



Taxatie-instructies van financiële instellingen Nuttig of niet?

Een onderzoek naar het nut van aanvullende taxatie-instructies

Masterthesis MSRE
Amsterdam School of Real Estate (ASRE)
Auteur: Jos C. Hoogelander
december 2020

Scriptiebegeleider en 1e beoordelaar: Paul de Vries
2e beoordelaar: Arthur Marquard

VOORWOORD

Toen ik voor het eerst kennismakte met de Amsterdam School of Real Estate was dat omdat ik naast mijn makelaars- en taxatiewerk behoefte had aan verdere verdieping in mijn vak. Niet dat ik was uitgekeken op makelaars- en taxatiewerk maar vooral omdat het mij wel duidelijk was dat er gewoon nog veel interessants te leren viel. En dat is waar gebleken. Na het volgen van de modules Real Estate Valuation, Investeringsanalyse en Marktanalyse heeft het enige tijd geduurd voor ik aan mijn scriptie toe kwam. En toen ik eindelijk weer met de scriptie wilde beginnen was daar de coronacrisis met de vele thuiswerk momenten. Geen ideale situatie om rustig en geconcentreerd te werken maar....

‘Never waste a good crisis’! Dus nu ligt hier toch maar mijn afstudeerscriptie voor u. Geschreven in een bijzonder jaar waarin het leek dat heel Nederland tot stilstand was gekomen.

Het onderwerp van mijn scriptie is een resultaat van de vele gesprekken welke ik met collega-taxateurs heb gevoerd over de zin en onzin van het hanteren van de WWS-puntenhuur bij het taxeren van verhuurde woningen van particuliere beleggers. Bij de opzet van de scriptie en verdere uitwerking ervan ben ik bijgestaan door Paul de Vries, mijn scriptiebegeleider. Paul heeft mij, met de nodige doses humor, op subtiële wijze door het schrijven van deze scriptie geloodst.

Paul, hartelijk dank hiervoor.

En nu, nu is het aan u om deze scriptie te lezen. Ik leg hem voorlopig even opzij om me weer te concentreren op even zo belangrijke, nee, belangrijkere zaken, het thuisfront. Zij hebben mij de afgelopen tijd vaak genoeg moeten missen. Nu is het weer tijd voor hun.

Shelly, Pomme en Wicher, kom! We gaan weer leuke dingen samen doen!

SAMENVATTING

Om als registertaxateur een Professionele Taxatiedienst mogen verrichten dient de registertaxateur zich te conformeren aan de diverse taxatiestandaarden zoals de International Standards (IVS), de European Valuation Standards (EVS), en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Echter, in de huidige oververhitte woningmarkt zijn er ook financiële instellingen die reden zien om de hedendaagse registertaxateur aanvullende taxatie-richtlijnen mee te geven. Nu heeft de taxatiewereld in het recente verleden reden genoeg gecreëerd om van bovenaf te moeten worden gereguleerd maar het valt te bezien of de IVS/EVS en reglementen van de NRVT daadwerkelijk door de financiële instellingen dienen te worden aangevuld.

De IVS/EVS en de reglementen van het NRVT beogen een transparant taxatieproces met eenduidige uitgangspunten. Recentelijk heeft het NRVT haar reglementen aangepast om ongewenste dubbellingen in de regelgeving te voorkomen. Daar waar de IVS en EVS al invulling gaven aan diverse onderwerpen, volgen de reglementen van het NRVT de IVS en EVS.

Het doel van dit onderzoek is om inzichtelijk te maken of de aanvullende taxatie-instructies/-richtlijnen van de financiële instellingen bijdragen aan een eenduidigere wijze van taxeren en het transparant bepalen van de Marktwaaarde¹ van verhuurde woningen. Want juist bij dit segment in het vastgoed zijn de financiële instellingen actief in het geven van taxatie-instructies. Het inzichtelijk krijgen van het effect van deze aanvullende taxatie-instructies is van belang om te zien of het taxatieproces door deze taxatie-instructies eenduidiger wordt. Immers, het oprichten van het NRVT in 2016 heeft tot doel gehad het verloren vertrouwen door De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in de taxatiewereld weer terug te winnen en de maatschappij weer vertrouwen te doen krijgen in het taxatiebranche. In principe zouden de IVS en EVS en de reglementen van de NRVT afdoende moeten zijn.

In dit onderzoek is gekozen voor het belichten van een belangrijk aspect uit de diverse taxatie-instructies, namelijk het hanteren van de WWS-puntenhuur² bij het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Voor dit onderzoek wordt dan ook de volgende centrale vraag gehanteerd:

“Welk effect heeft het verplicht hanteren van de WWS-puntenhuur, in het geval van een afwijkende én hogere Markt- of contracthuur, op taxaties voor het bepalen van de Marktwaaarde van woningen in verhuurde staat?”

Hoe verhoudt de taxatie-instructie om de WWS-puntenhuur te hanteren zich tot de IVS/EVS en reglementen van de NRVT? En hoe handelt de registertaxateur als hij zich niet senang voelt bij de effecten van het hanteren van de WWS-puntenhuur ten opzichte van de Marktwaaarde in verhuurde staat?

Aan de hand van een uiteenzetting van het begrip Marktwaaarde en de daaronder liggende definities, taxatiemethodieken en -parameters wordt beschreven hoe de Marktwaaarde (en Marktwaaarde in verhuurde staat) tot stand komt. Hieruit blijkt dat ook dat conform de IVS/EVS en de reglementen van het NRVT de gebruikte parameters moeten kunnen worden getoetst en gestaafd aan markt-evidence,

¹ Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

² De maximale redelijke huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (WWS) zoals deze door de Rijksoverheid is vastgesteld, welk stelsel op basis van het toekennen van punten aan diverse onderdelen van de woning de maximaal redelijke huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen wordt berekend.

de gegevens die verkregen worden aan de hand van transacties welke door marktpartijen worden gesloten. De kennis en ervaring van de registertaxateur zijn hierbij van groot belang en ook de wijze waarop hij markt-evidence verzameld en interpreteert is van eminent belang.

Van registertaxateurs mag men verwachten dat deze voldoende kennis en ervaring hebben om te weten hoe een taxatie moet worden opgezet en onderbouwd. Om te determineren hoe de registertaxateurs omgaan met de taxatie-instructies zijn eenentwintig registertaxateurs gevraagd van een zestal woningen de Marktwaaarde in verhuurde staat te bepalen. Eerst op basis van beschikbare markt- en transactiegegevens en daarna zijn de registertaxateurs verzocht dezelfde woningen te taxeren op basis van de WWS-puntenhuur. Kanttekening bij deze wijze van onderzoeken is wel dat de vaststelling van de Marktwaaarde in verhuurde staat in dit onderzoek formeel geen taxatie mag heten. Immers, een Professionele Taxatiedienst moet voldoen aan de regels van de IVS/EVS en reglementen van het NRVT. De waarderingen in dit onderzoek voldoen daar niet aan omdat bijvoorbeeld aan het vereiste dat de registertaxateur de woningen moet hebben geïnspecteerd niet is voldaan.

Na de exercities om de Marktwaaarde in verhuurde staat te bepalen zijn de registertaxateurs ook een veertigtal stelling voorgelegd om inzichtelijk te krijgen hoe zij met het gestelde in de taxatie-instructies omgaan.

Dit onderzoek is afgesloten met analyses, conclusies en aanbevelingen. Het onderzoek wijst onder andere uit dat de registertaxateurs, vanwege het ontbreken van marktwerking én het semi-dwingend karakter van de wet- en regelgeving inzake het WWS-puntenstelsel, verdeeld zijn over de bruikbaarheid van de WWS-puntenhuur voor woningen bij het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat.

De, door de huidige wet- en regelgeving, beoogde eenduidigheid en transparantie bij het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat wordt negatief beïnvloed door het, door financiële instellingen, verplichte gebruik van de WWS-puntenhuur. De WWS-puntenhuur dient een regulerend doel maar met de huidige wet- en regelgeving heeft de WWS-puntenhuur ten aanzien van de Marktwaaarde in verhuurde staat geen marktwerking tot gevolg. Echter, het gebruik van de WWS-puntenhuur levert wel problemen op bij de onderbouwing van Professionele Taxatiediensten. Mogelijk dat de WWS-puntenhuur in het proces van financieren van verhuurde woningen in de toekomst een andere rol kan gaan spelen.

Tevens werkt het gebruik van de door de financiële instellingen opgelegde taxatie-instructies vertroebeling en mindere transparantie van de taxaties in de hand.

Inhoud

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding..... | 1 |
| 1.1. | <i>Achtergrond en aanleiding onderzoek.....</i> | 1 |
| 1.2. | <i>Probleemstelling</i> | 2 |
| 1.3. | <i>Onderzoeksdoelstelling.....</i> | 3 |
| 1.4. | <i>Centrale vraag en deelvragen.....</i> | 3 |
| 1.4.1. | Centrale vraag..... | 3 |
| 1.4.2. | Deelvragen | 3 |
| 1.5. | <i>Afbakening.....</i> | 4 |
| 1.6. | <i>Onderzoeksopzet en onderzoek model.....</i> | 4 |
| 1.7. | <i>Relevantie</i> | 5 |
| 1.8. | <i>Leeswijzer</i> | 5 |
| 2. | Marktwerking en Marktwaarde..... | 6 |
| 2.1. | <i>Marktwerking</i> | 6 |
| 2.2. | <i>Marktwaarde (in verhuurde staat).....</i> | 7 |
| 2.3. | <i>Welke methoden zijn er om de Marktwaarde te bepalen?</i> | 8 |
| 2.3.1. | Comparatieve manier/ prijsvergelijkingsmethode | 8 |
| 2.3.2. | Inkomstenbenadering..... | 8 |
| 2.4. | <i>Waarvoor wordt de Marktwaarde gehanteerd?.....</i> | 9 |
| 2.4.1. | Marktwaarde versus transactieprijs. | 10 |
| 2.4.2. | Marktwaarde versus taxatie-instructies. | 12 |
| 2.5. | <i>Conclusie.....</i> | 13 |
| 3. | Taxatiereglementen, -instructies en onderliggende huurdefinities | 14 |
| 3.1. | <i>Taxatiereglementen.....</i> | 14 |
| 3.2. | <i>Taxatie-instructies</i> | 15 |
| 3.3. | <i>Markthuur.....</i> | 16 |
| 3.4. | <i>Contracthuur.....</i> | 17 |
| 3.5. | <i>WWS-puntenhuur.....</i> | 17 |
| 3.6. | <i>Conclusie.....</i> | 19 |
| 4. | Rendementen | 21 |
| 4.1. | <i>Wat is Rendement?.....</i> | 21 |
| 4.1.1. | BAR..... | 21 |
| 4.1.2. | NAR | 21 |
| 4.2. | <i>Waar is Rendement uit opgebouwd?</i> | 22 |
| 4.2.1. | Direct rendement..... | 22 |
| 4.2.2. | Indirect rendement..... | 22 |
| 4.2.3. | Rendement opbouw op onderdelen..... | 22 |
| 4.3. | <i>Conclusie.....</i> | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Praktijkgericht onderzoek..... | 24 |
| 5.1. <i>Onderzoeksonderwerp en onderzoeksmethoden</i> | 24 |
| 5.1.1. Kwalitatief onderzoek..... | 24 |
| 5.1.2. Uitgangspunten bij het exploratief onderzoek | 25 |
| 5.1.3. Invulling van het exploratief onderzoek | 27 |
| 5.2. <i>Respondenten.....</i> | 28 |
| 5.3. <i>Resultaten.....</i> | 29 |
| 5.3.1. Rekenmodellen | 29 |
| 5.3.2. Stellingen | 36 |
| 5.4. <i>Conclusie.....</i> | 39 |
| 6. Conclusies, aanbevelingen en reflectie | 40 |
| 6.1. <i>Conclusies</i> | 40 |
| 6.2. <i>Aanbevelingen</i> | 41 |
| 6.3. <i>Reflectie door de auteur</i> | 42 |
| Bibliografie..... | 43 |
| Bijlagen | 46 |

1. Inleiding

1.1. Achtergrond en aanleiding onderzoek

Voor het taxeren van vastgoed bestaat diverse regelgeving. Zo kennen we de International Valuation Standards 2020 (International Valuation Council, 2020), European Valuation Standards (Raad voor Europese taxatiestandaarden, 2016) en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, 2020). In deze regelgeving wordt beschreven aan welke voorwaarden taxaties moeten voldoen om ze als Professionele Taxatiedienst te mogen hanteren en aan welke ‘spelregels’ de registertaxateur zich moet houden. Toch hebben diverse financiële instellingen alsmede het Nederlandse Woning Waarderingsinstituut (NWWI)³ genoemd aanvullende taxatie-instructies (RNHB, 2020) (Woonfonds, 2020) (Rabobank, 2019) (NIBC, 2016) (Nestr, 2020) (Domivest, 2019) (De Nederlandse, 2020) (NWWI, 2020) opgesteld om de registertaxateur nog meer te instrueren hoe zij (de financiële instellingen en het NWWI) de opbouw van de Marktwaaarde en daarmee het taxatierapport ingekaderd willen zien.

Financiële instellingen willen bijvoorbeeld dat bij verhuurde woningen de Marktwaaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van de laagste van de drie te hanteren huurwaarde begrippen zijnde: Markthuur, contracthuur en puntenhuur op basis van het Woning Waardering Stelsel (verder WWS).

Voor de Markthuur wordt de volgende definitie gehanteerd:

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.” (International Valuation Council, 2020, p. 18) (Raad voor Europese taxatiestandaarden, 2016, p. 13) (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, 2020, p. 4).

Voor de contracthuur wordt de volgende definitie gehanteerd:

De huurprijs bedoeld welke in de huurovereenkomst is vastgelegd, inclusief eventuele indexeringen. (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 164).

Voor de WWS-puntenhuur wordt de volgende definitie gehanteerd:

De maximale redelijke huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (WWS) zoals deze door de Rijksoverheid is vastgesteld, welk stelsel op basis van het toekennen van punten aan diverse onderdelen van de woning de maximaal redelijke huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen wordt berekend.

De paradox die de auteur door bedoelde taxatie-instructie in de dagelijkse praktijk ervaart, is dat particuliere beleggers vaak woningen voor de verhuur aankopen waarbij de aankooptransactieprijs is gebaseerd op de Markthuur of de contracthuur in plaats van de (op basis van semi-dwingend recht vast te stellen) WWS-puntenhuur.

Hoe verhoudt hierbij de Marktwaaarde zich bij de transactie (gebaseerd op een Markthuur en te verwachten rendement) tot de Marktwaaarde bij de taxatie (gebaseerd op de WWS-puntenhuur en te verwachten rendement). Heeft de Marktwaaarde twee gezichten of wordt er door de particuliere beleggers en registertaxateurs met verschillende rendementen gerekend? En hoe verhoudt zich dat ten opzichte van de definitie van de Marktwaaarde? Juist deze paradox is de aanleiding voor het onderzoek van deze scriptie.

³ In dit rapport zullen de financiële instellingen en het NWWI tezamen als financiële instellingen worden vermeld.

Indien de particuliere beleggers aankopen tegen een bepaalde transactieprijs zou dit kunnen voldoen aan de definitie van Marktwaarde:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang” (Raad voor Europese taxatiestandaarden, 2016).

Echter, indien de beleggers aankopen tegen de Marktwaarde waarbij deze gebaseerd is op een Markthuur welke mogelijk boven de liberalisatiegrens ligt, terwijl de WWS-puntenhuur van deze woning onder de liberalisatiegrens ligt, kan dit, met inachtneming van de taxatie-instructies van de financiële instellingen, voor de taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling van een hypothecaire geldlening een paradoxaal uitgangspunt creëren.

Deze situatie zal voornamelijk voorkomen in overspannen woningmarkten (NVM, 2020): gebieden met een grotere vraag dan aanbod van huurwoningen. Ter indicatie kan men daarvoor de Randstad en grote steden in gedachten nemen.

De paradox wordt versterkt door dat op de vrije markt niet zelden woningen voor de verhuur worden aangekocht tegen de leegwaarde (MVGGM, 2018) en dat daarna voor de hypothecaire geldlening de Marktwaarde in verhuurde staat wordt getaxeerd. Blijkbaar is men bereid voor een woning ten behoeve van verhuur nagenoeg de leegwaarde te betalen. De getaxeerde waarde in verhuurde staat zal bij hanteren van de WWS-puntenhuur leiden tot een onrealistisch lage rendementseis om aan de Marktwaarde in verhuurde staat te komen welke weer door de registertaxateur door marktevidence moet worden gestaafd.

Er is voor het beantwoorden van de centrale vraag gekozen voor een exploratief onderzoek. Reden hiervoor is dat de auteur veronderstelt dat de onderbouwing van de bij de WWS-puntenhuur gehanteerde rendementen in overwegende mate subjectief zijn. Als deze veronderstelling waar blijkt te zijn, acht de auteur het gebruik van een van de Markthuur afwijkende WWS-puntenhuur niet houdbaar bij het bepalen van de Marktwaarde.

1.2. Probleemstelling

Het ontbreekt in de bestaande literatuur (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 165) alsmede in de International Valuation Standards, European Valuation Standards en reglementen van het NRVT, aan de instructie hoe om te gaan met de WWS-puntenhuur met betrekking tot de waardering van woningen in verhuurde staat.

In de beschikbare taxatie-instructies van financiële instellingen alsmede de instructies van het validatie instituut NWWI staat, al dan niet expliciet vermeld, dat voor de taxatie van een verhuurde woning de WWS-puntenhuur moet worden gehanteerd, mits deze WWS-puntenhuur zich onder de liberalisatiegrens⁴ bevindt. In 2020 is de liberalisatiegrens door de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld op € 737,14 netto huur per maand. Indien de WWS-puntenhuur zich onder deze grens bevindt, moet de registertaxateur, conform de genoemde taxatie-instructies, deze WWS-puntenhuur als input ‘huurwaarde’ in de taxatie hanteren ondanks het mogelijke feit dat de Markthuur of contracthuur hoger kan liggen of ligt.

De WWS-puntenhuur wordt vastgesteld door het optellen van punten welke op basis van diverse kenmerken aan de betreffende woning kunnen worden toegekend. De Markthuur is het geschatte

⁴ De huurliberalisatiegrens is in 1989 door de Rijksoverheid geïntroduceerd. een term die in 1989 in het leven is geroepen door de overheid. Deze huurliberalisatiegrens bepaalt of een woning valt in de categorie sociale-huurwoningen of in de categorie geliberaliseerde huurwoningen (vrije sector). Deze grens bepaalt of er voor een woning een maximaal redelijke huurprijs en een maximale huurverhoging gehanteerd moet worden of dat de eigenaar dit zelf mag bepalen.

huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (Raad voor Europese taxatiestandaarden, 2016, p. 18) (International Valuation Council, 2020, p. 21).

De WWS-puntenhuur is daardoor niet per definitie gelijk aan de Markthuur. Door het gebruik van twee verschillende uitgangspunten lijkt een woning twee Marktwaarden in verhuurde staat te kunnen hebben.

1.3. Onderzoeksdoelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in of de door de financiële instellingen gestelde taxatie-instructies een positieve bijdrage leveren aan de eenduidigheid van de taxatiemethodiek ten aanzien van de Marktwaarde van woningen in verhuurde staat, waarvan de WWS-puntenhuur zich onder de liberalisatiegrens en de Markthuur zich boven de liberalisatiegrens bevinden. Hierbij wordt tevens in ogenschouw genomen dat elke Marktwaarde welke een registertaxateur afgeeft moet voldoen aan de door de IVS/EVS en NRVV gestelde definitie van Marktwaarde én met markt-evidence moet worden onderbouwd.

1.4. Centrale vraag en deelvragen

1.4.1. Centrale vraag

Voor dit onderzoek wordt de volgende centrale vraag gehanteerd:

“Welk effect heeft het verplicht hanteren van de WWS-puntenhuur, in het geval van een afwijkende én hogere Markt- of contracthuur, op taxaties voor het bepalen van de Marktwaarde van woningen in verhuurde staat?”

In dit onderzoek wordt uitgegaan van taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling van een hypothecaire geldlening van verhuurde woningen.

Op basis van exploratief onderzoek zal de auteur concluderen of het door de financiële instellingen geïnstrueerde gebruik van de niet-geliberaliseerde WWS-puntenhuur (minder dan € 737,14 per maand, prijspeil 2020) voor het bepalen van de Marktwaarde in verhuurde staat, waarbij de Markthuur c.q. contracthuur zich boven de liberalisatiegrens bevindt, een positieve bijdrage levert ten behoeve van de eenduidigheid van de taxatiemethodiek en transparantie bij het bepalen van de Marktwaarde in verhuurde staat.

1.4.2. Deelvragen

Om tot een uiteindelijke conclusie te komen of het gebruik van de niet geliberaliseerde WWS-puntenhuur invloed heeft op de te hanteren rendementen bij de taxatie van een woning in verhuurde staat, zijn er naast de centrale vraag de volgende deelvragen geformuleerd.

- 1 Wat is de Marktwaarde? (Theorie)
- 2 Wat is de Markthuur/contracthuur en hoe wordt deze bepaald? (Theorie)
- 3 Wat is de WWS-puntenhuur en hoe wordt deze bepaald? (Theorie)
- 4 Welke taxatiemethodiek hanteert de registertaxateur bij het bepalen van de Marktwaarde? (Praktijk)
- 5 Hoe gaan registertaxateurs om met de taxatiemethodieken bij verschillende huurdefinities? (WWS of Markthuur)? (Praktijk)
- 6 Welke relatie is er tussen de taxatiemethodiek en de verschillende huurdefinities? (Praktijk)

- 7 Hoe zien de registertaxateurs de WWS-puntenhuur ten opzichte van de bepaling van de Marktwaarde? (Praktijk)
- 8 Welk effect heeft bij het gebruik van de WWS-puntenhuur als basis voor de Marktwaarde in verhuurde staat? (Praktijk)

Vraag 1, 2 en 3 zullen theoretisch worden behandeld. Vraag 4, 5, 6 en 7 zijn vragen in het empirisch onderzoek⁵. Vraag 8 wordt behandeld bij de uiteindelijke analyse en conclusie.

1.5. Afbakening

Nederland kent meerdere deelmarkten voor huurwoningen. Elk van deze deelmarkten heeft, als gevolg van samenstelling, geografische ligging, doelgroep en dergelijke zijn eigen dynamiek met betrekking tot vraag en aanbod en tot bepaling van de Marktwaarde (al dan niet in verhuurde staat). Om de scope van het onderzoek beheersbaar te houden is gekozen voor het gebruik maken van een selectie uit beschikbare referentie woningen gelegen in de regio Haaglanden en regio Rijnmond.

In deze regio's is het, vanwege de overspannen woningmarkt (NVM, 2020), verdedigbaar vast te stellen dat het niveau van de WWS-puntenhuur achterblijft bij het niveau van de Markthuur. Als gekeken wordt naar regio's waar het aanbod juist de vraag overstijgt (krimpregio's (Schuld, 2017, p. 46)) ziet men dat de Markthuur juist achterblijft bij de maximaal redelijke huur op basis van het WWS-puntensysteem.

Bij de selectie van de referentiewoningen is gezocht naar woningen in regio Haaglanden en regio Rijnmond welke in het recente verleden (minder dan een jaar terug) zijn verhuurd en welke op basis van een desk-top⁶ berekening een huurniveau hebben van minder dan € 737,14 netto huurprijs per maand.

Ten aanzien van de geïnterviewde registertaxateurs is te melden dat deze allen ingeschreven zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (al dan niet in kamer Wonen of Bedrijfsmatig Vastgoed) én in de dagelijkse praktijk verhuurde woningen taxeren. Ook zijn de registertaxateurs grotendeels werkzaam in de regio Haaglanden en/of regio Rijnmond.

1.6. Onderzoeksopzet en onderzoek model

Aan deze scriptie ligt een exploratief onderzoek ten grondslag. De kwalitatieve vraag prevaleert in deze boven de kwantitatieve vraag in welke mate de WWS-puntenhuur van invloed is op de Marktwaarde in verhuurde staat. Aan deze scriptie ligt daarom primair een kwalitatief onderzoek ten grondslag. Na het verkrijgen van inzicht in de definities met betrekking tot de diverse begrippen, volgt een kwalitatief onderzoek middels een zestal rekenmodellen en een veertigtal stellingen. Het onderzoek kwalificeert zich als een verkennend en exploratief onderzoek.

Het kwalitatieve onderzoek omvat twee delen:

1. Allereerst het bepalen van twaalf Marktwaarden in verhuurde staat (zes woningen maal twee waarderings);
2. Het toetsen van het effect van WWS-puntenhuur bij taxaties van verhuurde woningen aan de hand van een 40-tal stellingen voorgelegd aan éérentwintig registertaxateurs.

⁵ Onderzoek om door systematische observatie en/of meting samenhangen tussen verschijnselen te ontdekken of te toetsen.

⁶ Desk-top omdat de woningen niet intern zijn opgenomen, de WWS-puntenhuur is berekend op basis van de beschikbare gegevens zoals: stamkaart (omschrijving en foto's) ten aanzien van de verhuring, eventueel beschikbare plattegrond of splitsingstekening, WOZ-waarde en al dan niet voorlopig energielabel.

Bij 1.

Eénentwintig registertaxateurs zijn verzocht een zestal woningen te waarderen⁷. In eerste aanleg op basis van de gerealiseerde Markthuur. Na het bepalen van de Marktwaaarde op basis van de Markthuur worden de registertaxateurs gevraagd de woning opnieuw te waarderen maar nu op basis van de berekende WWS-puntenhuur. Dat levert per respondent zes maal twee al dan niet verschillende Marktwaaarden in verhuurde staat op.

Bij 2.

Dezelfde éénentwintig registertaxateurs die de zes woningen hebben gewaardeerd zijn bevroagd middels een 40-tal stellingen waarbij diverse onderwerpen met betrekking tot het gebruik van de WWS-puntenhuur en Markthuur werden geponeerd. Hiermee is inzicht ontstaan in de wijze waarop de registertaxateurs bij hun taxaties omgaan met de begrippen Markthuur en WWS-puntenhuur.

