

Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002, behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte" vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT, VBO

Inleiding

Een financieringstaxatie beoogt de financier een beter inzicht te geven in de kwaliteit van het getaxeerde object als zekerheidstelling voor een financiering. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door de waarde. Ook de instandhoudingslasten kunnen een rol spelen (invloed op de betalingsdiscipline van debiteur, toekomstige financieringsbehoefte e.d.).

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering woonruimte.

Dit normblad is van toepassing voorzover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten en lidmaatschapsrechten coöperatieve vereniging doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt de financier een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. De onderhoudskosten zijn sterk afhankelijk van de wijze van uitvoering.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van

buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot) aanschrijvingen (ex artikel 14 tot en met 20 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke aanschrijvingen.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu-aspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieu-aspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieu-aspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Onderbouwing waarde-oordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

- | | |
|---|--|
| - Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik | De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. |
| - Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat | De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. |
| - Executiewaarde vrij van huur en gebruik | De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. |
| - Executiewaarde in verhuurde staat | De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. |

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Visuele object-presentatie

Het taxatierapport bevat ten minste één afbeelding van het object, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht.