
G.2.c.2	canon/vergoeding:	De vermelding van de canon / vergoeding / beheerkosten (ook jaarlijks/maandelijks of afgekocht tot <variabel>)	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.c.2	eerstkomende herzieningsdatum canon:	De datum waarop de eerstkomende herziening van de canon plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.2	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de canon / vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.2	De volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing:	Dit zijn de door de bloot eigenaar opgestelde erfpachtvoorwaarden. Deze versie dient met naam, datum (jaartal) of versie te worden vermeld.	Invullen: <toelichtingveld> Vul de naam + versiegegevens van de erfpachtvoorwaarden in (tevens als bijlage toevoegen).
G.2.c.3	Recht van vruchtgebruik/gebruik en bewoning/anders:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.c.3	ingebruikgever:	Hier dient de eigenaar van het belaste recht vermeld te worden.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.c.3	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.3	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.3	vergoeding:	De vergoeding voor het verkregen recht.	Invullen: <Toelichtingveld waarin het bedrag en de betalingsperiode kunnen worden vermeld.>
G.2.c.3	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



G.2.c.3	eerstkomende aanpassingsdatum:	De datum waarop de eerstkomende aanpassing van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.4	Recht van opstal:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja
G.2.c.4	eigenaar:	Hier dient de eigenaar van het eigendom van het complex vermeld te worden.	Invullen: <toelichtingveld>
G.2.c.4	datum vestiging:	De vermelding van de datum van vestiging van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.4	einddatum van het recht:	De vermelding van de einddatum van het recht.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.4	vergoeding:	De vergoeding voor het verkregen recht.	Invullen: <Toelichtingveld waarin het bedrag en de betalingsperiode kunnen worden vermeld.>
G.2.c.4	eerstkomende indexering:	De datum waarop de eerstkomende indexering van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.4	eerstkomende aanpassingsdatum:	De datum waarop de eerstkomende aanpassing van de vergoeding plaatsvindt.	Invullen keuze: 1. <datum> 2. <toelichtingveld>
G.2.c.	Bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen:	Let op: Vermeld enkel die erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige lasten of beperkingen die bijzonder zijn.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
G.2.c.	De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Vermeld enkel de voorwaarden of bijzonderheden die waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING			
H.1.	Object		
H.1.a.	Nadere omschrijving van het object:	Korte omschrijving van het object.	Invullen: <toelichtingveld>
H.1.b.	Toegepaste constructie, materialen en installaties:	Omschrijf de toegepaste bouwconstructie, vermeld de gebruikte materialen (fundering, vloeren, gevels, kozijnen, dakbedekking) en de aanwezige installaties (c.v., wtw etc.)	Invullen: <toelichtingveld>
H.1.c.	Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen:	Vermeld of er sprake is van bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen en benoem deze in het toelichtingveld.	Invullen keuze: 1. 'Nee'. 2. Anders: 'Ja', <toelichtingveld>
H.1.d.	Bouwjaar:	De vermelding van het bouwjaar van het object.	Invullen: <jaartal>
H.1.e.	Indeling:	Feitelijke indelingsomschrijving van het object.	Invullen <toelichtingveld>
H.1.f.	Gebruiksoppervlakten: Volgens opgave van:	Vermelding van de bron die de gebruiksoppervlakten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO makelaar, VNG en de Waarderingskamer.	Invullen: <toelichtingveld>
H.1.f.	is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:	De gebruiksoppervlakten dienen te zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO makelaar, VNG en de Waarderingskamer.	Invullen: Wonen: <variabele>m ² Overige in pandige ruimte: <variabele> m ² Gebouwgebonden buitenruimte: <variabele>m ² Externe bergruimte: <variabele>m ²
H.1.g.	Indicatie bruto inhoud:	Conform de meest recente Meetinstructie Bruto inhoud woningen (exclusief de externe bergruimte).	Invullen: <variabele>m ³
H.2.	Omgeving		
H.2.a.	Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen:	Vermelding van: <ul style="list-style-type: none"> • type locatie • bereikbaarheid • ligging in de wijk • parkeergelegenheid 	Invullen: <toelichtingveld >