1.7. Relevantie

In februari 2012 meldde hoogleraar Bartelsman in het mede door éénentwintig professoren onderschreven 'Zes stappenplan. Naar een duurzame financiering van de woningmarkt' (Bartelsman, et al., 2012) dat om de woningmarkt duurzaam gefinancierd te krijgen onder andere de commerciële partijen dienen te worden gestimuleerd om in de huurmarkt te investeren. Of toen Bartelsman bij het schrijven van het 'Zes stappenplan' ook beoogde dat de kleine particuliere belegger massaal zou toetreden tot de verhuurmarkt valt niet uit het 'Zes stappenplan' op te maken maar feit is wel dat de afgelopen jaren het aantal particuliere woningbeleggers sterk groeit. Diverse publicaties zoals 'Buy to Let, Concurrentie op de koopwoningmarkt' (MVGGM, 2018), 'Wie zijn de particuliere beleggers op de woningmarkt, en wat brengen ze teweeg?' (Hochstenbach, 2019) en 'Steeds meer particuliere beleggers op huurwoningenmarkt' (Woonbond, 2019) onderbouwen deze stelling. Ook in het dagelijks werk als registertaxateur ervaart de auteur de groei van het aantal particuliere beleggers.

1.8. Leeswijzer

In bovenstaand hoofdstuk is uiteengezet wat de aanleiding en gedefinieerde probleemstelling is. Ook zijn de onderzoeksdoelstelling, de centrale vraag, deelvragen en relevantie gedefinieerd.

In hoofdstuk 2 wordt de theorie van diverse begrippen zoals Marktwaaarde en de wijze waarop die bepaald kan worden behandeld.

In hoofdstuk 3 worden de diverse huurdefinities (Markthuur, WWS-puntenhuur ed.) en taxatiereglementen en -instructies behandeld.

Hoofdstuk 4 behandelt het begrip Rendement.

Hoofdstuk 5 beschrijft het onderzoek (op basis van interviews met behulp van rekenmodellen en stellingen). De semi-gestructureerde interviews en doorgenomen stellingen met de registertaxateurs worden tevens in hoofdstuk 5 geanalyseerd.

Tenslotte wordt deze scriptie in hoofdstuk 6 afgerond met conclusies, aanbevelingen en reflectie.

⁷ Deze waarderingen mogen echter formeel niet worden gezien als een Professionele Taxatiedienst conform de reglementen van het NVRT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, 2020). Reden hiervoor dat de gestelde eisen in de principal based reglementen een aantal minimaal vereisten aan een Professionele Taxatiedienst stellen welke niet in dit onderzoek verder zijn behandeld.

2. Marktwerking en Marktwaarde

Dit hoofdstuk gaat in op Marktwerking en het gevolg daarvan op de Marktwaarde. Bij een heterogene markt als die van de woningmarkt is het irreëel te verwachten dat deze geheel efficiënt werkt. De Marktwaarde en/of Markthuur zal daarom altijd niet het gewenste evenwicht bereiken. Daarom heeft de Rijksoverheid, door middel van het WWS-puntensysteem, ingegrepen ter bescherming van bepaalde doelgroepen.

De Marktwaarde wordt door verschillende partijen in het werkveld van het vastgoed elk op hun eigen wijze benaderd. Zo is voor de één de Marktwaarde een richtlijn welke bij aan-/of verkoop van vastgoed de transactieprijs en het aan-/verkoopbesluit onderbouwt en gebruikt een ander de Marktwaarde als onderlegger voor de zekerheidstelling van een hypothecaire geldlening. In dit hoofdstuk worden de verschillen daarin beschreven.

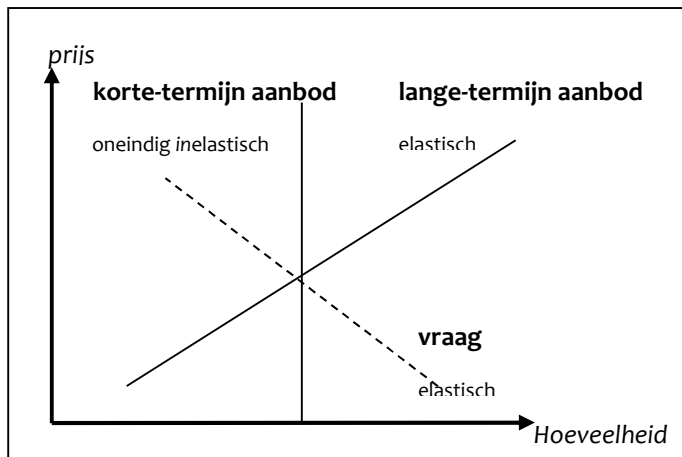
2.1. Marktwerking

Voor een efficiënt werkende en volmaakte marktwerking worden drie voorwaarden het meest genoemd (De Vries & Boelhouwer, 2004):

1. De partijen dienen een volledige afweging kunnen maken op volledige en relevante informatie;
2. De partijen dienen gelijkwaardig van elkaar te kunnen opereren;
3. Het product moet homogeen zijn.

Aangezien de woningmarkt per definitie heterogeen is, wordt de marktwerking daardoor al minder volmaakt en efficiënt.

De sterkte heterogeniteit van woningen is onder andere een gevolg van het lange exploitatieduur van een woning. Hierdoor ontstaan er al direct verschillen in leeftijd van de woningen. Ook de ligging en kwaliteit van de woningen speelt een rol. Een eengezinswoning in regio Haaglanden kan daarom een andere waarde hebben als precies diezelfde woning in de regio Rijnmond. De woningmarkt is daarom dus heterogeen en zal geen efficiënt werkende markt kunnen zijn. De vele deelmarktsegmenten in de woningmarkt deelt ook het aanbod en de vraag in stukken. Hierdoor wordt de kans nog groter dat deze deelmarkten inefficiënt zijn. Als er in de ene deelsegment een tekort is aan een bepaald soort woning zal de vraag overheersen en het aanbod achterblijven terwijl wellicht in de andere deelmarkt dit juist andersom is. Doordat woningen geen producten zijn die snel kunnen worden "aangevuld" is er ook sprake van een in-elastische markt. Dit principe is waar te nemen in zowel het koopsegment als het huursegment van de woningmarkt (De Vries & Boelhouwer, 2004). Omdat de productie van woningen afhankelijk is van beschikbare bouwgrond, en bouwgrond in Nederland schaars is, wordt de productie van woningen door de overheid sterk gereguleerd. Door de regulering van het aanbod van nieuwe woningen (= onderdeel van het aanbod) blijft de productie achter bij de vraag en zal doordat de prijs van woningen op de kortere termijn stijgen. Als na verloop van tijd toch het aanbod van de woningen de vraag gaat benaderen zal de prijs van woningen weer dalen. Hierdoor kan men zeggen dat daardoor op de langere termijn de markt elastisch reageert. Figuur 1 illustreert deze theorie.



Figuur 1: Aanbodselasticiteit

Om nu de kwetsbare doelgroepen in de woningmarkt te beschermen tegen de gevolgen van deze inefficiënte marktwerking heeft de Rijksoverheid bepaald dat bepaalde woningen geen invloed mogen ondervinden van deze marktwerking. Om deze doelgroepen te beschermen is het WoningWaarderingSysteem ontwikkeld. In paragraaf 3.5 wordt op het WoningWaarderingSysteem verder ingegaan.

2.2. Marktwaaarde (in verhuurde staat)

Het begrip Marktwaaarde wordt door de *International Valuation Council in de International Valuation Standards (IVS)* (International Valuation Council, 2020) gedefinieerd als:

“Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

In de Nederlandse uitgifte van de Europese Taxatiestandaarden (Raad voor Europese taxatiestandaarden, 2016) lezen we de vertaling van deze definitie:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

Doel van deze definities is een eenduidig begrip te krijgen waar marktpartijen mee kunnen handelen en naar kunnen handelen. Op deze definities zijn diverse nuances mogelijk. Het kan namelijk zijn dat er andere uitgangspunten ten aanzien van het (te waarden) vastgoed worden gehanteerd.

Marktwaaarde Leeg

In de basis kan de Marktwaaarde voor een woning bepaald worden op basis van de situatie leeg, vrij van huur en gebruik (verder Marktwaaarde Leeg). De woning wordt in die situatie door de eigenaar-gebruiker zelf gebruikt als eigen woonverblijf. De eigenaar-gebruiker heeft alle rechten en plichten voortvloeiend uit het eigen woningbezit. Hij kan dan bijvoorbeeld de woning gebruiken en ontruimen wanneer hij dat wil. Bij vrijwel elke woningtaxatie dient een Marktwaaarde Leeg te worden bepaald. Een ander uitgangspunt bij de taxatie van woningen kan de Marktwaaarde in verhuurde staat zijn.

Marktwaaarde in verhuurde staat

De Marktwaaarde in verhuurde staat kan afwijken van de Marktwaaarde leeg, vrij van huur en gebruik. De reden voor deze mogelijke afwijking is gelegen in het feit dat een eigenaar-belegger van een verhuurde woning geen gebruiksrecht meer heeft van deze woning. Immers, door het afsluiten van een huurovereenkomst doet de eigenaar-belegger (gedurende de looptijd van de huurovereenkomst) afstand van het gebruiksrecht ten behoeve van de huurder. Bijkomend voordeel van het, door middel van een huurovereenkomst, afstand doen van het gebruiksrecht is het recht op het ontvangen van huur welke de huurder betaalt voor het huurrecht. Door het simpele feit dat de woning is verhuurd zijn er diverse juridische bepalingen van huur en verhuur van toepassing. Zo kan bijvoorbeeld de eigenaar-belegger de woning niet gebruiken en ontruimen wanneer het hem dat schikt omdat het huurrecht van de huurder dat blokkeert.

2.3. Welke methoden zijn er om de Marktwaaarde te bepalen?

2.3.1. Comparatieve manier/ prijsvergelijkingsmethode

Bij het gebruikmaken van de prijsvergelijkingsmethode wordt het te taxeren vastgoedobject vergeleken met de verkoopprijs van gelijksoortig vastgoedobjecten welke, al dan niet recentelijk, op de "markt" van eigenaar zijn gewisseld, aldus P. van Arnhem e.v. (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 215 ev.). Bij deze methode wordt de markt-evidence in de vorm van referentieobjecten in vergelijking met het te taxeren vastgoedobject beoordeeld. Verschillen in afmetingen, ligging, afwerking, perceelgrootte en overige zaken worden ge-analyseerd en op basis van de dan geobjectiveerde waarde kan de Marktwaaarde van het te taxeren vastgoedobject worden bepaald.

De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een vastgoedobject gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare vastgoedobjecten met daarbij de gehanteerde aanpassingen voor verschillen. Bij het hanteren van de definitie van de Marktwaaarde is het niet aannemelijk dat kopers genoeg nemen met een hogere transactieprijs dan de prijs van een gelijkwaardig vastgoedobject. Als de beschikbare referenties in mindere mate vergelijkbaar zijn met het te taxeren vastgoedobject wordt de Marktwaaarde moeilijker te bepalen. Het gebruik van de prijsvergelijkingsmethode is dus alleen mogelijk indien er voldoende transactiegegevens van vergelijkbare vastgoedobjecten zijn. De prijsvergelijkingsmethode is voor homogene groepen vastgoed de meest bruikbare en gebruikte methode voor het bepalen van de Marktwaaarde. Deze methode kenmerkt zich door de hanteerbaarheid, de eenvoud, de transparantie en communiceerbaarheid.

De prijsvergelijkingsmethode wordt voornamelijk gehanteerd bij het bepalen van de Marktwaaarde Leeg. Voor het waarderen van verhuurd vastgoed is deze methode minder goed te gebruiken.

2.3.2. Inkomstenbenadering

Bij de inkomstenbenadering gaat men uit van het feit dat de woning een inkomen oplevert. In de waardebepaling wordt dit inkomen gezien als de baten van de woning waarbij met of zonder aftrek van kosten een relatie gelegd kan worden met de Marktwaaarde in verhuurde staat van de woning.

Deze relatie wordt gekenmerkt door de inkomstenstroom te kapitaliseren met een rendement of discontovoet (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 241 ev.). De verwachte baten van het eerste jaar worden gebruikt om het rendement te bepalen en dit rendement vertegenwoordigt een X% van de Marktwaaarde.

BrutoAanvangsRendement methode (BAR) en NettoAanvangsRendement methode (NAR)

Om te bepalen welk rendement dient te worden gehanteerd dient men eerst de te hanteren uitgangspunten te bepalen. Voor het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat van een enkele woning wordt in de regel de BAR of NAR methode gehanteerd.

De BrutoAanvangsRendement methode (BAR) gaat uit van het principe dat de (te ontvangen) huur van het eerste jaar gelijk staat aan een percentage van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Dat percentage wordt ook wel Rendement genoemd. Bij een vastgestelde huur zal bij een lager rendement de Marktwaaarde in verhuurde staat lager zijn. Echter, indien het rendement voortvloeit uit markt-evidence en daardoor “vastgesteld” is, zal een hogere huur ook een hogere Marktwaaarde in verhuurde staat creëren.

Bij het gebruik van de NettoAanvangsRendement methode (NAR) hanteert de registertaxateur de netto opbrengsten van de woning. Deze worden bepaald door de bruto inkomsten van de woning te verminderen met de exploitatiekosten. Welke kosten dit zijn, is afhankelijk van factoren zoals de algehele onderhoudsstaat van de woning, de huurovereenkomst, de wettelijke bepalingen en diverse eigenaarslasten.

2.4. Waarvoor wordt de Marktwaaarde gehanteerd?

De Marktwaaarde speelt een belangrijke rol in de diverse segmenten van het vastgoedwerkveld. Daar waar de (toekomstige) eigenaren de Marktwaaarde mede gebruiken voor het onderbouwen van hun aan- of verkoop beslissingen, wordt de Marktwaaarde door financiële instellingen gehanteerd voor het onderbouwen van de financieringsopzet voor hypothecaire geldleningen. Dat het eenduidig gedefinieerde begrip Marktwaaarde door diverse regelgevende instituten (IVS, EVS, NRV, financiële instellingen) daardoor op diverse wijzen wordt benaderd, is voor de registertaxateur mogelijk een situatie waarbij een spagaat op de loer ligt.

In 2015 concludeerde Martijn Eskinasi van het Planbureau voor de Leefomgeving (Eskinasi, 2015) dat institutionele beleggers grotendeels hun investeringen laten afhangen van objectieve taxaties en analyses. Aanvullend concludeerden onderzoekers van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2020 (Frans Schilder et al., 2020) dat de particuliere woningbelegger daarentegen vaak een woning koopt op basis van kansen en relatief eenvoudige berekeningen. Verder voeren zij aan dat het begrip ‘Marktconform’ een lastig begrip is. Particuliere beleggers baseren namelijk de huurprijs op de actuele conjuncturele omstandigheden en niet op een langetermijnevenwichtsprijs of een eigen langetermijnbeleggingsvisie. Schilder et al. doelen met de actuele conjuncturele omstandigheden op het huidige groeiende woningtekort waardoor de huurprijzen oplopen en met de eigen visie ook op de eigen financiële situatie. Particuliere beleggers kopen namelijk voor een groot deel hypotheekloos. Uit een Kadasterstudie (Van der Harst & De Vries, 2017) blijkt dat 61% van de aankopen door eigenaren van meerdere woningen⁸ er geen gebruik gemaakt wordt van een hypotheek. Dit blijkt ook uit de publicatie ‘De woningmarkt in de grote steden’ van De Nederlandsche Bank (Hekwolter of Hekhuis, Nijskens, & Heeringa, 2017). Op de keper beschouwd creëert de particuliere belegger hierdoor een ideale factor aan de zijde van koper voor het begrip Marktwaaarde. Immers, de koper wordt bij het besluit van de aankoop niet gehinderd door de beperking van het verkrijgen van een financiering.

⁸ In het onderzoek van De Vries en Van der Harst is de eigenaar van meerdere woningen gedefinieerd als: Een eigenaar van meerdere woning is een particulier die een woning koopt en ook een of meer andere woningen bezit. Het is onder andere mogelijk dat deze woning wordt verhuurd, dat de kinderen van de koper in de woning wonen of dat de woning als extra woning wordt gebruikt door de koper. Het gaat hier alleen om de particuliere personen met meerdere woningen. Juridische entiteiten met meerdere woningen zijn niet meegenomen in dit onderzoek.

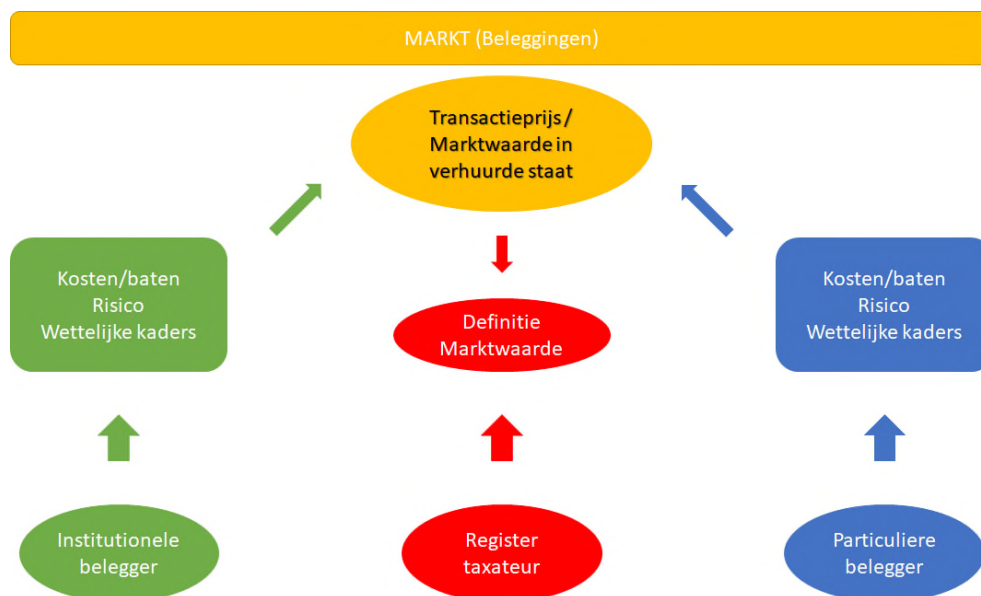
Wanneer de eigdommen of aankopen van de particuliere belegger door financiële instellingen worden gefinancierd, ontstaat de paradox in de wijze van waarderen. Denk hierbij aan het uitgangspunt van de particuliere belegger welke de markthuur (waar 'de markt' zijn marktwerking laat zien) hanteert en de (al dan niet semi-dwingende) wet- en regelgeving met betrekking tot de WWS-systematiek waar financiële instellingen rekening mee moeten en/of willen houden.

2.4.1. Marktwaaarde versus transactieprijs.

Zoals uit de definitie van Marktwaaarde te concluderen valt, is de Marktwaaarde het resultaat van een weloverwogen en doordachte transactie door koper en verkoper. Twee partijen die na een vrije onderhandeling gekomen zijn tot een wilsovereenstemming. De marktwerking heeft zijn werk gedaan en de transactieprijs mag dan marktconform worden genoemd. Elke koper heeft bij het maken van zijn aan-/verkoop beslissing zijn eigen overwegingen en kaders welke hij/zij hanteert bij een aan-/verkoopbeslissing. Marktpartijen zoals institutionele beleggers en particuliere beleggers hebben elk hun eigen beweegredenen. Het moeten/willen conformeren aan de diverse financiële kaders, (semi-dwingende) wet- en regelgeving, rendementseisen, financieringsmogelijkheden (extern, intern) zijn slechts enkele zaken waar marktpartijen in kunnen verschillen.

Als de wilsovereenstemming is bereikt en een transactieprijs is bepaald is een nieuw marktgegeven (referentie) gecreëerd (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 216). Voldoende marktgegevens creëren een bron van informatie welke markt-evidence wordt genoemd. De registertaxateur gebruikt deze markt-evidence om taxaties te onderbouwen met bewijs waaruit blijkt dat de door de registertaxateur vastgestelde Marktwaaarde (conform de vastgestelde definities) in overeenstemming is met 'de markt'.

Onderstaand schema toont de wijze waarop de transactieprijs/Marktwaaarde in verhuurde staat tot stand komt.



Figuur 2: Schematische weergave marktwerking

Institutionele en particuliere beleggers: verschillende omgang met WWS-systematiek?

Bij het verwerven van vastgoed ten behoeve van verhuur zal de kandidaat-koper zich mede laten leiden door de potentieel te ontvangen huurstroom, dit is immers de basis van het rendement.

In zijn afstudeerscriptie voor de MRSE titel benoemt Corstiaan Schuld (Schuld, 2017) al de paradoxale benadering van het WWS door institutionele beleggers en (kleinere) particuliere beleggers. Door middel van interviews toont Schuld duidelijk aan dat de (kleine) particuliere belegger vooral op een marktconforme wijze verhuurt (lees: op basis van een Markthuur). Dit terwijl de grotere particuliere beleggers en institutionele beleggers zich meer conformeren aan de WWS-puntenhuur en de daarbij behorende huurprijs regulering. Hoewel dus de grote particuliere verhuurder de huurprijs baseert op de WWS-puntenhuur, zijn in de basis alle partijen voor het hanteren van de marktwerking in de huursector maar daarbij mag de sociale huursector niet geheel uit het oog worden verloren. "Regulering moet, maar marktwerking is beter", zo lijkt Schuld te kunnen destilleren uit de reacties (Schuld, 2017, p. 58).

Echter, in (regionale) markten zoals in regio Haaglanden en regio Rijnmond, waar op basis van de recente marktrapportages van de NVM en VGM (Kwartaalcijfers Q1 2020 transactiedata huurwoningen vrije sector, 2020) (Marktrapportage, transparantie in de verhuurmarkt, 2019) de vraag het aanbod sterk overstijgt, lijkt het dat de huurders de overeengekomen huurprijzen niet of nauwelijks toetsen aan het WWS; slechts een zeer beperkte groep huurders vindt de weg naar de huurcommissies (zie ook paragraaf 3.5). In de zeer krappe huurmarkt zijn de huurders kennelijk al blij dat ze een woning kunnen huren. Overigens geldt het niet dat de huurders bij alle verhuurders 'aan de goden' zijn overgeleverd. Schuld constateert dat in de gespannen markt van vraag en aanbod voornamelijk de grote particuliere en institutionele beleggers daar waar mogelijk het WWS-puntensysteem respecteren. Zij verhuren geliberaliseerd als het mag en niet-geliberaliseerd daar waar dat moet.

In de praktijk lijkt het dat particuliere beleggers zich door de mogelijkheid van aanvangshuurprijstoetsing (Burgelijk Wetboek Boek 7, art 249 lid 1 en lid 2) en daaruit mogelijk volgende aanvangshuurprijsmatiging niet laten afschrikken of laten weerhouden van een aankoop. In de huidige overspannen woningmarkt (NVM, 2020) lijkt het dat de particuliere beleggers aankopen tegen een transactieprijs die is gebaseerd op basis van de te verwachten Markthuur maal het door hun gewenste rendement.

De particuliere verhuurder verhuurt gemiddeld onder de maximaal redelijke huur, althans zo valt op te maken uit het artikel 'Het rendement van particuliere verhuur' (De Vries P. , 2019). Echter, dit staat in schril contrast met de recente berichtgeving van de NOS (NOS, 2020). Hierin werd Lyle Muns, voorzitter van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) geciteerd 'Er is voor huisjesmelkers geen enkele prikkel om zich aan de wet te houden'. Ondanks dat de uitspraken van Muns betrekking hebben op onzelfstandige woonruimte is het tekenend dat de particuliere verhuurder bij verhuur van woonruimte blijkbaar niet wordt geprikkeld om het WWS-puntensysteem te hanteren. Aangezien de particuliere eigenaar/belegger voornamelijk een financiële doelstelling heeft in het verhuurproces neemt deze blijkbaar het risico op aanvangshuurprijsmatiging op de koop toe. De contracthuur ligt dan boven de WWS-puntenhuur waardoor de verhuurde woningen onder invloed staan van marktwerking. Feitelijk is er dan sprake van een Markthuur.

Bovenstaande stelling wordt bevestigd door resultaten uit onderzoek van het Planbureau voor de leefomgeving (Lennartz, 2019). De auteurs Lennartz, Schilder en Van der Staak beschrijven daarin dat meerdere particuliere beleggers toegeven dat zij (een gedeelte van) hun bezit waarbij de WWS-puntenhuur zich onder de liberalisatiegrens bevindt, toch voor een hogere huur verhuren. Als zij dat

niet zouden doen zou hun directe rendement te laag uitvallen of aanmerkelijk lager zijn dan hun geliberaliseerde bezit. Volgens deze particuliere beleggers valt deze verhuurtechniek onder het gedachtengoed van 'recht op rendement'. Deze houding wordt eveneens gestaafd in de afstudeerscriptie van Schuld.

Overigens zijn er tegenwoordig wel initiatieven vanuit de overheid om mistanden bij verhuur in te dammen. Een goed voorbeeld hiervan is de website www.weetwatjehuurt.nl van de gemeente Rotterdam. Deze site informeert over de mogelijkheden die een huurder heeft om zijn/haar huursituatie te verbeteren. Vooralsnog lijkt deze website echter een druppel op de gloeiende plaat die de overspannen woningmarkt heet.

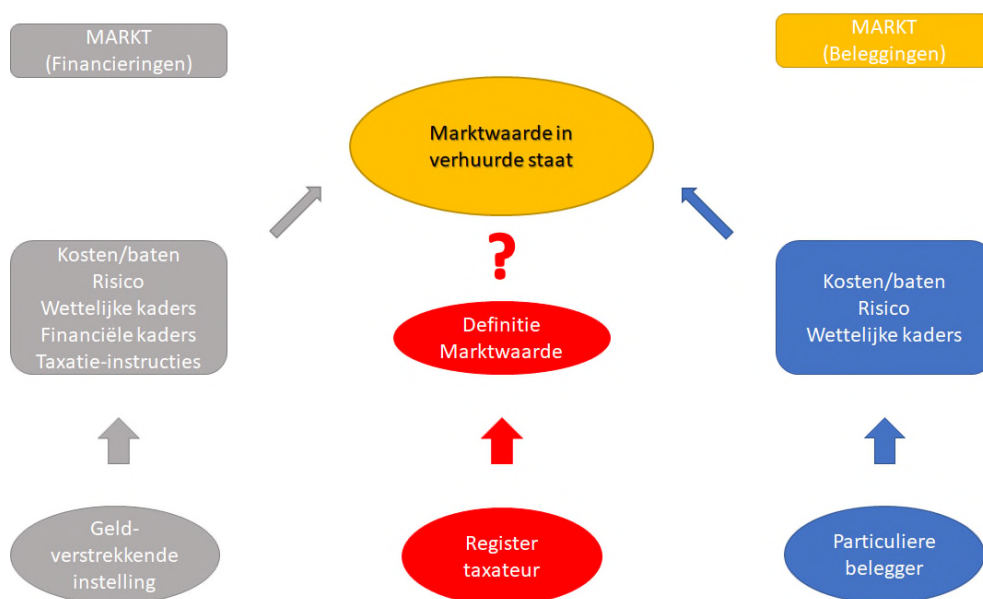
2.4.2. Marktwaaarde versus taxatie-instructies.

In de paragraaf hiervoor is de Marktwaaarde omschreven als de uitkomst van marktwerking tussen marktpartijen op de vastgoedmarkt die hun eigen motivering bij een transactie hanteren. Bij die motivering moeten zij rekening houden met een reeks van wettelijke regels die betrekking hebben op financiële, juridische en bedrijfseconomische aspecten. Deze aspecten kaderen de vastgoedmarkt in. Binnen die kaders komt een prijs tot stand op basis van vrije marktwerking.

Bij het financieren van vastgoed zijn echter ook de financiële instellingen betrokken en zij hanteren aanvullende kaders voor de bepaling van de door hun te hanteren Marktwaaarde in verhuurde staat. Deze aanvullende kaders zijn de door de financiële instellingen verplichte, en door de registertaxateurs te hanteren, taxatie-instructies.

Behoudens, ten opzichte van de bestaande taxatiestandaarden van de IVS/EVS en de reglementen van het NRVT, enkele redundante zaken zijn er ook aanvullende uitgangspunten. Zo is het gebruik van de WWS-puntenhuur verplicht bij het taxateren van de te financieren woning. Hierdoor ontstaat een mogelijk andere benadering van de Marktwaaarde in verhuurde staat door de financieringsmarkt ten opzichte van de beleggersmarkt waardoor een paradox inzake de benadering van de Marktwaaarde in verhuurde staat lijkt te ontstaan.

In onderstaande afbeelding wordt de paradox ten aanzien van Marktwaaarde in verhuurde staat schematisch weergegeven.



Figuur 3: Schematische weergave paradox t.a.v. bepalen Marktwaaarde

2.5. Conclusie

De definitie van Marktwaarde is zowel door de IVS/EVS en NRVT eenduidig vastgesteld en is als volgt gedefinieerd:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”

Deze definitie is een houvast voor het bepalen van de Marktwaarde, zowel voor de Marktwaarde Leeg als voor de Marktwaarde in verhuurde staat. Marktwerking is een essentiële voorwaarde om tot een Marktwaarde te komen. Bij het bepalen van de Marktwaarde zijn verschillende uitgangspunten te hanteren zoals de Marktwaarde Leeg en Marktwaarde in verhuurde staat. Zo is het antwoord op de eerste deelvraag (Wat is de Marktwaarde?) in eerste instantie eenvoudig te beantwoorden. Echter, door het gebruik van verschillende nuances (parameters) kan de grootte van de Marktwaarde minder transparant worden bepaald als de definitie beoogd.

Door de heterogeniteit van woningmarkt (geen een woning is hetzelfde) zal het moeilijk zijn een marktevenwicht te bereiken. Hierdoor zal er altijd een dynamisch aspect aan de Marktwaarde hangen. Om de Marktwaarde Leeg te bepalen is de prijsvergelijkingsmethode de meest gehanteerde methode. Dit ondanks het feit dat geen woning hetzelfde is en derhalve er eigenlijk appels met peren worden vergeleken. Door de verschillen te analyseren en determineren kan dan tenslotte een prijsvergelijk worden gemaakt.

Ten aanzien van het bepalen van de Marktwaarde in verhuurde staat is de inkomstenbenadering op zowel de BAR of NAR methode de meest geëigende methode. Deze inkomsten kunnen bestaan uit de Markthuur, WWS-puntenhuur of de contracthuur.

Naast Markthuur, die ook in de imperfecte vastgoedmarkt tot stand komt door marktwerking, is er ook sprake van de WWS-puntenhuur, de huur die voortvloeit uit het WWS-puntenstelsel. Doordat de Rijksoverheid de marktwerking als een bedreiging ziet voor kwetsbare (minder vermogende) doelgroepen heeft de Rijksoverheid WWS-puntenstelsel in het leven geroepen. Hierbij is geen sprake van marktwerking maar van regulering van het huurprijsniveau door de overheid.

Ten aanzien van het gebruik van de parameter ‘huur’ bij de inkomstenbenadering, lijken de particuliere beleggers en de financiële instellingen andere inzichten te hebben. Waar de particuliere beleggers de Markthuur op basis van marktwerking lijken te hanteren, hebben de geldverstekkende instellingen in hun taxatie-instructies de verplichting om de WWS-puntenhuur te hanteren indien deze onder de liberalisatiegrens ligt.

3. Taxatiereglementen, -instructies en onderliggende huurdefinities

In dit hoofdstuk passeren de voor dit onderzoek gebruikte definities van de diverse huurbegrippen. Hieraan voorafgaand wordt stilgestaan bij de taxatiestandaarden. Immers, de huurdefinitie is van invloed op de wijze van taxeren. Essentieel voor dit onderzoek is onderscheid te maken tussen de Markthuur, de huur gebaseerd op de WWS-punten en de contractuur.

3.1. Taxatiereglementen

Op 1 januari 2016 zag het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) het levenslicht.

Het NRVT is ontstaan uit de registers van Vastgoedcert en SCVM en was vanaf 1 januari 2016 operationeel als hét register voor registertaxateurs. Met het ontstaan van het NRVT werd door de belangrijkste stakeholders in het vastgoed, brancheverenigingen en taxatiebedrijven, mede op aandrang van toezichthouders DNB en AFM invulling gegeven aan een betere afbakening van de onafhankelijke rol van de registertaxateur bij de waardebeoordeling van vastgoed. Eén en ander in navolging van de publieke managementletter van de NBA over commercieel vastgoed 'Zeg waar het op staat' (Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants, 2011). In deze managementletter pleitte de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) onder andere voor het oprichten van een beroepsorganisatie voor registertaxateurs.

In aanloop naar de oprichting van de eerder genoemde op te richten beroepsorganisatie heeft het PTA 28 aanbevelingen gepubliceerd welke als leidraad gebruikt konden worden door het werkveld.

De aanbevelingen van het PTA ten aanzien van de kwaliteit van taxatierapporten en de samenwerking tussen accountants en taxateurs werden door AFM, DNB en de banken onderschreven en uiteindelijk is het NRVT opgericht teneinde deze kwaliteit en samenwerking te verbeteren.

De belangrijkste kernwaarde van het NRVT is het creëren en daarna behouden van een transparante en integere taxatiebranche teneinde middels zelfregulering het verloren vertrouwen in de (Nederlandse) taxatiebranche terug te winnen. Het vertrouwen in de Nederlandse vastgoedsector was op dat moment na een reeks schandalen diep gezakt. Transparantie vergroot het vertrouwen.

Zo schreven Oberndorff en Lensink in Vrij Nederland (2014, p. 3): "Van de onderwereld naar de boardroom, in tien jaar tijd was een branche over de hele linie besmeurd geraakt. Dankzij de vastgoedfraude werd ook politiek Den Haag wakker geschud. Door hard op te treden, door wet- en regelgeving en door de nadruk te leggen op zelfregulering, hoopt de overheid de sector op te schonen.". De vastgoedcrisis, die vanaf 2008 aanleiding was voor een wereldwijde economische crisis, bevestigde slechts de negatieve teneur die hing rondom het waarderen van vastgoed.

De oprichting van de NRVT als zijnde zelfregulerend instituut was feitelijk de laatste strohalm voor de sector om te voorkomen dat de wetgever onder aansporing van De Nederlandsche Bank voor de registertaxateurs en hun werkzaamheden dwingende wetgeving zou opstellen voor meer betrouwbare taxaties. Als zelfregulerend instituut heeft het NRVT reglementen opgesteld waaraan de registertaxateurs en de door hun vervaardigde taxatierapporten moeten voldoen. Door standaardisatie van de taxatiemethoden, ontstaat transparantie en objectiviteit en kunnen taxaties ook gecontroleerd worden.

De diverse reglementen, welke 1 januari 2016 van kracht zijn geworden, zijn uitgegaan van zogenaamde Rules-based regulering. Arnold Schilder zet in zijn bijdrage in de uitgave "Regels voor de toekomst" (Schilder A., 2008, pp. 178 - 185) uiteen wat het verschil is tussen een rules-based regulering versus principle-based regulering: Bij een rules-based regulering gaat men uit van regels om het gedrag te sturen en/of te beïnvloeden. Bij de tegenhanger, een principle-based regulering, is de sturing juist

gebaseerd op minder regels maar meer op principes en waarden die de betreffende doelgroep nastreeft.

Het NRVT heeft voor de diverse vakgebieden vier verschillende Kamers in het leven geroepen elk met haar eigen reglementen. De vier kamers zijn: Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (met daarbij ook Grootzakelijk Vastgoed⁹), de Kamer Landelijk & Agrarisch Vastgoed en als laatste de Kamer WOZ¹⁰.

In elk reglement zijn voor de desbetreffende kamer regels opgesteld teneinde de in die specifieke kamer ingeschreven registertaxateurs hun werk vakkundig, correct, integer en transparant te laten verrichten. De diverse reglementen behelzen een diversiteit aan regels aangaande onder andere (niet limitatief): de toelating tot de betreffende kamer, doorlopend toezicht, objectiviteit en onafhankelijkheid, minimale vereisten opdrachtvoorwaarden, te hanteren werkwijze voor een taxatie, inhoud van een taxatierapport enzovoort.

Opvallend genoeg is gebleken uit de marktconsultatie, welke het NRVT eind 2017 onder haar geregistreerde taxateurs en verdere stakeholders heeft gedaan inzake de herziening van de reglementen, dat het NRVT afstapt van de rules based wijze van regulering. De website van het NRVT vermeldde hierover onder andere de onderstaande tekst:

“ In juni 2017 heeft de Centrale Raad ingestemd met de ‘Contourenschets’ van prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS. De contourenschets was het resultaat van een onderzoek door prof. Berkhout naar een nieuw stelsel van NRVT regelgeving dat ‘principle based’ is opgesteld, met als uitgangspunt EVS en IVS.

In de afgelopen maanden hebben de Expertcommissies, met ondersteuning van het bureau van NRVT, veel tijd en energie gestoken in het aanpassen van de NRVT-regelgeving aan deze nieuwe opzet. In de nieuwe opzet is toepassing van IVS of EVS leidend. De regels waar een bij NRVT geregistreerde taxateur aan moet voldoen, zijn ondergebracht in drie korte reglementen. In een praktijkhandreiking van de betreffende Kamer worden vervolgens praktische handvatten gegeven. De regels voor het taxeren van grootzakelijk vastgoed zijn opgenomen in een afzonderlijk subreglement.” (NRVT, 2017)

Met deze koerswijziging van het NRVT koos het NRVT in juli 2018 voor een *principle based* reglementering welke is gebaseerd op de reglementen van de IVS en EVS.

3.2. Taxatie-instructies

Bij het verstrekken van een hypothecaire lening voor verhuurd vastgoed, verlangen de financiële instellingen welke een marktaandeel in het financieren van het eigendom van particuliere beleggers nastreven altijd een taxatierapport van het bewuste onderpand waarin de Marktwaaarde in verhuurde staat vermeld. Voor deze taxaties dienen registertaxateurs zich in de basis te conformeren aan de geldende regelgeving van de IVS/EVS en het NRVT maar steeds vaker hanteren de financiële instellingen zelf ook eigen taxatie-instructies¹¹. Een van de onderdelen van menig taxatie-instructie is het vaststellen van het te hanteren huurniveau¹². Met de taxatie-instructies van de financiële instellingen wordt de registertaxateur een rules-based instructie gegeven inzake het taxeren van verhuurde woningen. Het lijkt hiermee dat de financiële instellingen contrair gaan met de wijze van

⁹ In het vervolg van deze onderzoeksopzet zullen de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed samen als de Kamer BV worden aangeduid.

¹⁰ Wet Waardering Onroerende zaken.

¹¹ In dit rapport wordt voor alle soorten taxatie-instructies, -richtlijnen, -voorschriften ed. de term taxatie-instructie gehanteerd.

¹² Vrijwel alle geldverstrekkers verlangen tegenwoordig bij een taxatie in verhuurde staat een vermelding van de hoogte van de WWS-puntenhuur. Niet alle geldverstrekkers vermelden dit expliciet in de taxatie-instructies.

regelgeving van de NRVV welke, zoals hiervoor is gemeld, juist in 2018 is overgestapt van rules-based naar principle-based reglementen.

Zo staat in de taxatierichtlijn van de NIBC: *‘Huur conform puntentelling: Als de woning een huurwaarde heeft die onder de liberalisatiegrens ligt, is de puntenhuur leidend in uw waardebeoordeling ook al zijn de gerealiseerde markthuren in de omgeving hoger. Dit vanuit de gedachte dat huurders het recht hebben te reclameren bij de huurcommissie. Uitgangspunt is altijd een huursituatie die uitgaat van permanente verhuur tegen normale huurcondities.’* (NIBC, 2016).

In de Taxatierichtlijnen en -instructies van de RNHB staat vermeld: *‘De maximaal wettelijk toegestane huurprijs voor het niet geliberaliseerde deel van de woningmarkt op basis van het door het ministerie van VROM gehanteerde puntensysteem. Voor het geliberaliseerde deel geldt een markthuurwaarde. Voor de niet geliberaliseerde woningen geldt dat de markthuurwaarde op of onder de maximaal toelaatbare huurprijs o.b.v. het WWS moet liggen.’* (RNHB, 2020).

Nestr smart finance vermeldt in haar opdrachtbevestiging: *‘Bij het opmaken van het taxatierapport vragen wij je tevens rekening te houden met de volgende punten (indien van toepassing): ... , ... Waardeberekeningen op basis van de laagste van WWS-, Markt- en Contracthuur.’* (Nestr, 2020)

Het NWWI instrueert de registertaxateur ten aanzien van de te hanteren huur middels een stroomschema (NWWI, 2020).

Achterliggende reden van de financiële instellingen en het NWWI bij het hanteren van de WWS-puntenhuur is dat de huurder van een woning, binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst, de gelegenheid heeft de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie.

Dit semi-dwingend recht is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, boek 7:249:

Citaat:

Lid 1. De huurder kan tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Lid 2. In afwijking van lid 1 kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na afloop van een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Indien de contractuele huurprijs te hoog is bevonden zal de huurcommissie een bindend advies geven om de huur te verlagen naar de maximale huurprijs zoals bepaald middels het WWS.

Het woord ‘kan’ in lid 1 geeft aan dat het toetsen van de huurgeen verplichting is, het is een mogelijkheid. Hierdoor is deze wetgeving semi-dwingend en niet dwingend.

3.3. Markthuur

Net zoals de IVS/EVS en NRVV een definitie hebben voor de Marktwarde hebben zij ook een definitie voor Markthuur. In de Nederlandse versie van het Blue Book (Raad voor Europese taxatiestandaarden, 2016) staat de volgende definitie:

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waarde peildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een

bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

Een oplettende lezer kan uit bovenstaande definitie opmaken dat de Markthuur de huur is, bij een vraag en aanbod situatie, die een huurder bereid is te betalen aan een verhuurder die bereid is tegen dat bedrag te verhuren. Om de Markthuur te kunnen bepalen zal de registertaxateur zich moeten inlezen in de ‘markt-evidence’ van de, met de te taxeren woning vergelijkbare woningen. Deze Markthuur wordt dus niet op basis van WWS-punten bepaald. De Markthuur wordt bepaald op basis van vraag en aanbod.

Net als bij de Marktwaarde leeg, vrij van huur en gebruik, zal de registertaxateur met een uitgebreide analyse van de referentie woningen de te taxeren woning vergelijken met gelijksoortige woningen welke, al dan niet recentelijk, op de “markt” zijn verhuurd/gehuurd. Bij deze methode worden de referentiewoningen, en de daarbij overeengekomen huurprijzen, beoordeeld in vergelijking met de te taxeren woning. Net als bij het bepalen van de Marktwaarde, leeg vrij van huur en gebruik worden verschillen in afmetingen, ligging, afwerking, perceelgrootte en overige zaken geanalyseerd. Op basis van de dan verkregen objectieve huurprijs kan de Markthuur van de te taxeren woning worden bepaald.

3.4. Contracthuur

De contracthuur is de huur die verhuurder en huurder in een transactie overeenkomen. Deze huur is al dan niet het resultaat van onderhandelingen of in voorkomende gevallen na instemming van huurder een door de verhuurder voorgestelde huurprijs.

Voor de contracthuur wordt de volgende definitie gehanteerd:

De huurprijs bedoeld welke in de huurovereenkomst is vastgelegd, inclusief eventuele indexeringen. (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 164).

3.5. WWS-puntenhuur

De WWS-puntenhuur kan als volgt worden gedefinieerd:

De maximale redelijke huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (WWS) zoals deze door de Rijksoverheid is vastgesteld, welk stelsel op basis van het toekennen van punten aan diverse onderdelen van de woning de maximaal redelijke huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen wordt berekend.

In 1979 is het WoningWaarderingSysteem (WWS) door de Rijksoverheid geïntroduceerd om in te grijpen op de woningmarkt die leed aan marktimperfecties en marktfalen. Het WWS was onderdeel van een stelsel om huurprijzen van woningen te reguleren. Het belangrijkste doel was het gat tussen bestaande bouw en nieuwbouw te verkleinen en te dichten. Dit moest worden gerealiseerd door subsidies die het effect moesten hebben de huurprijzen laag te houden. Prijsinterventie is hierbij het stuurmiddel om de betaalbaarheid van woningen te handhaven. Belangrijke instrumenten zijn hierbij het WWS en huursubsidie. Basis van het WWS is gelegen in de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte als onderdeel van het Burgerlijk Wetboek.

Door het WWS wordt de woningmarkt ingedeeld in woningen met twee soorten huurprijzen: Woningen met huren (gebaseerd op de puntentellingen conform het WWS) welke zich onder de liberalisatiegrens van € 737,14 per maand (prijspeil 2020) bevinden, dit zijn de woningen met een

zogenoemde sociale huur of niet-geliberaliseerde huur en de woningen welke een huurprijs hebben (gebaseerd op de puntentellingen conform het WWS) van meer dan € 737,14 per maand.

De huurprijsregulering geldt voor woningen welke op basis van het WWS een maximale huurprijs van € 737,14 per maand, prijspeil 2020 hebben. Het WWS is een systematiek waarmee, op basis van het toekennen van punten aan diverse onderdelen van de woning, de maximaal redelijke huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen wordt berekend.

Om de huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen te bepalen is een puntenstelsel ontwikkeld waarbij er punten worden toegekend aan diverse aspecten van een woning. Zo worden punten toegekend voor de oppervlakte van de vertrekken, de voorzieningen en afwerking van keuken badkamer en overig sanitair, de energie-index (energielabel), de WOZ-waarde en in sommige gevallen voor een monumentenstatus of zorgvoorzieningen. Voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen zijn er zijn aparte puntensystemen.

Het puntenstelsel en de wijze hoe de punten worden toegekend is omschreven in de daarbij behorende door de Huurcommissie uitgeven beleidsboeken. In het kader van deze scriptie is alleen gebruik gemaakt van het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte (Huurcommissie, 2019).

Het WWS heeft een semi-dwingend karakter. De juridische onderbouwing voor het WWS is terug te vinden in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en het Besluit huurprijzen woonruimte. Voor elke woning in Nederland is op basis van het WWS een huur te bepalen. Echter, de huurder dient zelf actie te ondernemen als hij/zij van mening is dat de huur voor zijn/haar gehuurde woning foutief is vastgesteld. De huurder dient dan wel binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst de Huurcommissie verzocht hebben de aanvangshuurprijs te toetsen (Huurcommissie, 2020). Indien de huurder nalaat binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst de aanvangshuurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie is de aanvangshuurprijs definitief en zal gedurende de looptijd van de huurovereenkomst mogen worden gehandhaafd.

Juridisch gezien is dit een zeer hanteerbare regel maar de huurder zal zelf actie moeten ondernemen om de kwestie aanhangig te maken bij de Huurcommissie. Lokale overheden trachten huurders van particuliere verhuurders te motiveren om hun aanvangshuurprijs te laten toetsen zo blijkt uit de informatie ingewonnen bij de gemeente Rotterdam en het Huurteam van de gemeente Den Haag. Door het actief benaderen van de huurders door middel van het verspreiden van flyers (zie bijlage) probeert het huurteam bekendheid te maken voor de mogelijkheden van huurders. Ondanks deze lokale initiatieven blijkt uit de jaarverslagen van de Huurcommissie dat in 2017 782 verzoeken zijn ingediend om de aanvangshuurprijs te toetsen (Huurcommissie, 2017), in 2018 waren dat 1.164 verzoeken (Huurcommissie, 2018) en in 2019 1.098 verzoeken (Huurcommissie, 2019). Van deze verzoeken is in 2017 79% (618 verzoeken) in het voordeel van de huurder beslist, in 2018 was dit 66% (728 verzoeken) en in 2019 72% (791 verzoeken).

Als dit tegen het jaarlijks aantal verhuurtransacties¹³ in Nederland wordt afgezet: 2017 - 24.915 verhuurtransacties, 2018 - 27.049 verhuurtransacties en 2019 - 27.210 verhuurtransacties (NVM, 2017, 2018 en 2019) resulteert dat respectievelijk in percentages van 2,5%, 2,7% en 2,9% van de verhuringen waarbij de aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie wordt getoetst en in het voordeel van de huurder wordt beslist.

Ondanks het bovenstaande is uit praktijkervaring van de auteur op te maken dat de transactiepreizen van aankopen door particuliere beleggers niet zelden worden gebaseerd op basis van de te realiseren

¹³ Dit aantal betreft verhuurtransacties boven de liberalisatiegrens, exclusief verhuringen door toegelaten instellingen.

Markthuur waarvan de hoogte wordt bepaald op basis van vraag en aanbod in plaats van een doorrekening van de WWS-puntenhuur. Speelt bij de particuliere belegger dan de WWS-puntenhuur systematiek geen rol? Of zien zij de bij het WWS behorende regelgeving over het hoofd?

Citaat: Door de toenemende populariteit is ook de concurrentie voor het verwerven van (nieuwe) woningen fors toegenomen. De beschikbaarheid van beleggingsmogelijkheden is nog steeds beperkt. Hierdoor vindt er verschuiving in de 'risk appetite' plaats. Enerzijds door risicovollere locaties op te zoeken en anderzijds door marktsegmenten te vinden, ook binnen de G5, waar woningen nog tegen aantrekkelijke rendementen aangekocht kunnen worden. (Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research, 2019)

Het doet voorkomen dat (particuliere) beleggers, wellicht ook gestuurd door de historisch lage rente, zich massaal op de woningmarkt hebben gestort. En mogelijk met hun 'risk appetite' verblind worden door de te realiseren Markthuur in plaats van de te hanteren WWS-puntenhuur.

3.6. Conclusie

In 2016 zag het Nederlands Register voor Vastgoed taxateurs het levenslicht. De belangrijkste kernwaarde van het NRVT is het creëren en daarna behouden van een transparante en integere taxatiebranche. Om dit door zelfregulering te realiseren heeft het NRVT voor haar registertaxateur principle -based reglementen opgesteld waarbij de registertaxateur zich aan duidelijke regels moet conformeren teneinde een Professionele Taxatiedienst uit te kunnen voeren.

Naast deze reglementen van de beroepsorganisatie stellen ook financiële instellingen aanvullende regels in hun taxatie-instructies. Door deze aanvullende regels ontstaan in het dagelijks werk van de registertaxateur soms paradoxen welke mogelijk de beoogde transparante en eenduidige werkwijze van de registertaxateur kan beïnvloeden.

De in dit onderzoek gehanteerde huurbegrippen zijn als volgt gedefinieerd:

Markthuur:

"Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Contracthuur:

"De huurprijs bedoeld welke in de huurovereenkomst is vastgelegd, inclusief eventuele indexeringen."

WWS-puntenhuur:

"De maximale redelijke huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (WWS) zoals deze door de Rijksoverheid is vastgesteld, welk stelsel op basis van het toekennen van punten aan diverse onderdelen van de woning de maximaal redelijke huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen wordt berekend."

Het antwoord op de tweede deelvraag (Wat is de Markthuur/contracthuur en hoe wordt deze bepaald?) vloeit voort uit de definitie van de Markthuur. Hieruit blijkt dat het niveau van de Markthuur wordt bepaald als gevolg van een transactie tussen twee partijen. Het begrip vraag en aanbod komt hier om de hoek kijken. De Markthuur is daarom een aan verandering onderhevig begrip en wordt beïnvloed door een continu naar evenwicht zoekende markt.

De, in de tweede deelvraag eveneens aangehaalde huursoort is de contracthuur. De contracthuur is de in de huurovereenkomst vastgelegde huur inclusief eventuele indexeringen. Deze contracthuur kan zijn oorsprong in zowel de Markthuur als WWS-puntenhuur hebben.

In antwoord op de derde deelvraag (Wat is de WWS-puntenhuur en hoe wordt deze bepaald?) blijkt dat de WWS-puntenhuur voortvloeit uit de, voor de WWS-puntenhuur te hanteren, beleidsboeken. Deze beleidsboeken schrijven een methodiek voor waaruit blijkt dat het niveau van de WWS-puntenhuur wordt bepaald op basis van feitelijke woningkenmerken en de WOZ-waarde. Het begrip vraag en aanbod komt hier vrijwel niet in terug. De WWS-puntenhuur is daarom een beperkt aan verandering onderhevig begrip en wordt voornamelijk beïnvloed rijksoverheid beleid en fysieke veranderingen aan de woning.

Het gebruik van de (potentieel) te ontvangen huur is de basis voor de bepaling van de Marktwaaarde in verhuurde staat. De (potentieel) te ontvangen huur en het, in hoofdstuk 4 te behandelen, te hanteren rendement zijn twee belangrijke pijlers van de waarde berekeningen gebaseerd op de inkomstenbenadering.

Als bovenstaande wordt uitgezet tegen de taxatie-instructies van de diverse banken, zoals genoemd in de inleiding, begint de paradox waarmee de hedendaagse registertaxateur te maken heeft langzaam zichtbaar te worden. De banken stellen immers dat de laagste van de Markthuur, contracthuur en/of WWS-puntenhuur dient te worden gehanteerd.

Reden genoeg om nader onderzoek te doen naar hoe registertaxateurs omgaan met de taxatierichtlijnen van de bank versus de marktconforme instelling van de kleine particuliere belegger.

4. Rendementen

In eerdere hoofdtukken zijn het begrip Marktwaaarde, de diverse huurbegrippen en de diverse reglementen en instructies ten aanzien van taxaties aan de orde gekomen. De Marktwaaarde is onder meer een product van huur en rendement. Dit hoofdstuk gaat over het begrip Rendement.