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



H.2.a.	Aard van de belendingen:	Vermelding van: <ul style="list-style-type: none"> • soort naastgelegen objecten (overzijde ook) 	Invullen: <toelichtingveld >
H.2.b.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:	De objecten in de omgeving wijken meer dan 15% af qua marktwaarde ten opzichte van het getaxeerde object.	Invullen keuze: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
H.2.c.	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen):	Waarneming door de taxateur van waardeontwikkeling door omgevingsfactoren.	Invullen keuze: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld> <p>Uit de toelichting dient te blijken welke waardeontwikkeling deze factoren teweegbrengen.</p>
H.3.	Funderingen		
H.3.a	Geraadpleegde informatie		
H.3.a.1	Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden:	De Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden dient geraadpleegd te worden. KCAF heeft met RVO.nl een digitale funderingsviewer ontwikkeld, die inzichtelijk maakt waar funderingsproblemen mogelijk kunnen opspelen. De digitale kaart onderscheidt per postcodegebied het aantal panden, gebouwd vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Funderingsviewer KCAF	Invullen keuze: <ol style="list-style-type: none"> 1. Ja 2. Nee <p>Bij antwoord 'Ja' dient een printscreen van deze kaart, inclusief legenda, als bijlage te worden toegevoegd. Wanneer de vraag met 'Nee' wordt beantwoord, is er geen verplichting deze kaart als bijlage toe te voegen.</p>
H.3.a.2	Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig:	Vermeld of er een gemeentelijke of provinciale risicokaart voor fundering aanwezig is.	Invullen keuze: <ol style="list-style-type: none"> 3. Nee 4. Ja
H.3.a.2	Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering geraadpleegd :	Wanneer de vraag hiervoor is beantwoord met 'Ja', volgt deze vraag.	Invullen keuze: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
H.3.a.3	F30/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar) :	Vermeld of binnen de afgelopen vijf jaar een F30/KCAF funderingsrapportage is opgesteld en aan u beschikbaar is gesteld.	Invullen keuze: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld> en deze als bijlage toe voegen.

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



H.3.a.4	Eigenaar:	Vermeld of de eigenaar is geraadpleegd.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
H.3.a.5	Andere bronnen:	Vermeld of er andere bronnen zijn geraadpleegd.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
H.3.b.	Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade:	Bij 'Nee' vervallen de vragen H.3.c., H.3.d. en H.3.e. Het antwoord is gekoppeld aan F.3. Vermeld of er in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel sprake is van visueel waarneembare funderingsschade.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
H.3.c.	De oorzaak van de funderingsschade van het object is bekend:	Vermeld of de oorzaak van de funderingsschade van het object bekend is.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
H.3.d.	De termijn van het noodzakelijk funderingsherstel is:	Als H.3.a.3. of H.3.a.5. is ingevuld met 'Ja' dan moet deze vraag beantwoord worden, zijn beide bronnen niet geraadpleegd dan verdwijnt de vraag. Keuze uit 1 van de drie perioden.	Maak een keuze: - 0 t/m 4 jaar - 5 t/m 24 jaar - 25 jaar of meer
H.3.e.	Er is voor het object een schadebedrag vastgesteld:	Vermeld of er voor het object een schadebedrag voor funderingsherstel is vastgesteld.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, € <bedrag>
H.4.	Energielabel		
H.4.	Het object beschikt over een	Het NWWI faciliteert u als taxateur bij het opzoeken van het energielabel. In Taxatieweb kunt u het energielabel opvragen en wordt het voorlopige of definitieve label geautomatiseerd in het rapport opgenomen. U hoeft dan geen bijlage 'energielabel' meer toe te voegen. In Realworks ziet u bij het controleverslag of u het energielabel goed heeft ingevuld.	let op: slechts één van de genoemde keuzes wordt ingevuld. De rest valt weg. http://www.zoekuwenergielabel.nl