Tijdens de colleges aan de Amsterdam School of Real Estate van de module Real Estate Valuation (februari 2015) door prof. Dr. P. van Gool en dr. J. Vis MBA CMC RV FRICS werd uitgebreid stilgestaan bij het begrip Rendement. Rendement is, zo werd betoogd, de beloning voor het, al dan niet tijdelijk, niet beschikbaar zijn van liquide middelen als gevolg van het investeren in bepaalde zaken, in dit geval vastgoed.

4.1. Wat is Rendement?

Door te investeren heeft de vastgoedinvesteerder geen beschikking meer over zijn liquide middelen maar heeft hij zijn vermogen “vastgelegd” in vastgoed. Als beloning krijgt deze investeerder het rendement, een inkomen, gegenereerd door de huurstream al dan niet verminderd door de (exploitatie)kosten. “Rendement is het geheel van baten of lasten c.q. inkomsten of verliezen over de beschouwde periode, in verhouding tot het daarvoor geïnvesteerde kapitaal” (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 242).

Rendement kan uitgedrukt worden in bedragen of in percentages. De bedragen zijn absoluut te bepalen terwijl de percentages de verhouding tussen het resultaat en geïnvesteerd vermogen laten zien. Ook zijn er verschillende soorten rendement. Verwacht rendement, gerealiseerd rendement, lopend rendement, Bruto Aanvangs Rendement (BAR), Netto Aanvangs Rendement (NAR) zijn voorbeelden van de diverse soorten rendementsbegrippen (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, pp. 242 , 243, 274 en 284). In het kader van de gestelde thesis zullen alleen de begrippen BAR en NAR verder in deze scriptie worden behandeld.

4.1.1. BAR

Het BrutoAanvangsRendement is, net als het NettoAanvangsRendement, een percentage, ook wel yield genoemd, waarmee de waarde van het betreffende vastgoed wordt berekend. Deze rendementen zijn van belang bij een waarde berekening gestoeld op de inkomstenbenadering zoals in paragraaf 2.2.3. is uiteengezet.

Bij het berekenen van de waarde van vastgoed op basis van de BAR methode wordt gesteld dat de inkomsten in het eerste jaar van het eigendom een X% van de waarde vertegenwoordigt. Op basis van bovenstaande is de volgende formule te gebruiken:

Waarde Vastgoed = Inkomsten jaar 1 gedeeld door de BAR.

Als de inkomsten van het eerste jaar € 12.000,- bedragen en er wordt een BAR van 6 % gehanteerd resulteert dat in een waarde van (€ 12.000,-/6% is) € 200.000,-¹⁴. Indien een hogere BAR gehanteerd wordt, bijvoorbeeld 8 %, resulteert deze berekening in een waarde van (€ 12.000,-/8% is) € 150.000,-. Hieruit valt te concluderen dat hoe hoger de te hanteren BAR is bij een gelijkblijvende inkomstenstream, hoe lager de waarde zal zijn.

4.1.2. NAR

Bij het hanteren van de NAR (NettoAanvangsRendement) is het grote verschil dat het bedrag van de jaarlijkse exploitatiekosten en de kapitaalcorrecties van het betreffende vastgoed van de bruto jaarhuur wordt afgetrokken. De dan resulterende inkomsten worden dan geachte ‘netto’ te worden

¹⁴ Deze waarde is ‘vrij op naam’. Voor een waarde ‘kosten koper’ dienen nog de aankoopkosten op de waarde te worden verminderd.

ontvangen. De jaarlijkse exploitatiekosten zijn de kosten welke door de eigenaar betaald moeten worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Onroerende Zaak belasting, waterschapslasten, kosten voor instandhoudingsonderhoud, beheerkosten en dergelijke. Met kapitaalcorrecties wordt bedoeld: citaat *“incidentele toekomstige inkomsten of uitgaven die verband houden met het vastgoedobject en die door een goed beherende eigenaar ontvangen respectievelijk uitgegeven worden”* (Arnhem, *Taxatieleer vastgoed 1*, 2013, p. 291). Denk hierbij bijvoorbeeld aan: kosten voor achterstallig onderhoud, leegstand (aanvangs- en mutatie), additionele investeringen (bijvoorbeeld vervangen keuken of sanitair) en dergelijke. Door de jaarlijkse exploitatiekosten en de kapitaalscorrecties met de huurinkomsten van het eerste jaar te salderen ontstaat een bedrag waarvan men uitgaat dat dit het bedrag is dat de belegger netto zal ontvangen. Aangezien het netto te ontvangen bedrag altijd lager zal zijn dan het bruto te ontvangen bedrag zal de NAR (bij een gelijkblijvende waarde) ook lager moeten zijn dan de BAR.

Deze methode wordt door registertaxateurs overwegend gebruikt voor het taxeren van individuele, verhuurde woningen. Een andere methode, welke verder in dit onderzoek niet wordt gehanteerd, is de Discounted Cash Flow methode. Deze methode wordt overwegend bij complexmatige taxaties gehanteerd.

4.2. Waar is Rendement uit opgebouwd?

Als we het begrip rendement ontleden zien we dat een rendement opgebouwd kan worden uit twee soorten rendement: direct rendement en indirect rendement.

4.2.1. Direct rendement

Het directe rendement is het inkomen dat een investeerder gedurende de looptijd van de investering geniet. Periodiek wordt een huurprijs betaald en ook zal de investeerder periodiek kosten maken. Denk hierbij aan exploitatiekosten en kosten voor groot onderhoud en dergelijke. Door de inkomsten en de uitgaven met elkaar te salderen kan het netto resultaat worden berekend. Dit netto resultaat is het directe rendement. Per definitie schommelt de hoogte van het directe rendement per jaar. De investeerder zal immers niet elk jaar te maken krijgen met bijvoorbeeld leegstand, onderhoud of huurharmonisatie¹⁵. Bij het directe rendement is de hoogte van de huurstream van groot belang want dit is de basis van de periodieke inkomsten. Zonder huurstream geen inkomsten.

4.2.2. Indirect rendement

Het indirecte rendement bestaat uit de waardestijging van de investering. Als we naar de waardestijging van particuliere woningen in de afgelopen 10 jaar kijken, zien we dat de gemiddelde waarde van een woning in de regio Haaglanden circa 58,5 % is gestegen (€ 328.300,- prijspeil 2019, € 207.000,- prijspeil 2009 (NVM, 2020)). Analytisch gezien betekent dat een indirect rendement van bijna 6 % per jaar¹⁶. Aangezien het een indirect rendement betreft kan de eigenaar deze alleen te gelde maken bij verkoop van het vastgoed. Als gevolg van het indirect rendement is het vermogen van de investeerder in de gemiddelde woning in de afgelopen 10 jaar wel met bijna 60 % per jaar gegroeid.

4.2.3. Rendement opbouw op onderdelen

Zoals Van Arnhem in *Taxatieleer Vastgoed 1* vermeldt, is het aanvangsrendement (zowel Bruto als Netto) in eerste aanleg (slechts) een kengetal en daarmee niet concreet een rendementsmeting. Het betreft een rendementsverwachting voor een bepaald (soort) vastgoed en heeft daarmee mogelijk voor elk vastgoedobject een andere waarde.

¹⁵ Huurharmonisatie is de mogelijkheid om bij contractwisselingen de huurprijs aan te passen.

¹⁶ Bij deze benadering is geen rekening gehouden met een inflatiecorrectie.

De rendementsverwachting is op te delen in twee delen: De vergoeding voor het verlies aan liquiditeit en een risicopremie (Arnhem, Taxatieleer vastgoed 1, 2013, p. 248).

De vergoeding voor het verlies aan liquiditeit wordt ook de risicovrije nominale rentevoet of liquiditeitspremie genoemd. Deze liquiditeitspremie is de vergoeding voor een risicoloze investering waarbij de inflatieverwachting al in de premie is verwerkt. Bij vastgoedbeleggers wordt deze liquiditeitspremie ook wel gelijk gesteld aan het nominale rendement van 10-jaar staatsleningen. Deze worden zo goed als risicoloos gezien al zijn er natuurlijk ook bij staatsobligaties schommelingen in het rendement bij verschillende tijdstippen, bij aanschaf en gedurende de looptijd. Zo kan men deze liquiditeitspremie eigenlijk beschouwen als een rendement wat altijd te verkrijgen is mits er wordt geïnvesteerd in welke soort belegging (vastgoed, staatsobligaties) dan ook. In de huidige bijzondere omstandigheden waarbij er zelfs negatieve rentes door de banken kunnen worden berekend is de 10-jaars rente op staatsleningen gedaald naar -0,53 % (De Nederlandse Bank, 2020).

Naast de liquiditeitspremie is er ook de risicopremie. De risicopremie is een vergoeding voor de risico's die een vastgoedbelegger loopt, denk hierbij aan leegstand, oninbare huren, hogere exploitatielasten en dergelijke. Hoe hoger het risico op deze onderdelen, hoe hoger de risicopremie. Zo wordt bij woningen een (relatief) lager rendement gehanteerd dan bij oude bedrijfsobjecten. De kans dat woningen een lange (mutatie)leegstand hebben is vele malen kleiner dan dat oude bedrijfshallen die zouden kunnen hebben.

4.3. Conclusie

De inkomsten welke uit een geïnvesteerd vermogen kunnen worden gegenereerd wordt 'rendement' genoemd. Het rendement wordt verkregen als een vergoeding voor het niet vrij kunnen beschikken over het geïnvesteerde vermogen. Er zijn een aantal soorten rendement zoals een BrutoAanvangsRendement (BAR) en een NettoAanvangsRendement (NAR). Bij de BAR wordt het rendement berekend over de bruto inkomsten, bij de NAR wordt het rendement berekend over de bruto inkomsten min de exploitatiekosten en kapitaalscorrecties.

Een andere categorisering van rendement is direct rendement en indirect rendement. Het directe rendement ontvangt de investeerder periodiek gedurende de looptijd van de investering. Het indirecte rendement is verborgen in de vermogensgroei van het vastgoed. Doordat het rendement wordt uitgedrukt in een percentage van de Marktwaaarde in verhuurde staat is het te behalen rendement impliciet verbonden aan de Marktwaaarde.

Hoofdstuk twee behandelde de Marktwaaarde en rekenmethodieken welke worden gehanteerd voor het bepalen van de grootte van de Marktwaaarde, met daarbij nuances Marktwaaarde Leeg en Marktwaaarde in verhuurde staat. In hoofdstuk drie zijn de diverse soorten huur (Markthuurstuur, contracthuurstuur en WWS-punten) behandeld. De hoogte van deze diverse huursoorten zijn van groot belang voor de belegger als inkomsten maar ook voor de bepaling van de Marktwaaarde in verhuurde staat. De diverse taxatie-instructies van financiële instellingen geven aan wanneer welke huurwaarde te gebruiken bij het taxeren voor zekerheidsstelling voor hypothecaire geldleningen.

Door een paradoxale visie ten opzichte van de te hanteren huursoort bij de bepaling van de Marktwaaarde in verhuurde staat lijkt het dat zowel de particuliere belegger en als de financiële instellingen de Marktwaaarde in verhuurde staat, beide op hun "eigen waarde" schatten.

De factoren huur en rendement zijn met elkaar de twee belangrijkste factoren van het product Marktwaaarde. In het volgende hoofdstuk is onderzocht hoe de registertaxateur de factor rendement hanteert bij verschillende huurbegrippen.

5. Praktijkgericht onderzoek

In de voorgaande hoofdstukken zijn de diverse onderdelen (Valuation standards, huurdefinities, rendementsdefinities en rekenmethodieken) behandeld. Dit kan gezien worden als een aantal bouwstenen en mogelijk theoretische onderbouwing voor een taxatie. Vraag is nu hoe de registertaxateurs met deze bouwstenen omgaan. In dit hoofdstuk worden de vormgeving en uitvoering van het onderzoek uitgewerkt. Eerst worden het type onderzoek en de onderzoeksmethode behandeld. Daarna wordt uiteengezet hoe de data is verzameld en tenslotte worden de verzamelde gegevens geanalyseerd.

5.1. Onderzoeksonderwerp en onderzoeksmethoden

Het praktijkonderzoek heeft betrekking op de invloed van het gebruik van de WWS-puntenhuur voor het vaststellen van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Het doel is inzichtelijk te maken of en hoe het gebruik van de WWS-puntenhuur de eenduidigheid van de taxatiemethodieken beïnvloedt. Het onderzoek is niet bedoeld om een kwantitatieve oorzaak-gevolg verklaring te vinden.

Het onderzoek heeft een kwalitatief en exploratief karakter omdat er op verkennende wijze wordt gekeken naar de invloed van de WWS-puntenhuur op de eenduidigheid van taxeren. Tenslotte zal de rapportage geschieden in de vorm van het narratieve rapport (Mortelmans, 2013, p. 494) en zal een interpretatieve rapportvorm afsluiten met conclusies en aanbevelingen.

5.1.1. Kwalitatief onderzoek

Bij kwalitatief onderzoek is het van belang een vraagstuk te verkennen en inzichtelijk te maken wat de achterliggende gedachten zijn bij een bepaald vraagstuk. Belangrijk onderdeel van het kwalitatief onderzoek is, naast literatuurstudie, het verzamelen van gegevens en daarna het proberen te begrijpen en doorgronden van deze gegevens. In dit hoofdstuk wordt de informatievergaring van het onderzoek uiteengezet.

Bij het explorerende gedeelte (paragraaf 5.1) worden de registertaxateurs bevraagd middels het invullen van een twaalfstal rekenmodellen. Parallel daaraan wordt een semigestructureerd interview gedaan (Mortelmans, 2013, p. 225) over diverse aspecten van de waardering en de onderbouwing van de waardering van verhuurde woningen. De keuze voor het semigestructureerd interview vindt zijn oorsprong in het feit dat door de auteur wordt verwacht dat de respondenten -door het niet gebruiken van hun eigen rekenmodel én relatief beperkte informatie- enigszins behoudend zouden zijn bij het vaststellen van de Marktwaaarde. Verder ontstaat door het gebruikmaken van een semigestructureerd interview het voordeel dat door middel van de rekenmodellen structuur in de vraagstelling komt. Omdat tevens sprake is van een open en vrij karakter van het interview kunnen door de interviewer aanvullende vragen worden gesteld om de onderbouwing van diverse keuzes te achterhalen. .

De interviews werden door de auteur zelf afgenomen en de aanvullende vragen zijn een reactie op de wijze waarop de respondenten de rekenmodellen hanteerden en op de beantwoording van de standaard vragen. Waar de ene respondent een correctie op enige parameter noodzakelijk achtte, achtte de andere respondent dat juist weer niet.

Rekenmodellen

Voor invulling van dit explorerende gedeelte van het onderzoek is gekozen voor het laten invullen van diverse rekenmodellen door de respondenten. Het onderzoek waarbij de benodigde data is verzameld, is opgebouwd uit een twaalfstal rekenmodellen waarbij zes woningen tweemaal door de bevroegde registertaxateurs moesten worden gewaardeerd.

Stellingen

Na het afronden van de twaalf waarderingen is het onderzoek afgesloten met het poneren van een veertigtal stellingen. De respondenten konden aangeven in hoeverre zij het met de stelling eens zijn (Mee eens, Deels mee eens, Geen mening, Deels mee oneens, Mee oneens).

Het invullen van de rekenmodellen en de reacties op de stellingen waren niet het primaire doel van onderzoek. Het primaire doel is het verkrijgen van inzicht in de wijze waarop de registertaxateurs de uiteindelijke Marktwaaarde in verhuurde staat vaststellen en op welke wijze de registertaxateurs in hun waarderingen met de diverse parameters omgaan. Daarbij zijn de registertaxateurs gedurende de uitwerking van de waarderingen bevroegd over de beweegredenen van hun wijze van het benaderen van de waarderingen en stellingen.

5.1.2. Uitgangspunten bij het exploratief onderzoek

Het exploratief onderzoek behelsde een zestal casussen waarbij voor woningen, welke in het recente verleden waren verhuurd, zowel de Marktwaaarde in verhuurde staat, op basis van de Markthuur, alsmede de Marktwaaarde in verhuurde staat, op basis van de WWS-puntenhuur, moest worden bepaald. Hiervoor werden de respondenten diverse gegevens ter beschikking gesteld.

Deze gegevens waren:

- Verhuurinformatie met objectgegevens en gerealiseerde transactieprijs;
- WWS-puntentellingen;
- WOZ waarde;
- Het (voorlopige) energielabel;
- Een beknopt overzicht met recente verhuringen in de wijk van het te taxeren object (marktevidence).

Om de Marktwaaarde in verhuurde staat te bepalen, kregen de respondenten tevens de beschikking over een Excel rekenblad met een deels ingevulde en deels in te vullen NAR berekening.

De basisgegevens welke reeds in de NAR berekening waren ingevuld betroffen:

- Het adres van de betreffende woning;
- De wijk waarin de woning is gelegen;
- De gebruiksoppervlakte van de woning;
- De overeengekomen contracthuur;
- De zakelijke lasten;
- De VvE bijdrage;
- De beheerkosten (in percentage);
- De onderhoudskosten (in € per m²);
- Kosten koper;
- Overdrachtsbelasting;
- De Marktwaaarde, leeg vrij van huur en gebruik.

Om de resultaten van de diverse respondenten enigszins vergelijkbaar te houden, konden de respondenten van de exploitatiekosten alleen de beheerkosten en onderhoudskosten wijzigen.

De beheerkosten waren standaard ingesteld op 4 % van de jaarhuur en de onderhoudskosten waren standaard ingesteld op € 6,- per m² GO. De respondenten konden deze kosten naar eigen inzicht wijzigen. De gehanteerde bedragen werden vanuit het rekenmodel met Markthuur overerft naar het rekenmodel met WWS-puntenhuur. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat het voor een woning niet uitmaakt welke huur er wordt betaald om de hoogte van de beheer- en onderhoudskosten vast te stellen.

De kosten inzake de zakelijke lasten (belastingen, verzekering en VvE bijdragen) waren normatief vastgesteld. De Marktwaaarde Leeg was door de auteur vastgesteld in overleg met een lokale registermakelaar/registertaxateur. In de eerste testcase bleek namelijk dat de vaststelling van de Marktwaaarde Leeg dusdanig veel tijd kostte dat de doorlooptijd van het gehele interview bij de respondenten te lang werd.¹⁷

Ter illustratie van de verhouding van de Marktwaaarde Leeg en de (door de respondenten bepaalde) Marktwaaarde in verhuurde staat, op basis van Markthuur, was de leegwaarderatio in een percentage (zonder decimalen) in het rekenmodel weergegeven.

Bij dit onderzoek wordt beperkt aandacht gegeven aan de Marktwaaarde Leeg. In een markt waar vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd, zou de Marktwaaarde Leeg hoger moeten zijn dan de Marktwaaarde in verhuurde staat. Immers, de eigenaar heeft bij een verhuurde woning niet het gebruiksrecht maar wordt daarvoor door middel van de te ontvangen huur (deels) gecompenseerd. De vrijheid om te beschikken over de woning zoals de eigenaar dat goeddunkt wordt echter wel beperkt door het aan de huurder overgedragen gebruiksrecht. Het verschil tussen de Marktwaaarde Leeg en de Marktwaaarde in verhuurde staat wordt leegwaarderatio genoemd. Deze wordt door Van Arnhem omschreven als: 'De verhouding van de Marktwaaarde in verhuurde staat ten opzichte van de Marktwaaarde vrij van huur en gebruik' (Arnhem, *Taxatieleer Vastgoed 2*, 2013, p. 285). Dat dit geen wet van meden en perzen blijkt te zijn, valt op te maken uit de ASRE research paper 'Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt' van Conijn, Meertens en Schilder (Conijn, Meertens, & Schilder, 2019). Hierin melden de auteurs dat in de woningmarkt (van Amsterdam) de beleggers de waarde van hun aankopen bepalen op basis van de verwachte huurinkomsten in samenhang met hun rendementseis. In voorkomende gevallen blijkt volgens de auteurs dat daardoor de belegger meer kan en wil betalen dan de kandidaat koper die eigenaar/gebruiker zou willen worden.

Tenslotte moesten de respondenten de fictie hanteren dat de huurovereenkomst langer dan zes maanden geleden was ingegaan én dat de huurovereenkomst voor onbepaalde duur was. Deze fictie is gehanteerd omdat een recenter ingaan van de huurovereenkomst en bepaalde duur twee extra variabelen in het onderzoek hadden ingebracht waardoor de resultaten van het onderzoek mogelijk nog meer divers zouden worden.

¹⁷ Alle onderzoeken hebben uiteindelijk een doorlooptijd tussen 1 uur en 12 minuten en 2 uur en 40 minuten per onderzoek gehad.

5.1.3. Invulling van het exploratief onderzoek

In eerste instantie werd de respondenten gevraagd of zij de gehanteerde contractuur (vanuit de verhuurinformatie) marktconform vonden. Indien de respondenten van mening waren dat de contractuur gelijk was aan de Markthuur, werd de contractuur als zijnde Markthuur gehanteerd. Indien de respondenten de contractuur niet marktconform achtten, waren zij bevoegd de Markthuur naar bevinden aan te passen.

Deze exercitie werd ook voor de beheerkosten en exploitatiekosten herhaald.

Ten aanzien van de waardebepaling werd de respondenten verzocht in het Excel rekenblad een NettoAanvangsRendement in te vullen waardoor de respondenten de Marktwaarde in verhuurde staat bepaalden. Zodra de respondenten de Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van de Markthuur, hadden bepaald, werd hen een tweede rekenmodel van dezelfde woning gegeven. Het tweede rekenmodel vermeldde, door overerving uit het eerdere (Markthuur) model, dezelfde gehanteerde basisgegevens.

Echter, bij de gehanteerde Markthuur was deze gewijzigd in, de door middel van de WWS-punten telling bepaalde maximaal redelijk huurprijs, de zogenoemde WWS-puntenhuur. Aangezien de puntenhuren in deze casussen allen lager lagen dan de Markthuur werd de Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van de WWS-puntenhuur, en op basis van de overerfde gegevens, lager dan de Marktwaarde in verhuurde staat op basis van de Markthuur.

De respondenten werd gevraagd of deze waarde wijziging naar hun perceptie juist was en of de nieuwe Marktwaarde in verhuurde staat de juiste Marktwaarde in verhuurde staat was of dat een correctie noodzakelijk was. Indien een correctie nodig was, werden de respondenten in de gelegenheid gesteld deze correctie te doen.

De mogelijke correcties waren het wijzigen van de NAR, het Netto Contant maken van het verschil tussen WWS-puntenhuur en contractuur en het al dan niet gebruik maken van overige waarde correcties.

Ook hier was ter illustratie van de verhouding van de Marktwaarde Leeg en de (door de respondenten bepaalde) Marktwaarde o.b.v. WWS-puntenhuur de leegwaarderatio in een percentage (zonder decimalen) in het rekenmodel weergegeven.

Aanvullend hierbij was ook de verhouding van de (door de respondenten bepaalde) Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van Markthuur, en de (door de respondenten bepaalde) Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van WWS-puntenhuur, in een percentage (zonder decimalen) in het rekenmodel weergegeven.

Door de respondenten die geen Markthuur hanteerden daar waar de WWS-puntenhuur lager was dan de liberalisatiegrens, is slechts 1 rekenmodel per woning ingevuld. Zij hanteren immers geen Markthuur in de zin van de eerder gegeven definitie (zie paragraaf 3.3.).

Om verder inzicht te krijgen in hoe de registertaxateurs denken over het gebruik van de WWS-puntenhuur en hoe hiermee om te gaan bij het bepalen van de Marktwaarde in verhuurde staat, is aanvullend op de in te vullen rekenmodellen een veertigtal stellingen bij de registertaxateurs geponeerd.

Deze stellingen betroffen, onder andere, vragen waarbij hun mening werd gevraagd over de WWS-puntenhuur en het hanteren daarvan bij taxaties van de Marktwaarde in verhuurde staat.

5.2. Respondenten

Aan dit onderzoek hebben eenentwintig registertaxateurs hun medewerking verleend. Aangezien de getaxeerde Marktwarde voor financieringsdoeleinden wordt gebruikt dienen de registertaxateurs te voldoen aan de voorwaarden welke worden gesteld aan een registertaxateur, ingeschreven in het NRVT. Alle respondenten voldoen aan deze voorwaarden.

De respondenten werken allen als registertaxateurs 'in het veld' en zijn daarom als geen ander in staat de Marktwarde in verhuurde staat te bepalen.

Met de respondenten is overeengekomen dat hun gegevens¹⁸ gepseudonimiseerd¹⁹ worden verwerkt. De gegevens inzake de kamer(s) waarin de registertaxateur staat geregistreerd, het aantal (verhuurde) woningen die de registertaxateur jaarlijks taxeert en de regio waarin de registertaxateur opereert alsmede de datum waarop de registertaxateur voor het betreffende onderdeel is bevraagd, staan in onderstaande tabel vermeld.

| Taxateur | Rekenbladen | Stellingenlijst | (Betrokken bij) aantal taxaties van verhuurde woningen per jaar | Werkzaam in regio | Ingeschreven in de kamer |
|----------|-------------|-----------------|---|--|---|
| 1 | 2-nov-20 | 2-nov-20 | 10 - 25 | Regio Haaglanden | Wonen |
| 2 | 23-okt-20 | 18-nov-20 | 10 - 25 | Regio Haaglanden | Wonen |
| 3 | 23-okt-20 | 23-okt-20 | 100 - | Regio Haaglanden, Regio Rijnmond, Leiden, Westland | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 4 | 26-okt-20 | 26-okt-20 | 100 - | Regio Haaglanden, Regio Rijnmond | Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 5 | 26-okt-20 | 26-okt-20 | 100 - | Nationaal | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk |
| 6 | 26-okt-20 | 26-okt-20 | 10 - 25 | Regio Haaglanden, Regio Rijnmond | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 7 | 27-okt-20 | 27-okt-20 | 50 - 100 | Nationaal | Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk |
| 8 | 28-okt-20 | 28-okt-20 | 50 - 100 | Westland, Regio Haaglanden, Regio Rijnmond, Delft | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 9 | 27-okt-20 | 27-okt-20 | 25 - 50 | Regio Haaglanden, Regio Rijnmond | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 10 | 28-okt-20 | 28-okt-20 | 10 - 25 | Regio Haaglanden, Regio Rijnmond | Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ |
| 11 | 29-okt-20 | 29-okt-20 | 50 - 100 | Westland, Regio Haaglanden | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 12 | 30-okt-20 | 30-okt-20 | 50 - 100 | Regio Rijnmond, Goeree Overflakkee | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk |
| 13 | 31-okt-20 | 31-okt-20 | 100 - | Regio Haaglanden, Regio Rijnmond, Leiden | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 14 | 4-nov-20 | 4-nov-20 | - 10 | Regio Haaglanden | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 15 | 5-nov-20 | 5-nov-20 | 25 - 50 | Regio Groene Hart | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk |
| 16 | 9-nov-20 | 9-nov-20 | 10 - 25 | Regio Haaglanden | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 17 | 9-nov-20 | 9-nov-20 | 100 - | Nationaal | Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk |
| 18 | 9-nov-20 | 9-nov-20 | 10 - 25 | Nationaal | Bedrijfsmatig Vastgoed |
| 19 | 10-nov-20 | 10-nov-20 | 50 - 100 | Nationaal | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk |
| 20 | 12-nov-20 | 12-nov-20 | 100 - | Nationaal | Wonen, WOZ en BV/GZK |
| 21 | 17-nov-20 | 17-nov-20 | 10 - 25 | Westland, Regio Haaglanden, Regio Rijnmond, Delft | Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed |

Tabel 1: Respondenten

De nummering van de registertaxateurs is gebaseerd op basis van chronologische volgorde van de toezegging van medewerking door de registertaxateur.

¹⁸ De gegevens van de geïnterviewden zijn bij de auteur bekend en kunnen op verzoek worden toegezonden.

¹⁹ "Het verwerken van persoonsgegevens op zodanige wijze dat de persoonsgegevens niet meer aan een specifieke betrokkene kunnen worden gekoppeld zonder dat er aanvullende gegevens worden gebruikt, mits deze aanvullende gegevens apart worden bewaard en technische en organisatorische maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat de persoonsgegevens niet aan een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon worden gekoppeld."

5.3. Resultaten

In de voorgaande paragrafen is uiteengezet hoe de respondenten zijn bevestigd. Tevens is een overzicht gegeven van de respondenten. In deze paragraaf worden de uitkomsten van de rekenmodellen en stellingen behandeld.

De modellen welke de respondenten hebben ingevuld zijn middels Excel overgezet naar een verzamelstaat. Vanuit de verzamelstaat zijn de gegevens geclusterd en weergegeven in overzichten en grafieken welke in de bijlagen zijn opgenomen.

5.3.1. Rekenmodellen

Bij het uitwerken van de rekenmodellen blijkt dat het merendeel van de respondenten het juist acht de Marktwaarde in verhuurde staat te bepalen op basis van de Markthuur. Een klein aantal respondenten werkt uitsluitend conform het gestelde in de taxatie-instructies met betrekking tot het hanteren van de WWS-puntenhuur. In eerste aanleg zijn forse verschillen te zien bij de te hanteren rendementen (NAR). Als echter in de tweede berekening de WWS-puntenhuur als basis wordt gehanteerd, blijkt dat de door het merendeel van de respondenten gehanteerde rendementen (NAR) worden aangepast (verlaagd) naar een zodanig niveau dat de Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van WWS-puntenhuur, de Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van Markthuur, benadert. De gehanteerde rendementen (NAR) liggen dan tevens in de range van de rendementen (NAR) van de respondenten welke in eerste instantie sowieso de WWS-puntenhuur hadden gehanteerd.

In reactie op de vraag of de respondenten de Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van WWS-puntenhuur, volledig konden onderschrijven waren de reacties gemêleerd. Reden hiervoor was dat sommige registertaxateurs de rendementen kunstmatig had verlaagd om de eerder bepaalde Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van Markthuur, te evenaren. Als dat gelukt was, was men wel van mening dat het rendement (NAR) niet met markt-evidence te onderbouwen was.

Een andere groep respondenten gaf aan rendementen te hanteren die mogelijk nog wel te onderbouwen waren, zij het dan analytisch, maar dat de Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van WWS-puntenhuur, eigenlijk te laag was. Indien de getaxeerde woning voor de getaxeerde Marktwaarde in verhuurde staat, op basis van WWS-puntenhuur, middels een openbare verkoop zou worden aangeboden zouden er zonder meer meerdere particuliere beleggers zich als geïnteresseerde kandidaat koper kenbaar maken, aldus de mening van menig respondent.

Op de volgende pagina's worden resultaten van de waarderingen van twee van de zes woningen weergegeven. De onderzoeksresultaten van alle woningen zijn in de bijlagen opgenomen.

Woning 1: Badhuisstraat 87, Den Haag



| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Badhuisstraat 87, Den Haag | |
| Oppervlakte | 50 m ² |
| Buitenruimte | 3 m ² |
| Contractuur | € 995,- per maand |
| WOZ waarde | € 180.000,- |
| Energie label | G (voorlopig) |
| Bouwjaar | 1904 |
| WWS-punten | 119 |
| WWS-puntenhuur | € 613,81 per maand |
| Marktwaarde Leeg | € 225.000,- |

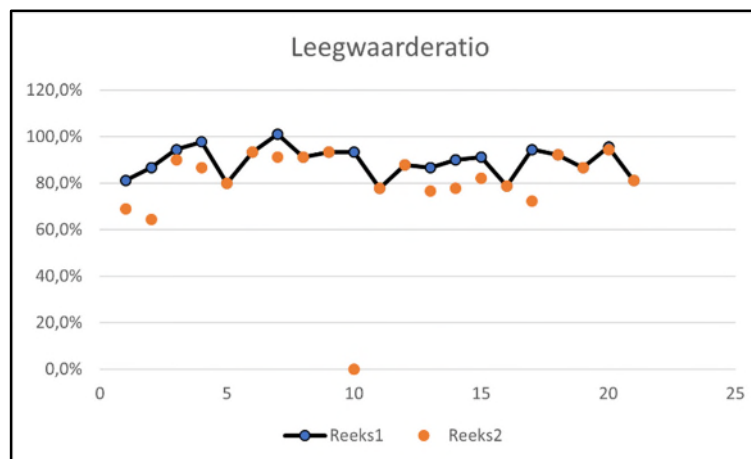
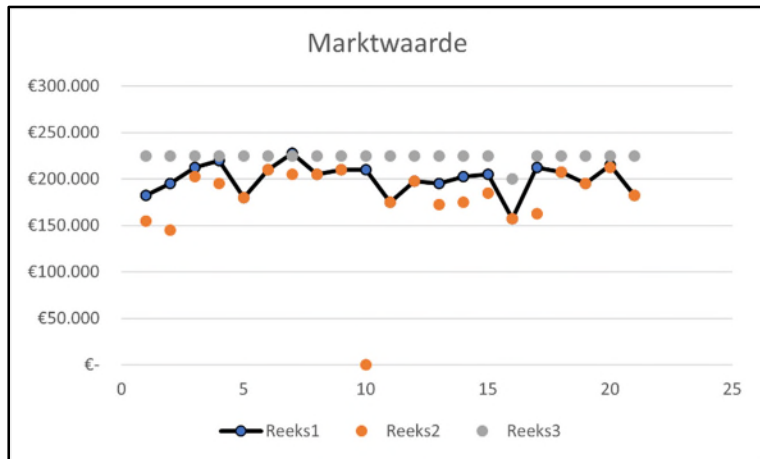
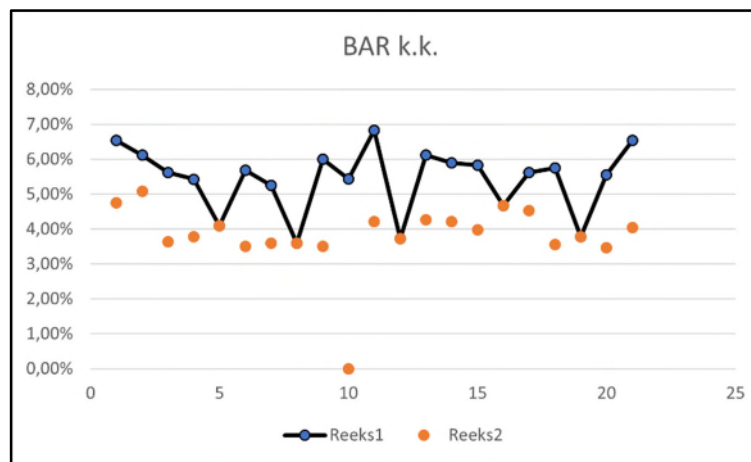
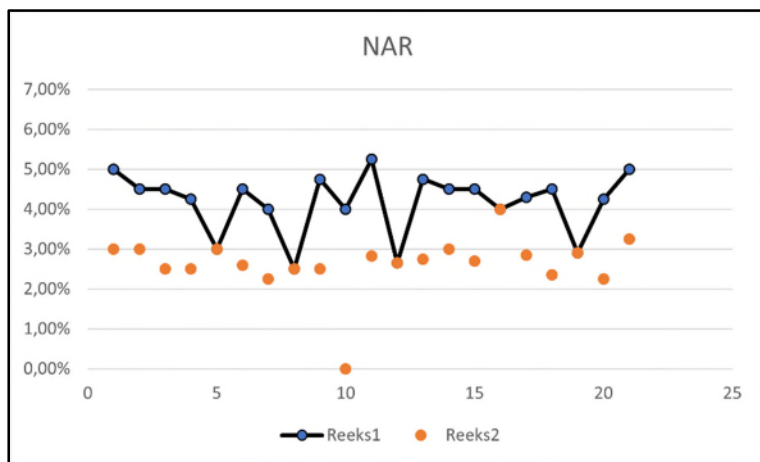
| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|-----------------------|---|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 2 | 14 | 5 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 950,- / € 1.050,- per maand | € 995,- per maand | € 613,81 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 2 | 0 | 3 |
| <i>Niet</i> | | |
| 0 | 14 | 2 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 0 | 0 | 1 |
| <i>Reden</i> | | |
| - | - | Extra waardecomponent (€ 25.000,-) voor de separate parkeerplaats |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 4,00 % - 4,75 % | 4,00 % - 5,25 % | 2,50 % - 3,00 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | 4,00 %, vanwege correctie parkeerplaats |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 5,43 % - 6,00 % | 5,25 % - 6,82% | 3,59 % - 4,09 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | 4,68% |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 210.000 - € 210.000 | € 175.000 - € 227.500 | € 157.500 - € 205.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| Eén taxateur hanteerde een aparte waardecomponent voor de parkeerplaats. | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarderen. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 7 |
| <i>Niet</i> |
| 8 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,25 % - 3,25 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 3,47 % - 5,08 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 145.000 - € 212.500 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Uit bovenstaande tabellen kan worden opgemaakt dat bij de gehanteerde parameters (huur, rendementen, correcties e.d.) door de verschillende respondenten een duidelijke tweedeling zichtbaar is. Aan de ene zijde de parameters welke de respondenten op basis van de Markthuur hanteren en aan de andere zijde de parameters welke de respondenten op basis van de WWS-puntenhuur hanteren.

In onderstaande grafieken is bij de resultaten van het taxeren van woning 1 deze duidelijke tweedeling in de gehanteerde rendementen ook waar te nemen. Door het aanzienlijke verschil tussen de Markthuur en WWS-puntenhuur hanteren de respondenten verschillende rendementsniveau's bij verschillende huursoorten. Dit is duidelijk te zien in grafiek 1 (gehanteerde NAR). De uiteindelijke Marktwaarde in verhuurde staat vertoont daarentegen een veel minder duidelijke tweedeling. De Marktwaarde (o.b.v. Markthuur) is nagenoeg dezelfde als de Marktwaarde (o.b.v. WWS-puntenhuur). In de overige onderstaande afbeeldingen zijn tevens de verschillen in Bruto Aanvangs Rendementen (als resultante van de gehanteerde NAR) en de leegwaarderatio's als resultante van de gehanteerde NAR inzichtelijk gemaakt.

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaardegrafiek) zijn de Marktwaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

Woning 5: Vreeswijkstraat 759, Den Haag



| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Vreeswijkstraat 759, Den Haag | |
| Oppervlakte | 85 |
| Buitenruimte | 3 |
| Contractuur | € 646,- per maand |
| WOZ waarde | € 172.000,- |
| Energie label | F, index 2.04 |
| Bouwjaar | 1938 |
| WWS-punten | 122 |
| WWS-puntenhuur | € 630,29 per maand |
| Marktwaarde Leeg | € 187.500,- |

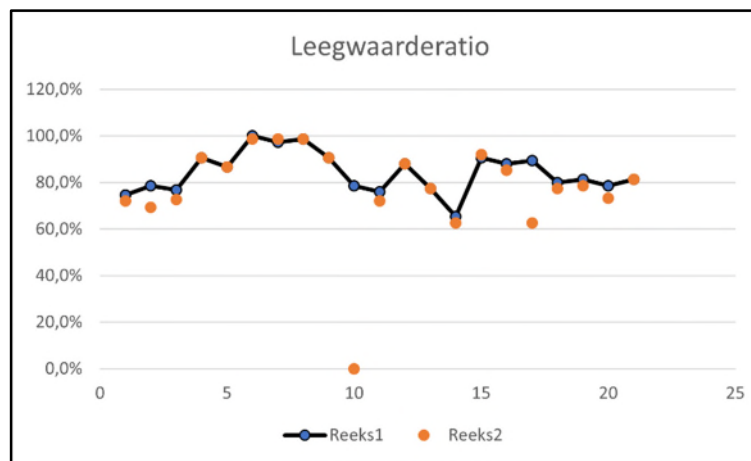
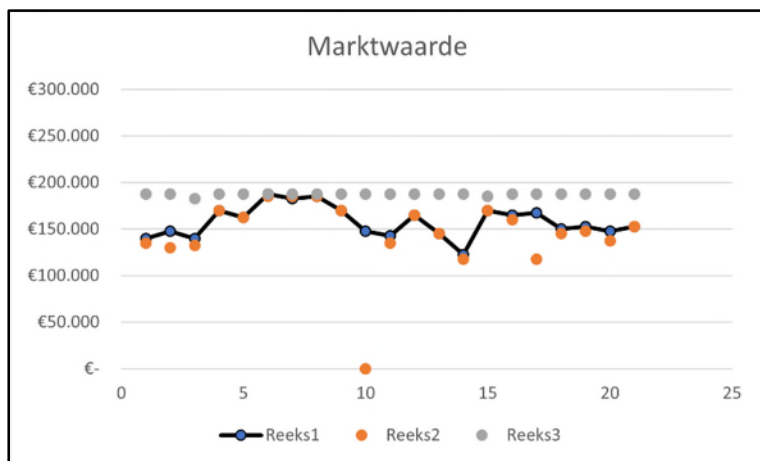
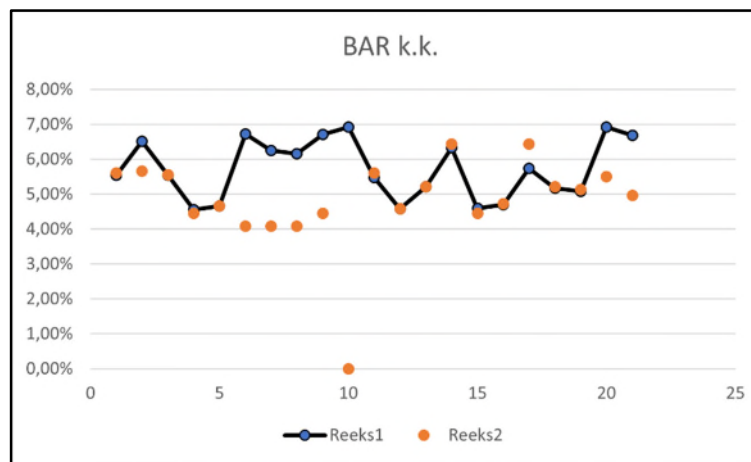
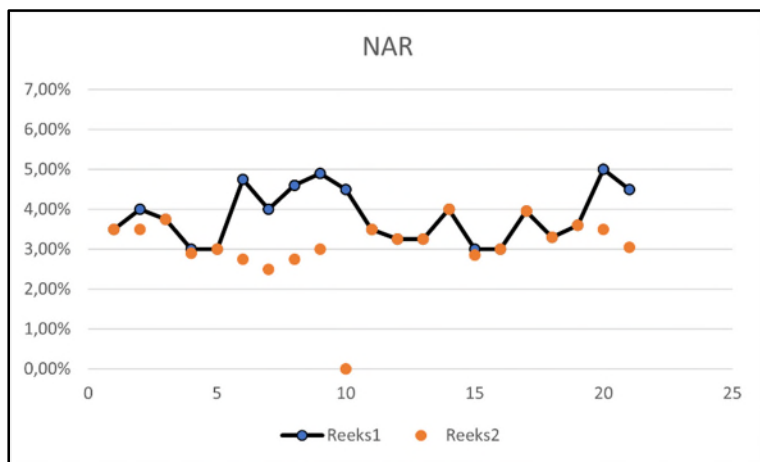
| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 9 | 9 | 3 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 800,- / € 1.050,- per maand | € 646,- per maand (€ 650,-) | € 630,29 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 7 | 0 | 1 |
| <i>Niet</i> | | |
| 2 | 9 | 2 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 0 | 0 | 0 |
| <i>Reden</i> | | |
| - | - | - |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 3,90 % - 4,25 % | 3,00 % - 4,00 % | 3,00 % - 3,25 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 3,95 % - 5,00 % | 4,56 % - 6,33 % | 4,58 % - 5,22 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 147.500 - € 187.500 | € 122.500 - € 170.000 | € 145.000 - € 162.500 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| - | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarderen. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 6 |
| <i>Niet</i> |
| 11 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,50 % - 3,75 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 4,09 % - 6,44 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 117.500 - € 185.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Deze woning is vrijwel conform de WWS-puntenhuur verhuurd en bijna de helft van de respondenten hanteert deze huurprijs. Evenzoveel respondenten hanteert, in tegenstelling tot de contractuur (op WWS-puntenhuur niveau) een Markthuur en het overgrote deel van deze respondenten corrigeert de huurverschillen door ze als contante waarde van de Marktwaarde in verhuurde staat af te trekken. Daarmee ontstaat eigenlijk weer een vertroebeling van de eenduidigheid aangezien het netto contant maken van een huurverschil bij woningen met een huur van onbepaalde duur zeer discutabel is. Tevens is bij bestudering van de taxatie-instructies geconstateerd dat bij de ene taxatie-instructie het netto contant maken van een huurverschil is toegestaan (de registertaxateur mag daar zelf een keuze in maken), de andere taxatie-instructie het netto contant maken van een huurverschil verplicht en weer een andere taxatie-instructie het netto contant maken van een huurverschil verbiedt.

Dit is een zeer transparant voorbeeld waar de taxatie-instructies niet bijdragen aan een eenduidige wijze van taxeren.

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaardegrafiek) zijn de Marktwaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

5.3.2. Stellingen

De aan de respondenten voorgelegde stellingen werden in een aselechte volgorde bij de respondenten voorgelegd. Bij de verwerking van de reacties zijn de stellingen gegroepeerd. In onderstaand overzicht zijn de diverse clusters geanalyseerd.

Cluster: WWS-puntensysteem

De reacties van de respondenten op de stellingen waren zeer verschillend. Er zijn respondenten die het WWS-puntenstelsel goed voor het reguleren de woningmarkt vinden, maar dan niet bij bezit van particuliere beleggers. Deze hebben immers geen maatschappelijke taak. Ook achten de respondenten het WWS-puntensysteem niet echt effectief. Zeker niet in de particuliere beleggersmarkt.

Cluster: Waarderen op basis van WWS-puntensysteem

Ook bij deze stelling zijn de meningen evenwichtig verdeeld. Het hanteren van de WWS-puntenhuur voor het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat, levert geen eenduidig standpunt van de respondenten op.

Cluster: Marktwerking bij huurprijzen

Het overgrote deel van de respondenten geeft aan bij Markthuren een dynamische marktwerking te zien en bij de WWS-puntenhuur is dat niet het geval.

Cluster: Waarderen op basis van Markthuur

De respondenten zijn het overwegend eens met het feit dat de Markthuur de meest ideale basis is voor het vaststellen van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Het al dan niet gebruik van de Markthuur mag echter niet afhangen van de eigenaarspositie (particuliere belegger versus bijvoorbeeld woningstichting).

Cluster: Leegwaarderatio

De respondenten reageren overwegend verdeeld inzake de stellingen of de leegwaarderatio's leidend moeten zijn bij de waardering van de Marktwaaarde in verhuurde staat. De leegwaarderatio is een indicator maar niet een leidende factor.

Cluster: Aanvangsrendementen

Het merendeel van de respondenten was het eens met de stellingen waarbij werd gesteld dat bij het hanteren van de WWS-puntenhuur voor het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat, de gehanteerde rendementen (NAR) lager waren dan bij het gebruik van de Markthuur. Dit omdat de uiteindelijke Marktwaaarde in verhuurde staat anders niet te onderbouwen is met markt-evidence.

Cluster: Risico

De respondenten zijn verdeeld over de slagvaardigheid van het WWS-puntensysteem. Aan de ene kant is het systeem transparant, analytisch en afdwingbaar. Dat zou een effectief middel voor regulering van de huur moeten kunnen zijn. Echter, doordat de huurders zelf moeten ageren tegen de aanvangshuurprijs verliest het in de praktijk de theoretische slagkracht. Het risico op aanvangshuurprijs toetsing wordt door de respondenten in de huidige uitvoering beperkt geschat.

Cluster: Gebruik WWS-puntensysteem door financiële instellingen

Het verplichte gebruik van het WWS-puntensysteem bij de bepaling van de Marktwaarde in verhuurde staat achten de respondenten begrijpelijk maar niet wenselijk. Doordat de respondenten hun Marktwaarde moeten onderbouwen met markt-evidence zullen de parameters worden beïnvloed om toch op een reële Marktwaarde in verhuurde staat uit te komen.

De respondenten vinden in overwegende mate dat het WWS-punten systeem op een andere plaats in het proces van de financieringsaanvraag (bijvoorbeeld bij de risico inschatting van de financiële instelling) zou moeten worden ingebed. In de taxatie van de Marktwaarde in verhuurde staat achten zij dit niet op z'n plaats.

Doordat financiële instellingen ieder hun eigen taxatie-instructie gebruiken/voorschrijven ontstaat een versnippering van de regelgeving.

Cluster: Huisvestingsverordening Haaglanden (Gemeente Den Haag)

Het hanteren van de 185-punten grens is een middel waarbij de respondenten zich afvragen of dit de woningmarkt beter zal reguleren. Men verwacht dat de particuliere beleggers met zo min mogelijk aanpassingen en investeringen de woningen boven deze puntengrens gaan proberen te krijgen.

Cluster: Algemeen

De meningen van de respondenten zijn evenwichtig verdeeld bij de stelling of een Marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de WWS-puntenhuur ook echt een Marktwaarde is. Ook zijn de meningen verdeeld over of een particuliere belegger een morele plicht heeft om tegen een redelijke huur passend bij de woningkwaliteit te verhuren.

Tenslotte zijn de meningen verdeeld over het gebruik van een tweede Marktwaarde in verhuurde staat. (Een Marktwaarde in verhuurde staat, gebaseerd op Markthuur en een Marktwaarde in verhuurde staat, gebaseerd op WWS-puntenhuur).

Naar aanleiding van de respons verkregen uit de interviews is aanvullend onderstaande matrix gemaakt op basis van de diverse taxatie-instructies.

| | Vermelding WWS-puntenhuur indien niet of net geliberaliseerd | Gebruik laagste van markt-/contract-/WWS-puntenhuur | Correctie NCW huurverschillen | Marktwaaarde in verhuurde staat | Marktwaaarde leeg | Vermelding Opnie (voorheen executiewaarde) | Verhuurdersheffing | Rapport format |
|----------------|--|---|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|------------------------------------|
| RNHB | Verplicht | Verplicht | Verplicht | Verplicht | Verplicht indien leeg bij inspectie | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen en -instructies | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen en -instructies | RICS/NRVT met extra voorblad |
| Woonfonds | Verplicht | Niet vermeld in Taxatievereiste | Niet vermeld in Taxatievereiste | Verplicht | Niet vermeld in Taxatievereiste | Niet vermeld in Taxatievereiste | Niet vermeld in Taxatievereiste | Niet vermeld in Taxatievereiste |
| Rabobank | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen | Niet toegestaan | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen | Indien van toepassing | Niet vermeld in Taxatierichtlijnen |
| NIBC | Verplicht | Verplicht | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | Verplicht | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | Verplicht | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | Eigen format |
| Nestr | Verplicht | Verplicht | Niet vermeld in Taxatieopdracht | Verplicht | Niet vermeld in Taxatieopdracht | Verplicht | Niet vermeld in Taxatieopdracht | Niet vermeld in Taxatieopdracht |
| Dominvest | Verplicht | Verplicht | Verplicht | Verplicht | Verplicht | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | Niet vermeld in Taxatierichtlijn |
| De Nederlandse | Verplicht | Verplicht | Toegestaan | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | Verplicht | Niet vermeld in Taxatierichtlijn | NRVT/Dynamis/TMI/MVGM |
| NWWI | Verplicht | Verplicht | Niet vermeld in Taxatietoelichting | Niet vermeld in Taxatietoelichting | Verplicht | Niet vermeld in Taxatietoelichting | Niet toegestaan | NWWI format |

Tabel 2: Matrix verschillen taxatie-instructies (niet limitatief)

5.4. Conclusie

Bij het praktijkgericht onderzoek zijn de gegevens verzameld om de deelvragen 4 (Welke taxatiemethodiek hanteert de registertaxateur bij het bepalen van de Marktwaaarde?), 5 (Hoe gaan registertaxateurs om met de taxatiemethodieken bij verschillende huurdefinities? (WWS of Markthuur)?), 6 (Welke relatie is er tussen de taxatiemethodiek en de verschillende huurdefinities?) en 7 (Hoe zien de registertaxateurs de WWS-puntenhuur ten opzichte van de bepaling van de Marktwaaarde?) te beantwoorden. De hiervoor verzamelde gegevens zijn weergegeven in de bijlagen.

De respondenten hanteren bij woningen vrijwel allemaal de NAR-berekening voor het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Bij complexmatige taxaties wordt ook de, in dit onderzoek niet gehanteerde, DCF-methode²⁰ gebruikt (deelvraag 4). Verder is gebleken dat de respondenten de taxatiemethodieken bij gebruik van de Markthuur of WWS-puntenhuur niet wijzigen. Wel hanteren de respondenten vrijwel allemaal andere rendements- en correctie parameters bij veranderende huurbegrippen (deelvraag 5 en 6). Het gebruik van de WWS-puntenhuur wordt niet door alle respondenten ondersteund, reden hiervoor is voornamelijk een conflicterend karakter van het reguleren door de Rijksoverheid en de werking van de Markt (deelvraag 7).