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



		Desgewenst past u het energielabel aan waarna u het rapport gereed kunt melden. U hoeft geen bijlage 'energielabel' meer toe te voegen.	
H.4.a.1	een Energie-Index:		Invullen: <numeriek veld>
H.4.a.2	een voorlopig energielabel met de letter:		Invullen keuze: A/B/C/D/E/F/G
H.4.a.3	een definitief energielabel met de letter:		Invullen keuze: A/B/C/D/E/F/G
H.4.a.4	geen energielabel, omdat...:		<toelichtingveld>
I.	ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN / OF VERBETERING		
	I.1. dient te worden ingevuld indien er sprake is van nog te realiseren nieuwbouw of als de bouw is aangevangen, maar nog niet voltooid; I.2. dient te worden ingevuld indien er sprake is van bestaande bouw of nieuwbouw die is opgeleverd of in deze staat zich bevindt; I.3. kan worden ingevuld aanvullend op I.2. indien er sprake is van verbouwing en/of verbetering.		
	I.1. Nieuwbouw		
I.1.a.	De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien:	Indien de taxateur de bestek- en / of bouwtekeningen heeft ingezien dienen deze (eventueel gecombineerd) als bijlage te worden toegevoegd.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
I.1.b.	De taxateur heeft het bestek ingezien:	Indien de taxateur het bestek heeft ingezien dient deze als bijlage te worden toegevoegd.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
I.1.c.	De bouw is reeds aangevangen:	Indien de bouw is aangevangen bij voorkeur de fase aangeven waarin de bouw zich momenteel bevindt.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, de bouw zich in de volgende fase: <toelichtingveld> Indien hiervoor is gekozen, dan dient de bouwfase te worden vermeld.
I.2.	Bestaande bouw		
I.2.a.	In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:	Globale onderhoudstoestand object: - binnenonderhoud - buitenonderhoud - bouwkundige constructie - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object	Invullen keuze per onderdeel: - Goed - Voldoende - Slecht Bij de aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat: invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



I.2.b.	De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Alleen van belang zijnde gebreken worden vermeld met daarbij in hoeverre deze de waarde beïnvloeden.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
I.2.c.	De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde:	Onder dergelijke onderhoudskosten wordt verstaan de kosten die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of vervolgschade aan het object te voorkomen. Bij de inschatting van de kosten dient te worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).	Invullen keuze: 1. Nee (u mag een toelichting geven) 2. Ja, <toelichtingveld>
I.2.d.	De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:	Is er een duidelijke aanleiding om een nader (bouwkundig) onderzoek aan te bevelen?	Invullen keuze: 1. Nee (u mag een toelichting geven) 2. Ja, <toelichtingveld>
I.2.e.	Volgens de taxateur wordt het object zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt:		Invullen keuze: - zorgvuldig - normaal - slordig - niet (als het object leeg staat)
I.2.f.	De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
I.3.	Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie		
I.3.a.	Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie		
I.3.a.	Belangrijkste werkzaamheden:	De feitelijke omschrijving van de werkzaamheden zoals deze aan de taxateur zijn aangereikt, conform het model 'uniforme verbouwingsspecificatie 2018'. In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.	Invullen: <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



I.3.a.	Huidige stand van de werkzaamheden:	De feitelijke omschrijving van de stand van de werkzaamheden.	Invullen: <toelichtingveld>
I.3.a.	Volgens opgave van:	Bij voorkeur de opdrachtgever.	Invullen: <toelichtingveld>
I.3.a.	Worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
I.3.a.	Bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden:		Invullen: € <bedrag>
I.3.a.	Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld van de kosten:	Bij de inschatting van de kosten uitgaan van de werkzaamheden door derden (professionelen).	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
I.3.b. Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen			
I.3.b.	Belangrijkste werkzaamheden:	De feitelijke omschrijving van de werkzaamheden zoals deze aan de taxateur zijn aangereikt, conform het model 'uniforme verbouwingsspecificatie 2018'.	Invullen: <toelichtingveld>
I.3.b.	Huidige stand van de werkzaamheden:	De feitelijke omschrijving van de stand van de werkzaamheden.	Invullen: <toelichtingveld>
I.3.b.	Volgens opgave van:	Bij voorkeur de opdrachtgever.	Invullen: <toelichtingveld>
I.3.b.	Worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
I.3.b.	Bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden:		Invullen: € <bedrag>
I.3.b.	Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld van de kosten:	Bij de inschatting van de kosten uitgaan van de werkzaamheden door derden (professionelen).	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
I.3.c. Energiebesparende voorzieningen			
I.3.c.	Belangrijkste werkzaamheden:	De feitelijke omschrijving van de werkzaamheden zoals deze aan de taxateur zijn aangereikt, conform het model 'uniforme verbouwingsspecificatie 2018'.	Invullen: <toelichtingveld>
I.3.c.	Huidige stand van de werkzaamheden:	De feitelijke omschrijving van de stand van de werkzaamheden.	Invullen: <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