²⁰ Discounted cashflow methode

6. Conclusies, aanbevelingen en reflectie

Om te kunnen determineren of de taxatie-instructies en met name met betrekking tot het gebruik van de WWS-puntenhuur van invloed zijn op de eenduidige wijze van taxeren door registertaxateurs, is in de hoofdstukken 2 tot en met 4 theoretisch beschreven hoe de Marktwaaarde in verhuurde staat tot stand komt. Marktpartijen zijn de partijen (kopers en verkopers) die de transacties daadwerkelijk overeenkomen. Hierbij zijn verschillende marktpartijen met elk hun eigen beweegredenen actief maar feit blijft: elke transactie is een marktgegeven.

Of de WWS-puntenhuur een goede basis is voor het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat, daarover verschillen de meningen. Reden hiervoor is het semi-dwingende karakter van de huidige wet- en regelgeving omtrent het hanteren van het WWS-puntensysteem en de rekenkundige wijze van het vaststellen van de huurprijs van woningen. Er is bij de WWS-puntenhuur dus geen sprake van marktgegevens, het is geen resultaat van een onderhandeling tussen marktpartijen. Het is een rekenkundig vastgestelde huurprijs. Toch is het zo dat de financiële instellingen willen dat bij taxaties ten behoeve van de zekerheidstelling van hypotheeklen, in het geval de WWS-puntenhuur zich onder de liberalisatiegrens bevindt, de Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van de WWS-puntenhuur wordt gebaseerd.

6.1. Conclusies

Dit onderzoek was in de eerste aanleg bedoeld om één onderdeel van de, door de financiële instellingen gehanteerde, taxatie-instructies te onderzoeken. Namelijk het effect van het gebruik van WWS-puntenhuur bij de bepaling van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Gedurende het onderzoek is echter de focus breder gemaakt omdat schijnbaar de taxatie-instructies meer impact hebben op de taxaties dan alleen het hanteren van de WWS-puntenhuur.

Ten eerste: Het gebruik van de WWS-puntenhuur (mits onder de liberalisatiegrens) als basis voor het bepalen van de Marktwaaarde in verhuurde staat wordt door een deel van de respondenten discutabel geacht. Aan de ene kant is de huurprijzenwet een te handhaven wetgeving maar door het semi-dwingend karakter ervan en door het gebrek van actieve handhaving wordt hij niet consequent afgedwongen, aldus diverse respondenten.

Gevolg is dat de overspannen huurwoningmarkt niet actief en effectief (door het WWS-puntensysteem) wordt gereguleerd, marktpartijen zich niet gehinderd voelen deze semi-dwingende wet- en regelgeving naast zich neer te leggen en dat daardoor de vaak gehanteerde Markthuur een marktconform gegeven blijft. Hierbij ontstaat een tweedeling bij de registertaxateurs. Aan de ene kant de registertaxateurs die conform de voorgeschreven taxatie-instructies en de daarmee samenhangende WWS-puntenhuur hun taxaties opstellen en aan de andere kant de registertaxateurs die zich niet senang voelen bij de hantering van WWS-puntenhuren bij een overspannen woningmarkt waarbij de huren door marktpartijen worden bepaald en niet op basis van het WWS-puntenhuursysteem.

Het, door financiële instellingen opgelegde, verplichte gebruik van verschillende taxatie-instructies creëert verschillende wijzen van aanpak bij taxaties door de registertaxateurs. Dit betekent dat voor eenzelfde woning, op basis van verschillende taxatie-instructies, ook verschillende Marktwaaarden in verhuurde staat worden bepaald. Dit is zeer onwenselijk, zo niet funest, voor de gewenste regulering en het langzaam weer opgebouwde (of opbouwende) vertrouwen in de taxatiebranche (deelvraag 8, Welk effect heeft bij het gebruik van de WWS-puntenhuur als basis voor de Marktwaaarde in verhuurde staat?).

In die context kan op de centrale vraag:

“Welk effect heeft het verplicht hanteren van de WWS-puntenhuur, in het geval van een afwijkende én hogere Markt- of contracthuur, op taxaties voor het bepalen van de Marktwaarde van woningen in verhuurde staat?”

worden geantwoord dat gesteld kan worden dat door het gebruik van de taxatie-instructies mogelijk wel eenduidige en transparantere taxatiewijzen worden beoogd maar dat bij het gebruik hiervan de bij de taxatie gehanteerde parameters en resultaten grote verschillen kunnen ontstaan. In het aan deze scriptie ten grondslag liggende onderzoek heeft de auteur van meerdere respondenten verschillende keren te vernomen dat de taxatie-instructies een verstoring effect hebben op de transparantie welke wordt nagestreefd in de taxatiebranche. De respondenten achten het voorschrijven van de taxatie-instructies door de financiële instellingen een instrument waarbij de financiële instellingen hun risico's bij het verlenen van geldleningen (deels) proberen te af te dekken.

Ten tweede: In het onderzoek is gebleken dat de financiële instellingen soms tegenstrijdige richtlijnen hanteren. Dit is niet gunstig voor het objectief bepalen van de Marktwaarde in verhuurde staat en het vertrouwen in de taxatiebranche. Immers, een taxatie dient objectief te zijn ongeacht voor wie het taxatierapport is opgesteld. Echter, door het gebruik van de taxatie-instructies kunnen regels worden gehanteerd welke voor de ene geldverstrekker verplicht zijn gesteld en de juist door een andere geldverstrekker niet zijn toegestaan.

Doordat financiële instellingen door middel van hun taxatie-instructies het gebruik van de WWS-puntenhuur verplichten, wordt de door de huidige wet- en regelgeving (ten aanzien van taxaties) beoogde eenduidigheid en transparantie bij het bepalen van de Marktwaarde in verhuurde staat negatief beïnvloed. De WWS-puntenhuur dient een regulerend doel ten aanzien van de huurprijzen maar met de huidige semi-dwingende wet- en regelgeving (ten aanzien van de huurprijzen) heeft de WWS-puntenhuur ten aanzien van de Marktwaarde in verhuurde staat geen direct effect. Echter, het gebruik van de WWS-puntenhuur bij het bepalen van de Marktwaarde in verhuurde staat levert wel problemen op bij de onderbouwing van deze taxaties. Deze onderbouwingen dienen gebaseerd te zijn op markt-evidence welke wordt gecreëerd door marktpartijen. Mogelijk dat de WWS-puntenhuur in het proces van financieren van verhuurde woningen in de toekomst een andere rol kan gaan spelen.

Tevens werkt het gebruik van de door de geldverstrekkers opgelegde taxatie-instructies vertroebeling en mindere transparante onderbouwingen van de taxaties in de hand.

6.2. Aanbevelingen

Verder onderzoek zou kunnen uitwijzen wat de achterliggende gedachten zijn bij de door financiële instellingen voorgeschreven taxatie-instructies.. Het is namelijk niet ondenkbaar dat de financiële instellingen, naast hun commerciële doel, een maatschappelijke taak zien in het bereikbaar houden van de sociale huurwoningen en middels de taxaties de woningeigenaren hiervan bewust willen maken cq. hiertoe willen bewegen. Het is sowieso duidelijk dat bij de financiële instellingen de wens bestaat de taxateurs bij de taxaties van woningen in verhuurde staat nader te instrueren. Het is echter niet bevorderlijk voor het vertrouwen in de taxatiewereld als deze aanvullende regulering op een inconsequente wijze bij de registertaxateurs komt. Verschillen in de instructies zijn zeer slecht voor het aanzien van de taxatiebranche.

Wellicht is onderlinge afstemming tussen de financiële instellingen inzake de taxatie-instructies mogelijk. Nog beter zou het zijn als de financiële instellingen in overleg gaan met de betreffende expertcommissie van het NRVt en de toezichthouders DNB en AFM om te bekijken of een aanvullend reglement voor het taxeren van woningen in verhuurde staat wenselijk is en kan worden opgesteld.

Indien de financiële instellingen toch de WWS-puntenhuur in hun beoordeling van de aanvraag van een hypothecaire geldlening willen betrekken, is het gebruik van de WWS-puntenhuur wellicht bij het bepalen van de financiële mogelijkheden van de schuldenaar nuttig. Dit omdat de beoordeling van de aanvraag van een hypothecaire geldlening is gebaseerd op meerdere aspecten (zoals Marktwaaarde onderpand, hoogte te ontvangen huur, hoogte van maandelijkse kosten, financiële positie geldnemer ed.). Hierdoor kan de hoogte van de WWS-puntenhuur een goede maatstaf zijn voor de door de geldnemer maximaal te betalen kosten (rente en aflossing). Op deze wijze is de WWS-puntenhuur toch geborgd in het financieringsproces én heeft het geen directe invloed op het taxatieproces voor het bepalen van de Marktwaaarde. Kortom, de financiële instellingen kunnen het risico inzake de te ontvangen gelden indekken én de taxateur kan, bij een imperfecte woningmarkt waarbij de regulering blijkbaar niet goed werkt, toch de Marktwaaarde conform de daarvoor opgestelde definities vaststellen.

Mocht het zijn dat de financiële instellingen vasthouden aan het hanteren van de WWS-puntenhuur dan wordt tevens aanbevolen de WWS-puntenhuur door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau te laten uitvoeren. Het opstellen van een WWS-puntenhuur behoort niet tot de core-business van een registertaxateur. Het is geen taxatie en valt niet onder de reglementen van het IVS, EVS of NRVT.

Tenslotte nog een opmerking; het is tijdens het onderzoek gebleken dat veel woningen die gefinancierd en verhuurd zijn geen definitief energielabel hebben. Dit in tegenstelling tot de wettelijke verplichting welke per 1 juli 2015 van kracht is. Als de financiële instellingen een bijdrage willen leveren aan de maatschappelijke doelstelling de maatschappij energiebewust te maken, bewuster met energie om te laten gaan en duurzaamheid te stimuleren, is het een heel transparante proceshandeling om bij het verhuren (en/of financieren) van een woning een geldig en definitief energielabel in de hypotheekvoorwaarden verplicht te stellen én deze voorwaarde actief te handhaven. Wellicht hebben sommige financiële instellingen deze voorwaarden al maar in de praktijk merkt de auteur daar weinig van.

6.3. Reflectie door de auteur

Bij aanvang van dit onderzoek leek het gevolg van het gebruik van de gehanteerde taxatie-instructies overzichtelijk. Gaandeweg het onderzoek is gebleken dat er meer verschillende inzichten bij de respondenten aanwezig waren dan van tevoren was verwacht. Tijdens de interviews zijn vele zaken besproken en werd het ook duidelijk dat menig registertaxateur zich af en toe achter de oren krabt als er weer een dossier is dat niet binnen de door de financiële instellingen gestelde kaders past. Helaas zijn schijnbaar de financiële instellingen van mening dat zij weten hoe er moet worden getaxeerd zonder dat ze dat aan de registertaxateurs zelf toevertrouwen. Het is voor mij een eye-opener geweest te bemerken hoeveel verschillende opvattingen er bij de register-taxateurs zijn ten aanzien van het gebruik van de WWS-puntenhuur in het taxatieproces. Dit onderzoek heeft mij sowieso geleerd dat ook onderzoek doen een vak apart is. Zoals ik als registertaxateur mijn onderzoek doe naar de aspecten van een onroerende zaak, huurovereenkomst of meerjarenplanning is op geen manier te vergelijken met de wijze waarop ik nu onderzoek heb gedaan. Het was een leerzaam traject wat ik zeker niet had willen missen maar voorlopig ga ik mij na het afronden van deze scriptie en daarna mijn MRSE-studie weer focussen op het taxeren van vastgoed want daar ligt mijn hart.

Bibliografie

- Arnhem, P. v. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*. Groningen/Houten: Noordhoff uitgevers.
- Arnhem, P. v. (2013). *Taxatieleer Vastgoed 2*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Bartelsman, Beetsma, Benink, Boelhouwer, Boot, & Bovenberg. (2012). *Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*. Opgehaald van www.dsf.nl en www.netspar.nl.
- Burgelijk Wetboek Boek 7, art 249 lid 1 en lid 2*. (sd).
- Conijn, J., Meertens, V., & Schilder, F. (2019, 06). *Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt*. Amsterdam: Amsterdam Schol of Real Estate.
- De Nederlandse. (2020, 09). Taxatierichtlijnen De Nederlandse, versie september 2020.
- De Nederlandse Bank. (2020, 11 21). *De Nederlandse Bank*. Opgehaald van Rente: <https://statistiek.dnb.nl/dashboards/rente/index.aspx>
- De Vries, P. (2019, 04 12). *Het rendement van particuliere verhuur*. Opgehaald van www.ruimteenwonen.nl: <https://www.ruimteenwonen.nl/het-rendement-van-particuliere-verhuur>
- De Vries, P., & Boelhouwer, P. (2004). *Lange termijnevenwicht op de koopwoningmarkt*. Utrecht: Nethur.
- Domivest. (2019, 08). Taxatierichtlijn Domivest Verhuurhypotheek.
- DTZ Zadelhoff v.o.f. (2011). *Beleggingsmarktrapport 2011*. Utrecht: DTZ Zadelhoff v.o.f.
- Eskinasi, M. (2015, 10 14). Opgehaald van <https://www.pbl.nl/>.
- Hekwolter of Hekhuis, M., Nijskens, R., & Heeringa, W. (2017). *De woningmarkt in de grote steden*. Amsterdam, Nederland.
- Hochstenbach, C. (2019, november 6). *Wie zijn de particuliere beleggers op de woningmarkt, en wat brengen ze teweeg?* Opgehaald van Universiteit van Amsterdam: <https://www.uva.nl/shared-content/faculteiten/nl/faculteit-der-maatschappij-en-gedragswetenschappen/nieuws/2019/11/wie-zijn-de-particuliere-beleggers-op-de-woningmarkt-en-wat-brengen-ze-teweeg.html>
- Huurcommissie. (2017). *Jaarverslag 2017*.
- Huurcommissie. (2018). *Jaarverslag 2018*.
- Huurcommissie. (2019). *Beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimten*. Huurcommissie.
- Huurcommissie. (2019). *Jaarverslag 2019*.
- Huurcommissie. (2020). *Huurprijs bij een nieuw contract*. Opgehaald van Huurcommissie: <https://www.huurcommissie.nl/en/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijs-bij-een-nieuw-contract>
- International Valuation Council. (2020). *International Valuation standards 2020*. Londen.
- Keeris, W. (2001). *Vastgoedbeheer Lexicon*. Den Haag: Ten Hagen Stam Uitgevers.

- Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. (2011). *Zeg waar het op staat*. Amsterdam.
- Lennartz, C. (2019). *Particuliere verhuurders op de nederlandse woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving.
- Mortelmans, D. (2013). *Handboek Kwalitatieve onderzoeksmethoden*. Leuven / Den Haag: Acco.
- MVGM. (2018). *Concurrentie op de koopwoningmarkt neemt verder toe door particuliere beleggers*. Opgehaald van MVGM: <https://www.mvgm.nl/news/concurrentie-koopwoningmarkt-neemt-toe-door-particuliere-beleggers/>
- Nederland Register Vastgoed Taxateurs. (2020). *Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed*. Rotterdam: Nederland Register Vastgoed Taxateurs.
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. (2020). *Reglement Definities NRVT*. Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
- Nederlands Woning Waarderings Instituut. (2020). *Schema-huurprijsberekening-versie-2.0*. NWWI.
- Nestr. (2020). *Taxatieopdracht, geldig per 14 dec 2020*.
- Nestr smart finance, N. s. (sd). *Taxatieopdracht. Hoofddorp*.
- NIBC. (2016, 03). *Taxatierichtlijn NIBC Vastgoed 2016*.
- NOS. (2020, 11 16). *NOSnieuws/Regio*. Opgehaald van NOSnieuws: <https://nos.nl/regio/zh-west/artikel/63217-studenten-protesteren-tegen-huisjesmelkers-we-worden-uitgemolken>
- NRVT. (2017). *Consultatie 2018*. Opgehaald van website van het NRVT: <https://www.nrvt.nl/regelgeving/consultatie-2018/>
- NVM. (2017, 2018 en 2019). *Wonen Huurmarktrapportage 2017, 2018 en 2019*. Nieuwegein: NVM.
- NVM. (2020). *Overzicht transactiepreizen woningen bestaande bouw in duizenden euro's*. Nieuwegein: NVM.
- NVM. (2020, 10). *Woningmarktcijfers 3e kwartaal 2020 NVM Afdeling Haaglanden*. Nieuwegein: NVM.
- NVM, VGM NL. (2019). *Marktrapportage, transparantie in de verhuurmarkt*. Nieuwegein: NVM, VGM NL.
- NVM, VGM NL. (2020). *Kwartaalcijfers Q1 2020 transactiedata huurwoningen vrije sector*. Nieuwegein: NVM, VGM NL.
- NWWI. (2020). *Toelichting bij berekening marktwaarde in verhuurde staat versie 2.0, geldig per 14 dec 2020*.
- Oberndorff, M., & Lensink, H. (2014, juni 27). *De lessen uit tien jaar vastgoedaffaires*. Opgehaald van www.vn.nl: <https://www.vn.nl/de-lessen-uit-tien-jaar-vastgoedaffaires/>
- Raad voor Europese taxatiestandaarden. (2016). *Europese taxatiestandaarden (Ned)*. België: Gillis Nv/sa.
- Rabobank. (2019, 03). *Taxatierichtlijnen Rabo TaxatieDesk, Versie 1.0*.

RNHB. (2020, 10 26). Taxatierichtlijnen en -instructies versie 3.0.

Schilder, A. (2008). Rule-based versus principle-based: Het perspectief van de toezichthouder. In *Regels voor de toekomst: Kansen voor een duurzaam ondernemend* (pp. 178-185). Den Haag: Scriptum.

Schilder, F., Lennartz, C., Van der Staak, M., & Conijn, J. (2020, 09 17).

<https://www.pbl.nl/publicaties/particuliere-verhuur-vormt-problematische-oplossing-voor-structureel-probleem>. Opgehaald van <https://www.pbl.nl/>:
<https://www.pbl.nl/publicaties/particuliere-verhuur-vormt-problematische-oplossing-voor-structureel-probleem>

Schuld, C. (2017). *De integratie van de WOZ/waarde in het woningwaarderingstelsel*. ASRE.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research. (2019). *Outlook 2020-2022*. Amsterdam: Syntrus Achmea.

Van der Harst, F., & De Vries, P. (2017). *Eie kopen er hypotheekloos*. Kadaster.

Woonbond. (2019, juni 4). *Steeds meer particuliere beleggers op huurwoningenmarkt*. Opgehaald van Woonbond: <https://www.woonbond.nl/nieuws/steeds-meer-particuliere-beleggers-huurwoningenmarkt>

Woonfonds. (2020). Taxatievereisten, geldig op 14 dec. 2020.

Bijlagen

| | |
|------------|---|
| Bijlage 1 | Folder Huurteam Den Haag |
| Bijlage 2 | Informatieblad respondenten |
| Bijlage 3 | Stamkaarten, woninginformatie en referentienet Renbaankwartier (Scheveningen) |
| Bijlage 4 | Stamkaarten, woninginformatie en referentienet Leyenburg (Den Haag) |
| Bijlage 5 | Stamkaarten, woninginformatie en referentienet Het Oude Noorden (Rotterdam) |
| Bijlage 6 | Rekenmodellen |
| Bijlage 7 | Resultatenmatrixen rekenmodellen |
| Bijlage 8 | Resultaten ten aanzien van de rekenmodellen (per woning) |
| Bijlage 9 | Reacties respondenten ten aanzien van de rekenmodellen |
| Bijlage 10 | Stellingenbladen |
| Bijlage 11 | Resultaten ten aanzien van de stellingen |
| Bijlage 12 | Algemene reacties naar aanleiding van de modellen en de stellingen |

BIJLAGE 1



Den Haag

Te hoge huur? Het Huurteam helpt!



U huurt een huis of kamer bij een particuliere verhuurder. Maar u heeft het idee dat u teveel huur betaalt? Of wordt uw woning slecht onderhouden? Vraag dan het Huurteam van de gemeente Den Haag gratis om advies en wellicht wordt uw huur lager. Dat kan tot 6 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst.

Huurprijscheck

Het Huurteam van de gemeente Den Haag helpt huurders die een huis of kamer huren bij een particuliere verhuurder. Het Huurteam helpt u gratis met een huurcheck. Als blijkt dat u teveel huur betaalt, dan gaan zij in gesprek met de verhuurder. Komen zij er samen niet uit, dan start het Huurteam namens u gratis een procedure bij de Huurcommissie. Tot nu toe wonnen zij 98% van deze zaken.

Achterstallig onderhoud

Wordt uw huurwoning slecht onderhouden of heeft uw woning gebreken, zoals lekkages of onvoldoende ventilatie van vochtige ruimtes? Meld dit dan bij uw verhuurder en vraag de gebreken te herstellen. Als uw verhuurder de problemen niet oplost dan kunt u samen met het Huurteam naar de Huurcommissie en huurverlaging aanvragen.

Contact huurteam

Kijk voor meer informatie op
www.denhaag.nl/huurteam

Voor vragen kunt u mailen naar:
huurteam@denhaag.nl of telefonisch
contact opnemen tijdens kantooruren
op (070) 353 75 00.

U kunt ook de bijgevoegde kaart
invullen en (zonder postzegel) op
de brievenbus doen.



BIJLAGE 2

Scriptie onderzoek Jos C. Hoogelander

Diverse geldverstrekende instellingen willen bij verhuurde woningen dat de Marktwaaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van de laagste van de drie te hanteren huurwaarde begrippen zijnde: markthuur^[1], contractuur^[2] en puntenhuur op basis van het Woning Waardering Stelsel^[3].

De paradox die de auteur hierdoor in de dagelijkse praktijk ervaart is dat particuliere beleggers vaak (verhuurde) woningen aankopen waarbij de aankooptransactieprijs is gebaseerd op basis van de (te realiseren) markthuur of de contractuur in plaats van de (semi-dwingend rechtelijk vast te stellen) WWS-puntenhuur.

Indien de (particuliere) beleggers aankopen tegen een bepaalde transactieprijs zou dit kunnen voldoen aan de definitie van Marktwaaarde:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang” (Raad voor Europese taxatiestandaarden, 2016).

Echter, indien de beleggers dit doen op basis van een markthuur welke boven de liberalisatiegrens ligt, terwijl de WWS-puntenhuur van deze woning onder de liberalisatiegrens ligt, kan dit met inachtneming van de taxatie-instructies van de geldverstrekende instellingen, voor de taxatie een paradoxaal uitgangspunt creëren.

Immers, hoe verhoudt de marktwaarde zich bij de transactie (gebaseerd op een markthuur en te verwachten rendement) tot de marktwaarde bij de taxatie (gebaseerd op de WWS-puntenhuur en te verwachten rendement). Heeft de marktwaarde twee gezichten of wordt er door de beleggers en taxateurs met verschillende rendementen gerekend? En hoe verhoudt zich dat ten opzichte van de definitie van de marktwaarde? Juist deze paradox is de aanleiding voor het onderzoek van deze scriptie.

[1] Definitie Markthuur: “Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”, zie ook paragraaf 3.4.

[2] Met contractuur wordt de huurprijs bedoeld welke in de huurovereenkomst is vastgelegd, inclusief eventuele indexerings.

[3] Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een door de Rijksoverheid in het leven geroepen systematiek welke op basis van het toekennen van punten aan diverse onderdelen van de woning de maximaal redelijke huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen wordt berekend.

BIJLAGE 3



In verhuur genomen

Huurprijs: € 995,- p.m.
Transactieprijs: € 995,-
Transactieprijs per m²: € 19,90
Aanvaarding: Direct

Aangemeld: 15-07-2020
Afgemeld: 21-08-2020
Ondertekening akte: 15-08-2020
Dagen op de markt: 32

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 50 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Inhoud: 150 m³

Indeling

Aantal kamers: 1 kamer (1 slaapkamer)
Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Energie

Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen: goed tot uitstekend
Buiten: goed

Bouw

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1906

Buitenruimte

Tuin: Geen tuin

Garage

Soort garage: Parkeerplaats

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AG 2951
Soort: Volle eigendom
Omvang: Geheel perceel

Aanbiedingstekst

DIT FRAAIE APPARTEMENT IS ZEER LUXE GERENOVEERD EN VOLDOET AAN ALLE HEDENDAAGSE WOONWENSEN EN IS GELEGEN OP EEN HIPPE TOPLOCATIE IN SCHEVENINGEN MET IN DE NABIJHEID DIVERSE OV VERBINDINGEN, WINKELS, STRAND, ZEE EN BOULEVARD EN HEEFT DE BESCHIKKING OVER EEN EIGEN PARKEERPLAATS

Indeling;

Entree via begane grond met bel-/intercominstallatie, collectieve gestoffeerde trap naar de 1e etage en overloop; lichte ruime loft ca. 35 m² met vrije indelingsmogelijkheden, luxe semi-open keuken ca. 6m² voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, waaronder vaatwasmachine, combi magnetron-/oven, vaatwasmachine en 4-pits inductiekookplaat en vlakscherm afzuigkap. Beknopt terras op NW met uitzicht op het hofje en buitenverlichting. Luxe badkamer (ca. 4m²) voorzien van inlopdouche, toilet en vaste wastafel met spiegelwand en verlichting, grote ramen, waardoor een zee aan licht.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak ca. 50m²
- Zonnig terras op NW
- Eigen parkeerplaats
- Nieuwe houten en nieuwe kunststof kozijnen met dubbel en triple glas
- Nieuwe elektrische en nieuwe cv combi-installatie
- Verhuur is inclusief Siemens wasdroger en wasmachine
- Waarborgsom 1 maand
- De woning wordt gestoffeerd opgeleverd

HUURPRIJS € 995,- PER MAAND EXCLUSIEF GAS, LICHT EN WATER

Foto's



Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

| | | | | |
|--------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Type woning | Postcode | Huisnummer | Toevoeging | Check |
| Huurwoning ▾ | 2584he | 87 | ▾ | |

Het energielabel van je woning

G

De woning **2584he, 87** heeft een **voorlopig energielabel G**

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

De energie-index voor de WWS bepaalt mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaarderingssysteem (WWS). Het aantal huurpunten bepaalt vervolgens de maximale huur die de verhuurder mag vragen.

Energielabel woningen

Verkopers en energielabel

Kopers en energielabel

Vereniging van Eigenaren en energielabel

Verhuurders, energielabel en Energie-Index

Huurders, energielabel en Energie-Index

Zoek je energielabel

Veelgestelde vragen

Helpdesk energielabel

Heb je een vraag over je energielabel? Vraag het de helpdesk via 0800-0808 of helpdesk@energielabel.nl. Ben je zakelijk gebouweigenaar, dan kun je contact opnemen met RVO via 088-0424242 of klantcontact@rvo.nl.