I.3.c.	Volgens opgave van:	Bij voorkeur de opdrachtgever.	Invullen: <toelichtingveld>
I.3.c.	Worden er werkzaamheden zelf uitgevoerd:	Let op: bij dit onderdeel dient volgens het normblad de taxateur uit te gaan dat er geen zelfwerkzaamheden worden uitgevoerd.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
I.3.c.	Bedragen de geschatte kosten van de werkzaamheden:		Invullen: € <bedrag>
I.3.c.	Volgens de taxateur geeft deze opgave een reëel beeld van de kosten:	Bij de inschatting van de kosten uitgaan van de werkzaamheden door derden (professionelen).	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
I.3.c.	De netto contante waarde van de energiebesparing van deze voorzieningen bedraagt:	Hier dient het bedrag ingevuld te worden dat op de energiebesparingsverkenner van RVO wordt getoond als de opgegeven energiebesparende voorzieningen zijn ingevuld. Raadpleeg voor de berekening: https://energiebesparingsverkenner.rvo.nl en voeg de bijlage 'Rapportage energiebesparingsverkenner' toe.	Invullen: € <bedrag>
I.3.d.	De verandering van de marktwaarde ten opzichte van de onder I.3. genoemde geschatte kosten van de werkzaamheden bedraagt:		Dit wordt automatisch gevuld.
J. MILIEU/VERONTREINIGING			
J.1.	Geraadpleegde informatie		
J.1.	In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:		
J.1.a.	Kadaster:	Het kadaster en de bronnen waarnaar het kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst dienen geraadpleegd te worden.	
J.1.b.	Gebruiker/ eigenaar:	Bronvermelding	Invullen keuze: 1. Ja, <naam bron> 2. Nee, <toelichtingveld>
J.1.c.	Bodemloket/gemeente	Het bevoegd gezag dient geraadpleegd te worden. Het bevoegd gezag is meestal de provincie of de gemeente. Raadpleeg voor het juiste bevoegd gezag de lijst op www.bodemloket.nl	Een PDF van het resultaat of een prinstreem van deze kaart, inclusief legenda, dient als bijlage te worden toegevoegd.

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



		Doorverwijzing van het bevoegd gezag naar een andere instantie dient altijd vermeld te worden in het rapport.	
J.1.d.	Andere bronnen:	Hier kunnen andere geraadpleegde bronnen dan Kadaster, gebruiker/eigenaar en bodemloket/gemeente vermeld worden.	Invullen: <vrij tekstveld> Invullen veld 2: Hier kan een toelichting worden gegeven op de genoemde bron. Als het eerste veld wordt leeg gelaten kan het tweede veld ook leeg gelaten te worden.
J.2.	Bijzonderheden		
J.2.a.	Het Kadaster geeft een milieumelding:	Bron: kadastraal bericht	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
J.2.b.	Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is / kan zijn van bodemverontreiniging:	In geval dat er sprake is of kan zijn van bodemverontreiniging dient de taxateur aan te geven in hoeverre dit de waarde beïnvloedt of kan beïnvloeden.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
J.2.c.	Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
J.3.	Asbest (bij bestaande bouw)		
J.3.a.	De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen / heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is:	Indien er sprake is / kan zijn van asbest dan de locatie en hoeveelheid asbestverdacht materiaal vermelden. De vragen J.3.b. en J.3.c. worden getoond als J.3.a. is beantwoord met 'Ja'.	Invullen keuze: 1. Nee (volgende vraag vervalt) 2. Ja, <toelichtingveld>
J.3.b.	Het aangetroffen asbestverdachte materiaal dient in 2024 te zijn verwijderd:	Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland verboden. Dit betekent dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze voor die tijd moeten verwijderen. Het verbod beperkt zich tot het asbesthoudend materiaal dat in contact staat met de buitenlucht, bijvoorbeeld in golfplaten en dakleien.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



J.3.c.	Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect:	Ook indien er alleen aanwijzingen zijn dat dit materiaal aanwezig is, kunt u aangeven in hoeverre dit de waarde zou verminderen.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
K. EIGEN BEWONING EN / OF BEWONING DOOR DERDEN (ANDEREN DAN DE EIGENAAR)			
K.1.	Eigen gebruik		
K.1.	Volgens opgave van:	Bronvermelding	Invullen: <toelichtingveld>
K.1.a.	wordt het object thans volledig bewoond door de eigenaar:		Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
K.1.b.	wordt het object thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden:		Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
K.1.c.	wordt het object onbewoond opgeleverd:		Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
K.1.d.	wordt het object gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering:		Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
K.1.e.	Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt: Er is een schriftelijke huurovereenkomst:	Deze vraag dient beantwoord te worden indien bij K.1.b. 'ja' is ingevuld. Indien het object verhuurd wordt en er een schriftelijke huurovereenkomst is, dient deze huurovereenkomst toegevoegd te worden als bijlage.	Invullen keuze: 1. Ja (huurovereenkomst als bijlage toevoegen) 2. Nee, <toelichtingveld>
K.2.	Waarneming taxateur		
K.2.	De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1. gestelde informatie:	Taxateur ontvangt signalen die afwijkend zijn.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL			
L.1.	Toegepaste methodiek		
L.1.	De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: - objectvergelijking	Indien objectvergelijking niet mogelijk is, dient er een toelichting gegeven te worden waarom niet. Tevens dient er een door de markt geaccepteerde taxatiemethodiek worden vermeld. (berekeningen dienen toegevoegd te worden als bijlage).	Invullen keuze: 1. Nee, omdat <toelichtingveld> 2. Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



L.1	Referentieobjecten:	<p>ALGEMEEN onderbouwing marktwaarde. Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijker met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleuren pallet in de referentievergelijker worden gescoord. Bij "vergelijkbaar" (kleur geel) is het niet verplicht een toelichting in te voeren. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.</p> <p>NIEUWBOUW Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, dienen de referentieobjecten in de referentievergelijker de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerd object zoals gespecificeerd in de bijlage is weergegeven en in het taxatierapport is beschreven in hoofdstuk I.1. te onderbouwen.</p> <p>VERBOUWING Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals in het rapport beschreven is in hoofdstuk I.3. behalve als er een VERBOUWING is met waardeverschil van meer dan 4% met</p>	<p>Voor de objectvergelijking dient de referentievergelijker te worden ingevuld. De door u toegevoegde eigen referentieobjecten dienen:</p> <ul style="list-style-type: none">• van een soortgelijk woningtype te zijn;• uit dezelfde bouwperiode te zijn;• in de nabije omgeving te liggen. <p>Afwijkingen zijn toegestaan mits de taxateur in het rapport een toelichting verstrekt t.a.v. de vergelijkende bruikbaarheid.</p> <p>Deze referentieobjecten dienen te voldoen aan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Er is sprake van een recente transactie. Objecten met een transactiedatum ouder dan 5 jaar t.o.v. waardepeildatum mogen niet gebruikt worden (zie addendum VI)2. De taxateur vult altijd de gecorrigeerde transactieprijs van het referentieobject in. <p>Voor een voorbeeld, zie: https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2017/10/Referentievergelijker-model-2018-Voorbeeld.pdf</p>
------------	----------------------------	---	---

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



		minimum van € 10.000,- ; dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de (huidige) marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan een 2 ^e referentievergelijker.	
L.2.	Courantheid		
L.2.a.	De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is:	Hier dient de gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object vermeld te worden.	Invullen keuze: - 0-3 maanden - 3-6 maanden - 6-9 maanden - 9-12 maanden - Anders, omdat <toelichtingveld>
L.2.b.1.	Het object is recent verkocht:	Vermeld hier of er sprake is van een recente verkooptransactie. Indien gekozen is voor 'Ja' dan verschijnt de volgende vraag.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja
L.2.b.2.	De verkooptermijn bedroeg:	Hier dient de verkooptermijn vermeld te worden.	Invullen keuze: - 0-3 maanden - 3-6 maanden - 6-9 maanden - 9-12 maanden - Anders, omdat <toelichtingveld>
L.3.	Beschrijving woningmarkt		
L.3.a.	Beschrijving huidige marktomstandigheden:	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.	Invullen: <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