Wil je je energielabel verbeteren? Kijk voor de mogelijkheden voor jouw huis op www.verbeterjehuis.nl.

Krijg je geen energielabel te zien? Wis eerst je [browsergeschiedenis](#) of probeer het in een [incognitovenster](#). Soms moet je daarna ook nog je scherm verversen met Ctrl + F5 (tegelijk indrukken).



Rijksoverheid

Adres

Adres BADHUISSTR 87
Postcode 2584 HE
Woonplaats `s-Gravenhage

WOZ-Waarde

Identificatie 051800800342

Peildatum

WOZ-waarde

| | |
|------------|--------------|
| 01-01-2019 | 180.000 euro |
| 01-01-2018 | 115.000 euro |
| 01-01-2017 | 227.000 euro |
| 01-01-2016 | 215.000 euro |
| 01-01-2015 | 207.000 euro |
| 01-01-2014 | 207.000 euro |

Kenmerken

Bouwjaar 1906
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 44m²

Bijgewerkt tot 12-09-2020
Printdatum 20-09-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.



Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|-----------------------|----------------------|----------|--------------|
| Woonkamer | 35,00 m ² | Ja | |
| Keuken | 6,00 m ² | Ja | |
| Badkamer met toilet * | 3,00 m ² | Ja | |
| Punten vertrekken | 44,00 m ² | | 44,00 |
| Subtotaal | | | 44,00 |

2. Oppervlakte overige ruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|------------------------|---------------------|----------|--------------|
| Punten overige ruimten | 0,00 m ² | | 0,00 |
| Subtotaal | | | 44,00 |

3. Verwarming & installaties

| | | Punten |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Verwarming | Centrale verwarming (eigen cv-ketel) | |
| Aantal verwarmde vertrekken | 3 | 6,00 |
| Punten verwarming | | 6,00 |
| Huistelefoon met video | Nee | 0,00 |
| Subtotaal | | 50,00 |

4. Energieprestatie

| | | Punten |
|-------------------------|---|--------------|
| Woonvorm | Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning) | |
| Bouwjaar | 1976 of eerder | 0,00 |
| Punten energieprestatie | | 0,00 |
| Subtotaal | | 50,00 |

5. Keuken

| | | Punten |
|---|------|--------------|
| Voorzieningen Keuken | | |
| Inbouw koel-/vriescombinatie | 1 | 1,25 |
| Inbouw vaatwasmachine | 1 | 1,25 |
| Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening) | 1 | 0,25 |
| Inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron | 1 | 0,75 |
| Inbouw inductie kookplaat | 1 | 1,50 |
| Het aanrecht is langer dan 2 meter | 1 | 7,00 |
| Extra dubbele kast | 1 | 0,50 |
| Luxe uitvoering | 1,00 | 1,00 |
| Punten keuken * | | 13,50 |
| Subtotaal | | 63,50 |

6. Sanitair

| | | Punten |
|--|---------------------|--------------|
| Toiletten | 1 | 3,00 |
| Wastafels | 1 | 1,00 |
| Voorzieningen Badkamer met toilet | | |
| Alleen aparte douche | 1 | 4,00 |
| Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening) | 1 | 0,25 |
| Thermostatische watermengkraan | 1 | 0,50 |
| Designradiator / handdoekenradiator | 1 | 0,25 |
| Extra wandtegels | 4,00 m ² | 0,50 |
| Luxe uitvoering | 1,00 | 1,00 |
| Punten sanitair * | | 10,50 |
| Subtotaal | | 74,00 |

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

| | Punten |
|------------------------------------|--------------|
| Punten voorzieningen gehandicapten | 0,00 |
| Subtotaal | 74,00 |

8. Privé-buitenruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | Punten |
|----------------------------|---------------------|--------------|
| Terras (3,00 x 2,00) | 6,00 m ² | |
| Punten privé-buitenruimten | 6,00 m ² | 2,00 |
| Subtotaal | | 76,00 |

9. Punten voor de WOZ-waarde

| | | Punten |
|--|--------------|---------------|
| WOZ-waarde | € 180.000,00 | 43,00 |
| WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht | Nee | |
| Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later? | Nee | |
| Punten WOZ-waarde | | 43,00 |
| Subtotaal | | 119,00 |

10. Renovatie

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Punten renovatie | 0,00 |
| Subtotaal | 119,00 |

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

| | | Punten |
|--------------------|-----|---------------|
| Zorgwoning | Nee | 0,00 |
| Punten zorgwoning* | | 0,00 |
| Subtotaal | | 119,00 |

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Geen | 0,00 |
| Subtotaal | 119,00 |

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

| Ruimte & vertrekken | m ² | wooneenheden | verwarmd | Punten |
|---|----------------|--------------|----------|---------------|
| Punten verwarming | | | | |
| Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen * | | | | 0,00 |
| Subtotaal | | | | 119,00 |

Puntenwaarde totaal

| | Totaal |
|---------------------------------|--------|
| Totaal aantal punten (afgerond) | 119 |

| | |
|--|----------|
| Maximale huurprijs op basis van punten | € 613,81 |
| Maximale huurprijs per 1 juli 2020 (kale huurprijs) | € 613,81 |

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 20-9-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.000,- p.m.
Transactieprijs: € 1.000,-
Transactieprijs per m²: € 14,29
Aanvaarding: Direct

Aangemeld: 09-06-2020
Afgemeld: 13-07-2020
Ondertekening akte: 23-06-2020
Dagen op de markt: 15

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Inhoud: 210 m³

Indeling

Aantal kamers: 3 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Wasmachineaansluiting, Wastafel, Ligbad
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Tv kabel

Energie

Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel en open haard
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1939

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin: Geen tuin
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Parkeervergunningen

Garage

Soort garage: Geen garage

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AF 3695
Soort: Volle eigendom
Omvang: Appartementsrecht of complex
Indexnummer: 2

Aanbiedingstekst

Sfeervol en goed onderhouden 3-kamer appartement op de 1e etage, ca. 70 m² woonoppervlak, geheel voorzien van nieuwe laminaatvloer, keuken met inbouwapparatuur, moderne badkamer, zonnig balkon en gedeeltelijk dubbele beglazing. Gelegen op loopafstand van strand en zee, uitgaansfaciliteiten Scheveningen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Open portiek, entree woning, gang met laminaatvloer, vaste kast met meterkast, modern toilet met antracietkleurige plavuizen vloer, ruimte van ca. 2.18x2.15 met vaste kastenwand, L-vormige woon-/eetkamer ca. 6.61x3.33/3.30x3.03 met laminaatvloer en gas open haard, achtergelegen ruime slaapkamer ca. 5.62x3.24/2.73 met laminaatvloer en openslaande deuren naar het balkon, keuken voorzien van kunststof topblad, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koel-/vriescombi, opstelplaats CV-ketel en deur naar het balkon, badkamer ca. 2.78x2.22 voorzien van vaste wastafel, wasmachineaansluiting, handdoekenradiator, mechanische ventilatie, douchehoek en ligbad. Zonnig balkon op het Westen.

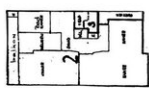
Aanvullende informatie:

- huisvestingsvergunning van toepassing
- tijdelijke huurovereenkomst maximaal 2 jaar
- waarborgsom gelijk aan 2 maanden huur
- geen huisdieren
- Gedeeltelijk dubbele beglazing
- Geheel v.v. nieuwe laminaatvloer

Foto's



DIRK HOOGERAADSTRAAT STRAAT 42



© 2014 Pink Real Estate

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

| | | | | |
|-------------|----------|------------|------------|-------|
| Type woning | Postcode | Huisnummer | Toevoeging | Check |
| Huurwoning | 2586TJ | 42 | | |

Het energielabel van je woning

G

De woning **2586TJ 42** heeft een **voortlopijg energielabel G**

Een voortlopijg label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

De energie-index voor de WWS bepaalt mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaardingsstelsel (WWS). Het aantal huurpunten bepaalt vervolgens de maximale huur die de verhuurder mag vragen.

Heb je een vraag over je energielabel? Vraag het de helpdesk via 0800-0808 of helpdesk@energielabel.nl. Ben je zakelijk gebouwigeenaar, dan kun je contact opnemen met RVO via 088-0424242 of klantcontact@rvo.nl.

Wil je je energielabel verbeteren? Kijk voor de mogelijkheden voor jouw huis op www.verbeterehuis.nl.

Krijg je geen energielabel te zien? Wis eerst je [browsergeschiedenis](#) of probeer het in een [incognitovenster](#). Soms moet je daarna ook nog je scherm verversen met Ctrl + F5 (tegelijk indrukken).

Energielabel woningen

Verkopers en energielabel

Kopers en energielabel

Vereniging van Eigenaren en energielabel

Verhuurders, energielabel en Energie-Index

Huurders, energielabel en Energie-Index

Zoek je energielabel

Veelgestelde vragen

Helpdesk energielabel



Rijksoverheid

Adres

Adres D HOOGENRAADSTR 42
Postcode 2586 TJ
Woonplaats `s-Gravenhage

WOZ-Waarde

Identificatie 051800537686

Peildatum

WOZ-waarde

| | |
|------------|--------------|
| 01-01-2019 | 197.000 euro |
| 01-01-2018 | 169.000 euro |
| 01-01-2017 | 154.000 euro |
| 01-01-2016 | 147.000 euro |
| 01-01-2015 | 138.000 euro |
| 01-01-2014 | 138.000 euro |

Kenmerken

Bouwjaar 1900
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 75m²

Bijgewerkt tot 12-09-2020
Printdatum 20-09-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.



Huurprijcheck zelfstandige woonruimte
1. Oppervlakte van vertrekken

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|--------------------------------------|----------------------|----------|--------------|
| Woonkamer (6,61 x 3,33, 3,30 x 3,03) | 32,01 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (5,62 x 3,24) | 18,21 m ² | Ja | |
| Keuken (2,00 x 3,00) | 6,00 m ² | Ja | |
| Badkamer (2,78 x 2,22) | 6,17 m ² | Ja | |
| Punten vertrekken | 62,39 m ² | | 62,00 |
| Subtotaal | | | 62,00 |

2. Oppervlakte overige ruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|---|---------------------|----------|--------------|
| Ingebouwde kast groter dan 2 m ² (2,18 x 2,15) | 4,69 m ² | Nee | |
| Punten overige ruimten | 4,69 m ² | | 3,75 |
| Subtotaal | | | 65,75 |

3. Verwarming & installaties

| | | Punten |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Verwarming | Centrale verwarming (eigen cv-ketel) | |
| Aantal verwarmde vertrekken | 4 | 8,00 |
| Aantal verwarmde overige ruimten | 1 | 1,00 |
| Punten verwarming | | 9,00 |
| Huistelefoon met video | Nee | 0,00 |
| Subtotaal | | 74,75 |

4. Energieprestatie

| | | Punten |
|-------------------------|---|--------------|
| Woonvorm | Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning) | |
| Bouwjaar | 1976 of eerder | 0,00 |
| Punten energieprestatie | | 0,00 |
| Subtotaal | | 74,75 |

5. Keuken

| | | Punten |
|--------------------------------------|------|--------------|
| Voorzieningen Keuken | | |
| Extra dubbele kast | 1 | 0,50 |
| Het aanrecht is langer dan 2 meter | 1 | 7,00 |
| Inbouw vaatwasmachine | 1 | 1,25 |
| Inbouw koel-/vriescombinatie | 1 | 1,25 |
| Inbouw combi oven/magnetron | 1 | 1,50 |
| Inbouw luxe uitgevoerde RVS wasemkap | 1 | 0,75 |
| Luxe uitvoering | 1,00 | 1,00 |
| Punten keuken * | | 13,25 |
| Subtotaal | | 88,00 |

6. Sanitair

| | | Punten |
|---|---------------------|---------------|
| Toiletten | 1 | 3,00 |
| Wastafels | 1 | 1,00 |
| Voorzieningen Badkamer | | |
| Toiletkastje met ingebouwde verlichting | 1 | 0,25 |
| Bad en aparte douche | 1 | 7,00 |
| Schuif- of vouwwand met aluminium frame | 1 | 1,00 |
| Designradiator / handdoekenradiator | 1 | 0,25 |
| Extra wandtegels | 3,00 m ² | 0,25 |
| Luxe uitvoering | 1,00 | 1,00 |
| Punten sanitair * | | 13,75 |
| Subtotaal | | 101,75 |

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

| | Punten |
|------------------------------------|---------------|
| Punten voorzieningen gehandicapten | 0,00 |
| Subtotaal | 101,75 |

8. Privé-buitenruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | Punten |
|----------------------------|---------------------|---------------|
| Balkon (1,00 x 6,00) | 6,00 m ² | |
| Punten privé-buitenruimten | | 0,00 |
| Subtotaal | | 101,75 |

9. Punten voor de WOZ-waarde

| | | Punten |
|--|--------------|---------------|
| WOZ-waarde | € 197.000,00 | 38,00 |
| WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht | Nee | |
| Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later? | Nee | |
| Punten WOZ-waarde | | 38,00 |
| Subtotaal | | 139,75 |

10. Renovatie

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Punten renovatie | 0,00 |
| Subtotaal | 139,75 |

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

| | | Punten |
|--------------------|-----|---------------|
| Zorgwoning | Nee | 0,00 |
| Punten zorgwoning* | | 0,00 |
| Subtotaal | | 139,75 |

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Geen | 0,00 |
| Subtotaal | 139,75 |

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

| Ruimte & vertrekken | m ² | wooneenheden | verwarmd | Punten |
|---|----------------|--------------|----------|---------------|
| Punten verwarming | | | | |
| Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen * | | | | 0,00 |
| Subtotaal | | | | 139,75 |

Puntenwaarde totaal

| | Totaal |
|---------------------------------|--------|
| Totaal aantal punten (afgerond) | 140 |

| | |
|--|----------|
| Maximale huurprijs op basis van punten | € 729,03 |
| Maximale huurprijs per 1 juli 2020 (kale huurprijs) | € 729,03 |

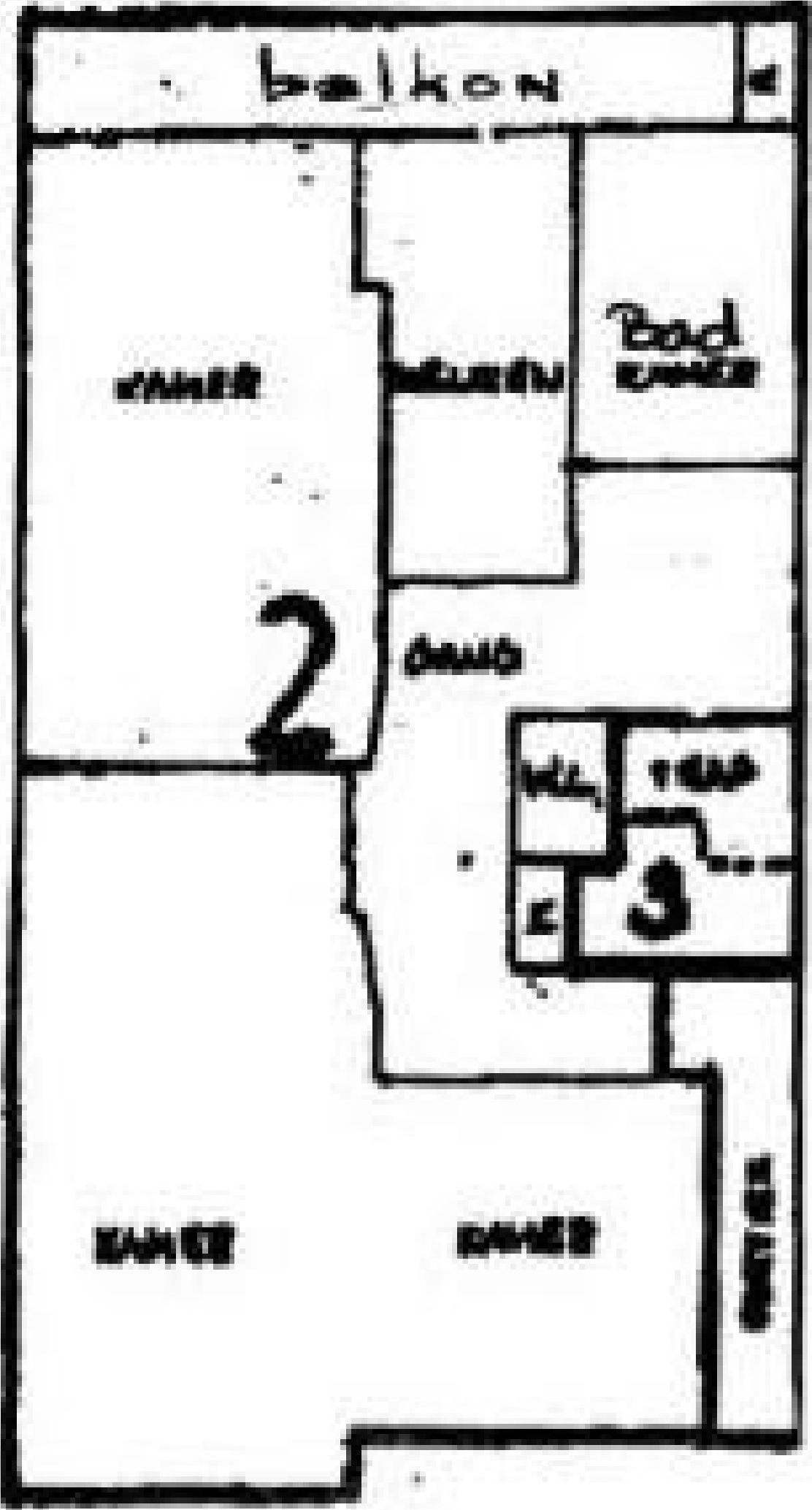
*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 20-9-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.





In verhuur genomen
 Huurprijs: € 1.295,- p.m.
 Servicekosten: € 15,-
 Transactieprijs: € 1.295,-
 Transactieprijs per m²: € 21,58
 Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 07-04-2020
 Afgemeld: 31-05-2020
 Ondertekening akte: 20-05-2020
 Dagen op de markt: 44

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
 Woonoppervlakte: 60 m²
 Inhoud: 150 m³

Indeling
 Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafelmeubel, Toilet
 Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Energie
 Verwarming: C.V.-Ketel

Onderhoud
 Binnen: goed
 Buiten: goed

Bouw
 Type: Appartement
 Soort: Benedenwoning
 Bouwvorm: Bestaande bouw
 Bouwjaar: 1897

Buitenruimte
 Ligging: In woonwijk
 Tuin: Plaats
 Plaats: 0 m² (0.01m diep / 0.01m breed)

Berguimte
 Schuur/berging: Aangebouwd hout

Parkeergelegenheid
 Soort parkeergelegenheid: Parkeervergunningen

Garage
 Soort garage: Geen garage

Kadastrale gegevens

Den Haag D 4739
 Omvang: Appartementsrecht of complex
 Indexnummer: A17

Aanbiedingstekst

Mooi gemeubileerd 2 kamer appartement

De woning is voorzien van CV, houten vloer, woonkamer parket, een moderne keuken en badkamer en een patio. De schuifpui richting de patio wordt vervangen door een nieuwe dubbel glas pui. Gelegen op loopafstand van de winkelstraten Badhuisstraat en Keizerstraat, het strand, de boulevard, een bioscoop, casino, het Circustheater, een bowling baan, zwembad De Blinkerd, een kinderboerderij en openbaar vervoer (bus 22 en tram 1). Uitvalswegen (A4, A12 en A13) zijn in 10-15 minuten bereikt. Parkeren kan met een vergunning.

Er wordt een additionele 50 euro gerekend aan huurder voor ZIGGO

INDELING:
 Entree appartement. Hal. Woon-/eetkamer van 10.0x3.5. Moderne semi-open keuken van 4.0x1.5 voorzien van diverse apparatuur. De moderne badkamer heeft een wastafel met badkamermeubel, inloopdouche en een zwevend toilet.

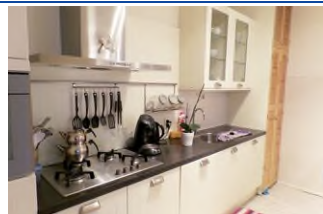
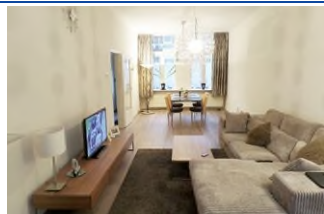
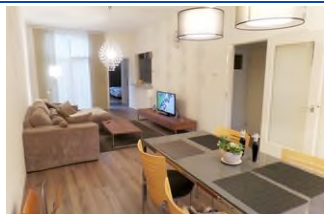
=====

Nice furnished 2 room apartment

The apartment has central heating, laminate flooring, a new kitchen and bathroom and a patio. Situated at walking distance from the shopping streets Badhuisstraat and Keizerstraat, the beach, boulevard, a cinema, casino, the Circustheater, a bowling alley, swimming pool De Blinkerd, a petting farm and public transport (bus 22 and tram 1). Major highways (A4, A12 and A13) are reached in 10-15 minutes. Parking is possible with a permit. Internet and TV subscription will be charged to the tenant for an additional 50 euro

LAYOUT:
 Entrance apartment. Hall. Living-dining room 10.0x3.5. modern semi-open kitchen 4.0x1.5 equipped with various appliances. Rear bedroom 4.0x3.0 with a wall-to-wall wardrobe and a door to a patio 5.0x3.0 with a shed. The modern bathroom is fitted with walk-in shower, design washstand with a washbasin and a floating toilet.

Foto's



Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

| | | | | |
|-------------|----------|------------|------------|-------|
| Type woning | Postcode | Huisnummer | Toevoeging | Check |
| Huurwoning | 2586ca | 19 | | |

Het energielabel van je woning

G

De woning **2586ca, 19** heeft een **voorlopig energielabel G**

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

De energie-index voor de WWS bepaalt mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het aantal huurpunten bepaalt vervolgens de maximale huur die de verhuurder mag vragen.

Energielabel woningen

Verkopers en energielabel

Kopers en energielabel

Vereniging van Eigenaren en energielabel

Verhuurders, energielabel en Energie-Index

Huurders, energielabel en Energie-Index

Zoek je energielabel

Veelgestelde vragen

Helpdesk energielabel

Heb je een vraag over je energielabel? Vraag het de helpdesk via 0800-0808 of helpdesk@energielabel.nl. Ben je zakelijk gebouweigenaar, dan kun je contact opnemen met RVO via 088-0424242 of klantcontact@rvo.nl.

Wil je je energielabel verbeteren? Kijk voor de mogelijkheden voor jouw huis op www.verbeterjehuis.nl.

Krijg je geen energielabel te zien? Wis eerst je [browsergeschiedenis](#) of probeer het in een [incognitovenster](#). Soms moet je daarna ook nog je scherm verversen met Ctrl + F5 (tegelijk indrukken).



Rijksoverheid

Adres

Adres MAASWIJKSTR 19
Postcode 2586 CA
Woonplaats `s-Gravenhage

WOZ-Waarde

Identificatie 051800617381

Peildatum

WOZ-waarde

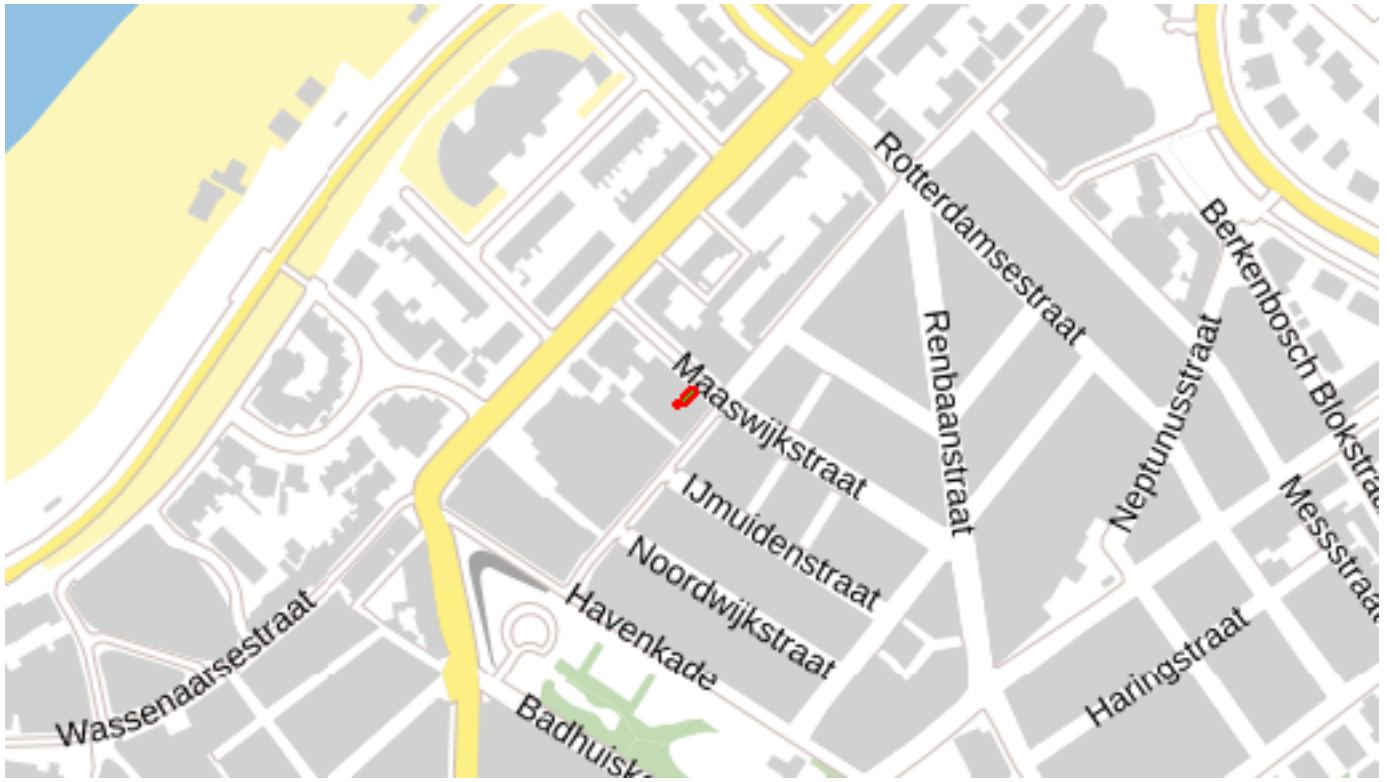
| | |
|------------|--------------|
| 01-01-2019 | 221.000 euro |
| 01-01-2018 | 200.000 euro |
| 01-01-2017 | 178.000 euro |
| 01-01-2016 | 156.000 euro |
| 01-01-2015 | 151.000 euro |
| 01-01-2014 | 151.000 euro |

Kenmerken

Bouwjaar 1897
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 67m²

Bijgewerkt tot 12-09-2020
Printdatum 20-09-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.