L.3.b.	SWOT-analyse: - Sterkte - Zwakte - Kansen - Bedreigingen	De taxateur vermeldt de bijzonderheden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object / geeft hier een beschrijving van de sterke en zwakke kanten van het getaxeerde object t.o.v. andere (soortgelijke) objecten. Daarnaast benoemt hij kansen en bedreigingen die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object en/of regionaal / lokaal of buurtniveau die bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen en daardoor van invloed kunnen zijn op het getaxeerde object.	Invullen, per onderdeel: <toelichtingveld>
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN			
M.1.	Geraadpleegde informatie		
M.1.a.	Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:	Bronvermelding: Hierbij zijn het Kadaster (uittreksel) en de betreffende gemeente (bestemmingsplan / bijzondere eisen) verplicht. Eventueel aangevuld met overige rechtsgeldige bronnen.	Automatisch gevuld: - Kadaster - Gemeente Eventuele extra bron: - <toelichtingveld>
M.1.b.	De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan:	De bestemming(en) dien(t)(en) vermeld te worden.	Invullen: <één of meerdere keuzes uit de keuzelijst> Wanneer de bestemming anders is dan "Wonen", dienen, naast de bestemmingsplankaart, tevens de bestemmingsplanvoorschriften als bijlage te worden toegevoegd.
M.1.b.	Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform bestemmingsplan:	Het gebruik als woonruimte is conform het bestemmingsplan en -voorschriften. Indien het gebruik afwijkt van de bestemming(-planvoorschriften) tevens graag aangeven in hoeverre dit de waarde beïnvloedt en/of het gebruik beperkt.	Invullen keuze: 1. Ja 2. Nee, <toelichtingveld>
M.1.b.	Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan op andere wijze:	Bijvoorbeeld in het geval van een gedoogsituatie, lopende procedures etc. Indien dit blijkt uit schriftelijke stukken,	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



		worden deze als bijlage bijgevoegd. Als ook op een andere wijze het getaxeerde object niet bewoond mag worden, is er dan wel sprake van woonruimte?	
M.1.c.	Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:	Deze zijn veelal te vinden op het kadastraal uittreksel.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
M.2.	Bijzonderheden		
	Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:		
M.2.a.	Vestigingseisen:	Het enkel verwijzen naar een bijlage wordt niet goedgekeurd. Indien de taxateur het van belang acht naar deze bijlagen te verwijzen dan zal de taxateur de relevante bepalingen kort moeten benoemen en de eventuele invloed op de waarde hiervan bepalen.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
M.2.b.	Gebruiksbelemmerende bepalingen:	Het enkel verwijzen naar een bijlage wordt niet goedgekeurd. Indien de taxateur het van belang acht naar deze bijlagen te verwijzen dan zal de taxateur de relevante bepalingen kort moeten benoemen en de eventuele invloed op de waarde hiervan bepalen.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
M.2.c.	Verkoopbelemmerende bepalingen:	Het enkel verwijzen naar een bijlage wordt niet goedgekeurd. Indien de taxateur het van belang acht naar deze bijlagen te verwijzen dan zal de taxateur de relevante bepalingen kort moeten benoemen en de eventuele invloed op de waarde hiervan bepalen.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
M.3.	Wet voorkeursrecht gemeenten		
M.3.	Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten:	Bij 'Ja' aangeven of het een aanwijzing is of een voorlopige aanwijzing.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



M.4.	Monument		
M.4.a.	Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.)	Bij 'Ja' aangeven of het getaxeerde object over een registerinschrijving als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.) beschikt of dat er een ontwerpbesluit met betrekking tot het getaxeerde object als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.) is.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
M.4.b.	Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:		
M.4.b.1	een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.):	Bij 'Ja' aangeven dat het een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument betreft.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
M.4.b.2	(een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet):	Bij 'Ja' aangeven of het een voornemen tot dan wel een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet).	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
M.4.b.3	een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument:	Bij 'Ja' aangeven of er sprake is van een voornemen tot of van een aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument.	Invullen keuze: 1. Nee 2. Ja, <toelichtingveld>
N. NADERE MEDEDELINGEN			
N.	Nadere mededelingen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Het NWWI streeft naar een uniform rapport waarin zo min mogelijk exonoriatieclausules worden gebruikt. In het Normblad is gemeld onder welke condities het rapport is opgesteld en welke aansprakelijkheden aan de taxateur kunnen worden toegerekend. 2. De nadere mededelingen kunnen worden gebruikt voor van belang zijnde aanvullingen. 3. Indien er sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het rapport onder N. nadere mededelingen. 4. Indien er sprake is van nieuwbouw dient u hier het investeringsbedrag te vermelden (koop-/aanneemsom vermeerderd met het meerwerk en verminderd met het minderwerk) 5. Bij recreatiewoningen dienen hier de (eventuele) parkkosten te worden vermeld en te worden toegelicht. Ook de bijzondere bepalingen uit het parkreglement dienen hier te worden vermeld. 6. Bij onder andere woonwagens, chalets en woonboten dient u de nog te verwachten levensduur te vermelden. 		
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE			
O.	Foto's :	De foto's die u toevoegt dienen als JPG-bestand te worden aangeleverd. Een JPG-	Hier plaatst de taxateur goede en heldere foto's welke tijdens de opname door hem zijn gemaakt

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



		<p>bestand mag niet groter zijn dan 2 MB.</p>	<p>van :</p> <ol style="list-style-type: none">1. vooraanzicht2. straatbeeld3. badkamer4. keuken5. woonkamer6. achtergevel <p>Indien foto 6 niet mogelijk is, dan een foto van het balkon / uitzicht toevoegen.</p> <p>Onder E.2 graag aangeven waarom is afgeweken en toelichten waarom de foto van de achtergevel niet mogelijk is.</p> <p>Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en /of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.</p> <p>Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport als pdf-bijlagen de 'artist impressions' of bouwtekeningen en bevat het taxatierapport foto's van de locatie (o.a. bouwperceel en straatbeeld) van het object.</p> <p>In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en /of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.</p> <p>Alle andere foto's (o.a. tuin, slaapkamer, studeerkamer etc.) zijn optioneel.</p>
--	--	---	--

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



P. MODELMATIGE RAPORTEN

Geraadpleegde modelmatige rapporten:

Nadat de taxateur zelf minimaal 3 eigen referentieobjecten heeft toegevoegd in de referentievergelijker, en L.1. geheel heeft ingevuld, de marktwaarde(n) bij onderdeel D is (zijn) ingevoerd, de gebruiksoppervlakte wonen, het bouwjaar, de inhoud en de perceelsoppervlakte (bij grondgebonden woningen) heeft ingevuld, worden deze gegevens in het geheel gefixeerd en kunnen geen wijzigingen meer worden aangebracht in deze onderdelen van het taxatierapport.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw dient ook de 'marktwaarde na realisatie' te zijn ingevuld en wanneer er sprake is van een verbouwing dient de 'marktwaarde na verbouwing' te zijn ingevuld. Eventuele extra waardebegrippen dienen ook te zijn ingevuld. Bij alle waardebegrippen heeft u aangegeven of een referentievergelijker is ingevuld.

Vervolgens worden door het validatie-instituut twee modelmatige rapporten opgevraagd en, indien beschikbaar, geleverd. De taxateur dient vervolgens minimaal 4 referentieobjecten te selecteren indien er 2 modelmatige rapporten zijn geleverd en deze altijd te voorzien van een toelichting, ongeacht de afwijking ten opzichte van de marktwaarde of de eigen referentieobjecten.

Per referentieobject wordt aangegeven in hoeverre deze al dan niet vergelijkbaar is met het getaxeerde object of in hoeverre deze kan dienen ter onderbouwing van de getaxeerde waarde. Hierbij worden de afwijkingen ten opzichte van het getaxeerde object vermeld.

De volgende gegevens kunnen worden gebruikt:

- Onderhoudstoestand referentieobjecten t.o.v. het getaxeerde (met uitleg);
- Specifieke ligging referentieobjecten t.o.v. het getaxeerde (met uitleg);
- Transactiesoort (een MGE woning wordt vergeleken met 'gewone' transacties);
- Grootte van perceel, gebruiksoppervlakte(n) en/of bruto inhoud;

Andere van belang zijnde aspecten (door taxateur te bepalen, bijvoorbeeld het 'postcode-, straat- of kenmerkenmodel')

Wanneer een referentieobject niet vergelijkbaar wordt geacht, vermeldt de taxateur waarin deze afwijkt van het getaxeerde object.

Indien er slechts 1 modelmatig rapport wordt geleverd dan dient de taxateur alle 3 geleverde referentieobjecten te voorzien van een toelichting.

Wanneer er geen modelmatige rapporten worden geleverd kan het rapport ter validatie worden aangeboden.

Q. BIJLAGEN

Q.

Bijlagen:
Benoemen welke bijlagen bij het rapport zijn gevoegd.

De bijlagen welke door u zijn geraadpleegd dienen door u te worden toegevoegd als PDF-bestand.

Een PDF-bestand mag niet groter zijn dan 10 MB.

Alle in het rapport genoemde (informatie)bronnen dienen als bijlage te worden toegevoegd. Indien een verplichte bijlage niet voor handen is, kan dit worden vermeld en toegelicht onder N. Nadere Mededelingen.

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



Verplichte bijlage bij woonhuizen:

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Opdrachtvoorwaarden (automatisch)
- Akte van levering / bewijs van eigendom*
- Getekende koopovereenkomst bij MGE woningen of uitponding
- Uniforme meetstaat
- Bestemmingsplankaart**
- Bodeminformatie**
- Kaart funderingsviewer**
- Bijlage energiebesparende voorzieningen
- Uniforme verbouwingsspecificatie (bij verbouwingen)
- Rapportage energiebesparingsverkenner (bij opgenomen verbouwing onder I.3.c)

Verplichte bijlage bij nieuwbouw:

- Bouwtekeningen
- Bestek
- Koop-/aannemingsovereenkomst
- Aannemingsovereenkomst
- Uniforme meetstaat
- Bestemmingsplankaart**

Indien geraadpleegd:

- Akte van vestiging erfdienstbaarheden / kettingbedingen
- verklaring van erfrecht
- akte van scheiding en deling
- proces-verbaal van veiling en kwitantie kooppenningen
- Huurovereenkomst

Verplichte bijlage bij appartementen:

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Opdrachtvoorwaarden (automatisch)
- Akte van levering / bewijs van eigendom*
- Akte van (onder)splitsing
- Uittreksel van de Kamer van Koophandel van de VvE (of soortgelijk document)
- Meest recente balans (VvE/CV)
- Meest recente winst- en verliesrekening (VvE/CV)
- Meerjaren onderhoudsbegroting (VvE/CV)
- Meest recente notulen (VvE/CV)
- akte van overdracht lidmaatschapsrecht (met daarin opgenomen toestemming coöperatieve vereniging)
- Getekende koopovereenkomst bij MGE woningen of uitponding
- Uniforme meetstaat
- Bestemmingsplankaart**
- Bodeminformatie**
- Kaart funderingsviewer**
- Bijlage energiebesparende voorzieningen
- Uniforme verbouwingsspecificatie (bij verbouwingen)
- Rapportage energiebesparingsverkenner (bij opgenomen verbouwing onder I.3.c)

Verplichte bijlage bij nieuwbouw:

- Bouwtekeningen
- Bestek
- Koop-/aannemingsovereenkomst
- Aannemingsovereenkomst
- Uniforme meetstaat
- Bestemmingsplankaart**

Indien geraadpleegd:

- Splitsingstekening
- Akte van vestiging erfdienstbaarheden /

Verplichte bijlage bij erfpacht:

- Akte van uitgifte in erfpacht
- Algemene erfpachtvoorwaarden

Verplichte bijlagen bij recreatiewoningen:

- Parkreglement

Indien een verplichte bijlage niet kan worden toegevoegd, dit bij N. Nadere mededelingen vermelden en toelichten.

* Indien uit de meest recente akte van levering onvoldoende informatie over de onroerende zaak blijkt, dient tevens de voorlaatste akte van levering te worden toegevoegd.

** De legenda dient duidelijk zichtbaar te zijn op de Bestemmingsplankaart, Bodeminformatie en de Kaart funderingsviewer. Wanneer de bestemming anders is dan de bestemming "Wonen", dienen tevens de bestemmingsplanvoorschriften als bijlage te worden toegevoegd.

Invulinstructie Taxatierapport woonruimte Versie: april 2018

Deze invulinstructie is bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. Uiteraard bent u vrij om uw eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is.



		kettingbedingen - verklaring van erfrecht - akte van scheiding en deling - proces-verbaal van veiling en kwitantie kooppenningen - Huurovereenkomst	
Q.	Vestigingsplaats taxateur:	Vestigingsplaats van de vestiging waar hij werkzaam is.	Dit wordt systeemtechnisch gevuld.
Q.	Datum ondertekening rapport:	Het rapport wordt digitaal ondertekend door de taxateur welke de opname en inspectie heeft verricht.	Dit wordt systeemtechnisch gevuld met de datum waarop u de digitale handtekening plaatst.