Huurprijischeck zelfstandige woonruimte
1. Oppervlakte van vertrekken

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|---|----------------------|----------|--------------|
| Woonkamer met open keuken (3,50 x 10,00, 1,50 x 4,00) | 41,00 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (3,00 x 4,00) | 12,00 m ² | Ja | |
| Badkamer met toilet * (3,00 x 2,00) | 5,00 m ² | Ja | |
| Punten vertrekken | 58,00 m ² | | 58,00 |
| Subtotaal | | | 58,00 |

2. Oppervlakte overige ruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|------------------------|---------------------|----------|--------------|
| Berging (1,00 x 2,00) | 2,00 m ² | Nee | |
| Punten overige ruimten | 2,00 m ² | | 1,50 |
| Subtotaal | | | 59,50 |

3. Verwarming & installaties

| | | Punten |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Verwarming | Centrale verwarming (eigen cv-ketel) | |
| Aantal verwarmde vertrekken | 4 | 8,00 |
| Punten verwarming | | 8,00 |
| Huistelefoon met video | Nee | 0,00 |
| Subtotaal | | 67,50 |

4. Energieprestatie

| | | Punten |
|-------------------------|---|--------------|
| Woonvorm | Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning) | |
| Bouwjaar | 1976 of eerder | 0,00 |
| Punten energieprestatie | | 0,00 |
| Subtotaal | | 67,50 |

5. Keuken

| | | Punten |
|--|------|--------------|
| Voorzieningen Woonkamer met open keuken | | |
| Inbouw koel-/vriescombinatie | 1 | 1,25 |
| Inbouw combi oven/magnetron | 1 | 1,50 |
| Inbouw vaatwasmachine | 1 | 1,25 |
| Inbouw kookplaat (gas/elektrisch) | 1 | 0,50 |
| Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter | 1 | 4,00 |
| Inbouw luxe uitgevoerde RVS wasemkap | 1 | 0,75 |
| Luxe uitvoering | 1,00 | 1,00 |
| Punten keuken * | | 8,00 |
| Subtotaal | | 75,50 |

6. Sanitair

| | | Punten |
|--|---------------------|--------------|
| Toiletten | 1 | 3,00 |
| Wastafels | 1 | 1,00 |
| Voorzieningen Badkamer met toilet | | |
| Designradiator / handdoekenradiator | 1 | 0,25 |
| Alleen aparte douche | 1 | 4,00 |
| Kastje met ingebouwde wastafel | 1 | 0,25 |
| Zwevend toilet | 1 | 0,50 |
| Thermostatische watermengkraan | 1 | 0,50 |
| Extra wandtegels | 3,00 m ² | 0,25 |
| Luxe uitvoering | 1,00 | 1,00 |
| Punten sanitair * | | 10,75 |
| Subtotaal | | 86,25 |

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

| | Punten |
|------------------------------------|--------------|
| Punten voorzieningen gehandicapten | 0,00 |
| Subtotaal | 86,25 |

8. Privé-buitenruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | Punten |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------|
| Achtertuintuin (3,00 x 5,00) | 15,00 m ² | |
| Punten privé-buitenruimten | 15,00 m² | 2,00 |
| Subtotaal | | 88,25 |

9. Punten voor de WOZ-waarde

| | | Punten |
|--|--------------|---------------|
| WOZ-waarde | € 221.000,00 | 45,00 |
| WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht | Nee | |
| Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later? | Nee | |
| Punten WOZ-waarde | | 45,00 |
| Subtotaal | | 133,25 |

10. Renovatie

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Punten renovatie | 0,00 |
| Subtotaal | 133,25 |

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

| | | Punten |
|--------------------|-----|---------------|
| Zorgwoning | Nee | 0,00 |
| Punten zorgwoning* | | 0,00 |
| Subtotaal | | 133,25 |

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Geen | 0,00 |
| Subtotaal | 133,25 |

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

| Ruimte & vertrekken | m ² | wooneenheden | verwarmd | Punten |
|---|----------------|--------------|----------|---------------|
| Punten verwarming | | | | |
| Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen * | | | | 0,00 |
| Subtotaal | | | | 133,25 |

Puntenwaarde totaal

| | Totaal |
|---------------------------------|--------|
| Totaal aantal punten (afgerond) | 133 |

| | |
|--|----------|
| Maximale huurprijs op basis van punten | € 690,65 |
| Maximale huurprijs per 1 juli 2020 (kale huurprijs) | € 690,65 |

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 20-9-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Renbaankwartier

VERHURINGEN

| Straat | Huisnr. | Toev. | Postcode | Transactie prijs / huur | Transactieprijs per m2 | Transactiedatum | Dagen op de markt | Woonoppervlakte | Bouwjaar / Periode |
|-----------------------|----------------|--------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|
| Van Tuylstraat | | | 2586 VX | € 1.100 | € 17,46 | 03-09-2020 | 25 | 63 | 1902 |
| Wassenaarsestraat | | | 2586 AN | € 1.150 | € 17,97 | 25-06-2020 | 8 | 64 | 1934 |
| Jurriaan Kokstraat | 51 | | 2586 SC | € 1.295 | € 20,23 | 25-06-2020 | 31 | 64 | 1928 |
| Dirk Hoogenraadstraat | 111 | | 2586 TE | € 1.020 | € 15,69 | 20-10-2020 | 55 | 65 | 1896 |
| Dirk Hoogenraadstraat | 42 | | 2586 TJ | € 1.000 | € 14,29 | 23-06-2020 | 15 | 70 | 1939 |
| Maaswijkstraat | 128 | | 2586 CH | € 1.250 | € 16,67 | 18-10-2020 | 21 | 75 | 1920 |
| Seinpostduin | 13 | | 2586 EA | € 1.750 | € 22,44 | 22-08-2020 | 23 | 78 | 1902 |
| Zeilstraat | 1 C | | 2586 RA | € 1.250 | € 15,62 | 08-07-2020 | 10 | 80 | 1960 |
| Havenkade | | | 2586 TW | € 1.295 | € 15,79 | 08-10-2020 | 60 | 82 | 1900 |
| Jurriaan Kokstraat | 29 | | 2586 SB | € 1.650 | € 19,41 | 16-07-2020 | 14 | 85 | 1928 |
| Gevers Deynootweg | 27 C | | 2586 BB | € 1.695 | € 19,04 | 10-10-2020 | 22 | 89 | 1901 |
| | | | | € | 17,69 | | | 74 | |

BIJLAGE 4



In verhuur genomen

Huurprijs: € 975,- p.m.
Servicekosten: € 10,-
Transactieprijs: € 975,-
Transactieprijs per m²: € 12,50
Aanvaarding: Direct

Aangemeld: 11-02-2020
Afgemeld: 15-05-2020
Ondertekening akte: 15-05-2020
Dagen op de markt: 95

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 78 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 260 m³

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Energie

Energie label: F (voorlopig)
Isolatie: Dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Remeha Avanta HR (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Onderhoud

Binnen: redelijk tot goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwworm: bestaande bouw
Bouwjaar: 1938

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht en open ligging
Tuin: Achtertuin
Achtertuin: 92 m² (13.15m diep / 7.0m breed)
Totale oppervlakte: 92 m²
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Betaald parkeren en parkeervergunningen

Garage

Soort garage: Geen garage

Kadastrale gegevens

Loosduinen N 3763
Soort: Volle eigendom
Omvang: Appartementrecht of complex
Indexnummer: 12

Aanbiedingstekst

OP EEN RUSTIGE EN TOCH ZEER CENTRALE LOCATIE, OP KORTE AFSTAND VAN DE WINKELS VAN DE LEYWEG GELEGEN 4-KAMER BENEDENWONING VAN CA. 78 M². DEZE WONING BESCHIKT OVER EEN RUIE LIVING, 3 GOED FORMAAT SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJK ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET NOORDWESTEN!

BEZICHTIGEN VAN DE WONING

Deze woning is UITSLUITEND op UITNODIGING te bezichtigen! U wordt uitgenodigd indien u voldoet aan onderstaande voorwaarden en pas na het controleren/goedkeuren van het inschrijfformulier (te downloaden vanaf onze eigen website) en de hieronder genoemde aan te leveren documenten.

Bezichtigingsaanvragen per telefoon worden niet behandeld!

LET OP: U dient aan de hieronder gestelde voorwaarden te voldoen! Voldoet u niet aan deze voorwaarden dan zal uw aanvraag niet worden behandeld.

Op onze eigen website is het aanvraagformulier huurwoning te downloaden (onder "downloads"), dit dient u samen met de benodigde informatie in te leveren (zie hieronder).

Indeling

Entree woning op de begane grond. Hal met meterkast (vernieuwd, 3 gr. + a.l.s.). Ruime woon-/eetkamer (5.35 x 3.28). Keuken (3.35 x 1.93/1.43) voorzien van eenvoudig keukenblok en vanwaar toegang tot de heerlijk zonnige achtertuin (ca. 13.15 x 7.00) op het noordwesten, voor de middag- en avondzon. Achtergelegen hoofdslaapkamer (6.07 x 3.00/2.50). Tweede achtergelegen slaapkamer (4.00 x 2.13). Voorgelegen derde slaapkamer (5.07 x 2.32/1.53). Tussengelegen badkamer (1.71 x 1.31) voorzien van een douche en een wastafel.

Aanvullende informatie

- Woonoppervlak ca. 78 m²,
- Inhoud ca. 260 m³,
- Energie label F,
- Woning is geheel voorzien van dubbele beglazing,
- Verwarming middels (nieuwe) CV-combiketel,
- Zeer centraal gelegen nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen,

- Oplevering per direct.

HUURINFORMATIE

- Huurprijs € 975,- per maand,
- Servicekosten € 10,- per maand,
- Waarborgsom: € 985,-,
- Inkomenseis: bruto maandinkomen bedraagt minimaal € 3.500,-,
- Vast dienstverband is vereist,
- In verband met het aanvragen van een huisvestingsvergunning bedraagt het maximale bruto jaarinkomen (incl. vakantiegeld) voor een éénpersoonshuishouden € 58.583, of maximaal € 68.583 bij een huishouden van 2 of meer personen,
- Geen kosten voor huurder.

Aan te leveren informatie

- Kopie geldig legitimatiebewijs
- Kopie van 3 recente loonstrookjes, op één volgende loonstroken,
- Bankafschrift of printscreen van bankrekening waar salaris op vermeld staat,
- Recente werkgeversverklaring, niet ouder dan 3 maanden,
- Recente verhuurdersverklaring/hypotheekhoudersverklaring, niet ouder dan 3 maanden,
- Inschrijfformulier.

Indien zelfstandig ondernemer

- Kopie geldig legitimatiebewijs,
- Jaarrekening van de afgelopen 3 jaar,
- Kopie uittreksel Kamer van Koophandel,
- Accountantsverklaring,
- Recente verhuurdersverklaring/hypotheekhoudersverklaring,
- Inschrijfformulier.

Indien gepensioneerd

- Kopie geldig legitimatiebewijs,
- AOW overzicht,
- Pensioenoverzicht,
- Bankafschrift of printscreen van bankrekening waar inkomsten op vermeld staat,
- Inschrijfformulier.

KORTOM EEN RIANTE WONING OP EEN LEUKE PLEK! MEDE DOOR ZIJN RUIMTE EN ZIJN GOEDE LIGGING, ABSOLUUT EEN BEZICHTIGING WAARD!

Foto's



Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning Postcode Huisnummer Toevoeging

Check

Het energielabel van je woning



De woning **2546AT, 743** heeft een **energielabel F** en een **energie index voor de**

WWS 1.69

Dit label is geldig tot **10-03-2026**.

De energie-index voor de WWS bepaalt mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Het aantal huurpunten bepaalt vervolgens de maximale huur die de verhuurder mag vragen.



Rijksoverheid

Adres

Adres VREESWIJKSTR 743
Postcode 2546 AT
Woonplaats `s-Gravenhage

WOZ-Waarde

Identificatie 051800700102

Peildatum

WOZ-waarde

| | |
|------------|--------------|
| 01-01-2019 | 201.000 euro |
| 01-01-2018 | 173.000 euro |
| 01-01-2017 | 153.000 euro |
| 01-01-2016 | 143.000 euro |
| 01-01-2015 | 140.000 euro |
| 01-01-2014 | 140.000 euro |

Kenmerken

Bouwjaar 1938
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 76m²

Bijgewerkt tot 17-10-2020
Printdatum 18-10-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.



Huurprijcheck zelfstandige woonruimte
1. Oppervlakte van vertrekken

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|------------------------------|----------------------------|----------|--------------|
| Woonkamer (3,28 x 5,35) | 17,55 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (1) (2,75 x 6,07) | 16,69 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (2) (2,13 x 4,00) | 8,52 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (3) (2,32 x 5,07) | 11,76 m ² | Ja | |
| Keuken (1,93 x 3,35) | 6,47 m ² | Ja | |
| Badkamer (1,31 x 1,71) | 2,24 m ² | Ja | |
| Punten vertrekken | 63,23 m² | | 63,00 |
| Subtotaal | | | 63,00 |

2. Oppervlakte overige ruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|-------------------------------|---------------------------|----------|--------------|
| Punten overige ruimten | 0,00 m² | | 0,00 |
| Subtotaal | | | 63,00 |

3. Verwarming & installaties

| | | Punten |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Verwarming | Centrale verwarming (eigen cv-ketel) | |
| Aantal verwarmde vertrekken | 6 | 12,00 |
| Punten verwarming | | 12,00 |
| Huistelefoon met video | Nee | 0,00 |
| Subtotaal | | 75,00 |

4. Energieprestatie

| | | Punten |
|--------------------------------|---|--------------|
| Woonvorm | Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning) | |
| Energielabel | Label F | 1,00 |
| Punten energieprestatie | | 1,00 |
| Subtotaal | | 76,00 |

5. Keuken

| | | Punten |
|---|---------------------|--------------|
| Voorzieningen Keuken | | |
| Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter | 1 | 4,00 |
| Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening) | 1 | 0,25 |
| Extra wandtegels | 2,00 m ² | 0,25 |
| Punten keuken * | | 4,50 |
| Subtotaal | | 80,50 |

6. Sanitair

| | | Punten |
|--------------------------------|---------------------|--------------|
| Toiletten | 1 | 3,00 |
| Wastafels | 1 | 1,00 |
| Voorzieningen Badkamer | | |
| Alleen aparte douche | 1 | 4,00 |
| Thermostatische watermengkraan | 1 | 0,50 |
| Extra wandtegels | 4,00 m ² | 0,50 |
| Punten sanitair * | | 9,00 |
| Subtotaal | | 89,50 |

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

| | Punten |
|------------------------------------|--------------|
| Punten voorzieningen gehandicapten | 0,00 |
| Subtotaal | 89,50 |

8. Privé-buitenruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | Punten |
|-------------------------------|----------------------|--------------|
| Achtertuintuin (7,00 x 13,15) | 92,05 m ² | |
| Punten privé-buitenruimten | 92,05 m ² | 8,00 |
| Subtotaal | | 97,50 |

9. Punten voor de WOZ-waarde

| | | Punten |
|--|--------------|---------------|
| WOZ-waarde | € 201.000,00 | 39,00 |
| WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht | Nee | |
| Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later? | Nee | |
| Punten WOZ-waarde | | 39,00 |
| Subtotaal | | 136,50 |

10. Renovatie

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Punten renovatie | 0,00 |
| Subtotaal | 136,50 |

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

| | | Punten |
|--------------------|-----|---------------|
| Zorgwoning | Nee | 0,00 |
| Punten zorgwoning* | | 0,00 |
| Subtotaal | | 136,50 |

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Geen | 0,00 |
| Subtotaal | 136,50 |

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

| Ruimte & vertrekken | m ² | wooneenheden | verwarmd | Punten |
|---|----------------|--------------|----------|---------------|
| Punten verwarming | | | | |
| Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen * | | | | 0,00 |
| Subtotaal | | | | 136,50 |

Puntenwaarde totaal

| | Totaal |
|---------------------------------|--------|
| Totaal aantal punten (afgerond) | 137 |

Maximale huurprijs op basis van punten € 712,58

Maximale huurprijs per 1 juli 2020 (kale huurprijs) € 712,58

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 21-10-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.



In verhuur genomen

Huurprijs: € 646,- p.m.
Transactieprijs: € 646,-
Transactieprijs per m²: € 7,60
Aanvaarding: Direct

Aangemeld: 16-10-2019
Afgemeld: 31-10-2019
Ondertekening akte: 30-10-2019
Dagen op de markt: 15

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 85 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Inhoud: 267 m³
Woonkamer: 36 m²

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Wastafel
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Dakraam

Energie

Isolatie: Dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen: redelijk
Buiten: goed

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwworm: bestaande bouw
Bouwjaar: 1938

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht en open ligging
Tuin: Geen tuin
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Parkeervergunningen

Garage

Soort garage: Geen garage

Kadastrale gegevens

Loosduinen N 3763
Soort: Volle eigendom
Omvang: Appartementsrecht of complex
Indexnummer: 4

Aanbiedingstekst

OP EEN RUSTIGE EN TOCH ZEER CENTRALE LOCATIE, OP KORTE AFSTAND VAN DE WINKELS VAN DE LEYWEG GELEGEN 3/4-KAMER PORTIEKWONING VAN CA. 85 M². DEZE WONING BESCHIKT OVER EEN RIANTE LIVING, 2 GOED FORMAAT SLAAPKAMERS EN EEN BALKON OP HET NOORDWESTEN!

BEZICHTIGEN VAN DE WONING

Deze woning is UITSLUITEND te bezichtigen op woensdag 23 oktober 2019 tussen 16.00 en 17.00 uur! Bezichtigingsaanvragen per telefoon/email worden niet behandeld.

LET OP: U dient aan de hieronder gestelde voorwaarden te voldoen! Voldoet u niet aan deze voorwaarden dan zal uw aanvraag niet worden behandeld.

Op onze eigen website is het aanvraagformulier huurwoning te downloaden (onder "downloads"), dit dient u samen met de benodigde informatie in te leveren (zie hieronder).

Indeling tweede verdieping

Open portiek, entree woning op de eerste verdieping. Hal met meterkast (vernieuwd, 4 gr. + a.l.s.). Via trap naar de tweede verdieping. Riante woon-/eetkamer (11.40 x 3.30/2.99, voorheen 2 kamers). Keuken (3.18 x 1.48) voorzien van eenvoudig keukenblok en vanwaar toegang tot het achtergelegen balkon (3.10 x 0.96) op het noordwesten, voor de middag- en avondzon. Voorgelegen hoofdslaapkamer (3.89 x 3.37). Achtergelegen slaapkamer (4.01 x 2.08) vanwaar toegang tot het balkon. Tussengelegen badkamer (1.60 x 0.98) voorzien van een douche, wastafel en dakraam.

Aanvullende informatie

- Woonoppervlak ca. 85 m²,
- Inhoud ca. 267 m³,
- Energielabel F,
- Woning is geheel voorzien van dubbele beglazing,
- Verwarming middels CV-combiketel,
- Zeer centraal gelegen nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen,
- Oplevering per direct.

HUURINFORMATIE

- Huurprijs € 646,43 per maand,

- Waarborgsom: € 646,43,
- Inkomenseis: netto maandinkomen bedraagt minimaal 3 maal de huurprijs per maand,
- Vast dienstverband is vereist,
- In verband met het aanvragen van een huisvestingsvergunning bedraagt het maximale bruto jaarinkomen (incl. vakantiegeld) voor een éénpersoonshuishouden € 57.053, of maximaal € 67.053 bij een huishouden van 2 of meer personen,
- Geen kosten voor huurder.

Aan te leveren informatie

- Kopie geldig legitimatiebewijs
- Kopie van 3 recente loonstrookjes, op één volgende loonstroken,
- Bankafschrift of printscreen van bankrekening waar salaris op vermeld staat,
- Recente werkgeversverklaring, niet ouder dan 3 maanden,
- Recente verhuurdersverklaring/hypotheekhoudersverklaring, niet ouder dan 3 maanden,
- Inschrijfformulier.

Indien zelfstandig ondernemer

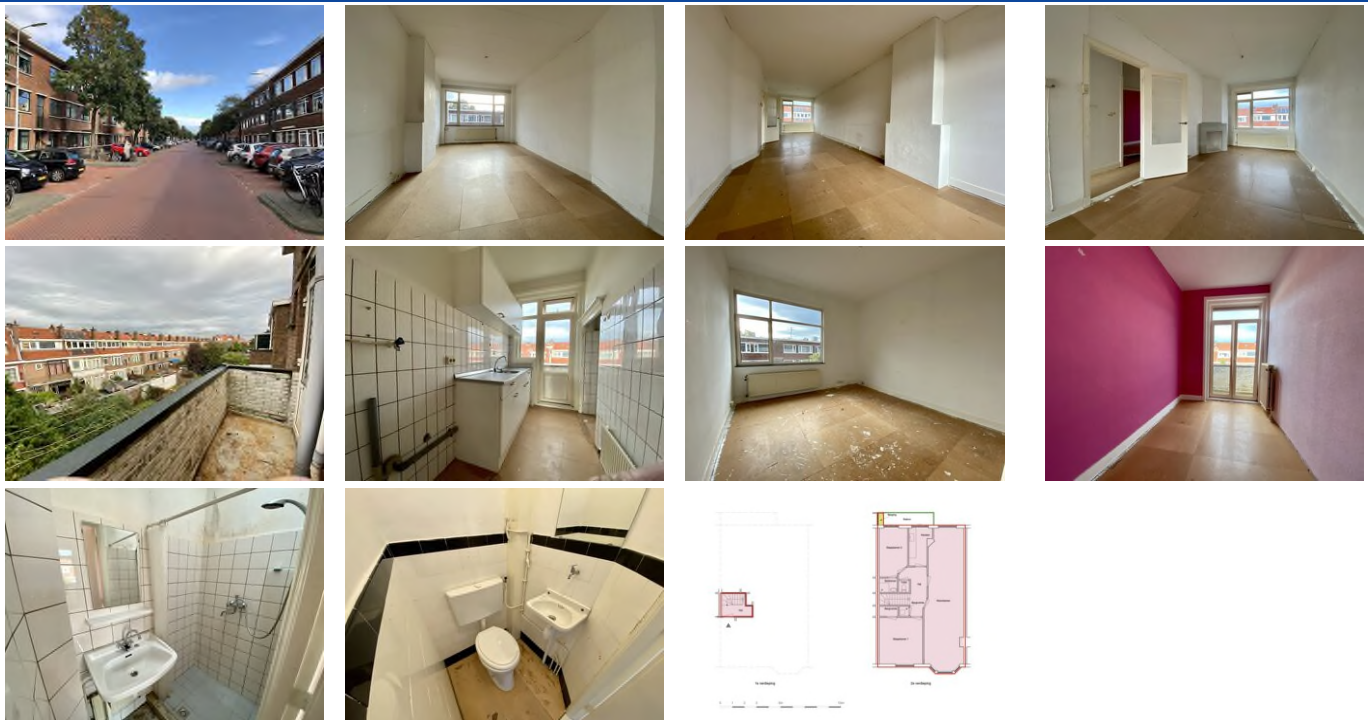
- Kopie geldig legitimatiebewijs,
- Jaarrekening van de afgelopen 3 jaar,
- Kopie uittreksel Kamer van Koophandel,
- Accountantsverklaring,
- Recente verhuurdersverklaring/hypotheekhoudersverklaring,
- Inschrijfformulier.

Indien gepensioneerd

- Kopie geldig legitimatiebewijs,
- AOW overzicht,
- Pensioenoverzicht,
- Bankafschrift of printscreen van bankrekening waar inkomsten op vermeld staat,
- Inschrijfformulier.

KORTOM EEN RIANTE WONING OP EEN LEUKE PLEK! MEDE DOOR ZIJN RUIMTE EN ZIJN GOEDE LIGGING, ABSOLUUT EEN BEZICHTIGING WAARD!

Foto's



Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

| | | | | |
|--------------|----------|------------|------------|-------|
| Type woning | Postcode | Huisnummer | Toevoeging | Check |
| Huurwoning ▾ | 2546AT | 759 | ▾ | |

Het energielabel van je woning

F

De woning **2546AT, 759** heeft een **energielabel F** en een **energie index voor de WWS 2.04**

Dit label is geldig tot **10-03-2026**.

De energie-index voor de WWS bepaalt mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het aantal huurpunten bepaalt vervolgens de maximale huur die de verhuurder mag vragen.



Rijksoverheid

Adres

Adres VREESWIJKSTR 759
Postcode 2546 AT
Woonplaats `s-Gravenhage

WOZ-Waarde

Identificatie 051800700110

Peildatum

WOZ-waarde

| | |
|------------|--------------|
| 01-01-2019 | 172.000 euro |
| 01-01-2018 | 141.000 euro |
| 01-01-2017 | 121.000 euro |
| 01-01-2016 | 117.000 euro |
| 01-01-2015 | 114.000 euro |
| 01-01-2014 | 114.000 euro |

Kenmerken

Bouwjaar 1938
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 77m²

Bijgewerkt tot 17-10-2020
Printdatum 18-10-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.



Huurprijscheck zelfstandige woonruimte
1. Oppervlakte van vertrekken

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|---------------------|----------------------|----------|--------------|
| Woonkamer | 35,19 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (1) | 15,16 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (2) | 9,21 m ² | Ja | |
| Keuken | 5,22 m ² | Ja | |
| Badkamer | 1,52 m ² | Ja | |
| Punten vertrekken | 66,30 m ² | | 66,00 |
| Subtotaal | | | 66,00 |

2. Oppervlakte overige ruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|------------------------|---------------------|----------|--------------|
| Berging | 0,58 m ² | Nee | |
| Punten overige ruimten | 0,58 m ² | | 0,00 |
| Subtotaal | | | 66,00 |

3. Verwarming & installaties

| | | Punten |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Verwarming | Centrale verwarming (eigen cv-ketel) | |
| Aantal verwarmde vertrekken | 5 | 10,00 |
| Punten verwarming | | 10,00 |
| Huistelefoon met video | Nee | 0,00 |
| Subtotaal | | 76,00 |

4. Energieprestatie

| | | Punten |
|-------------------------|---|--------------|
| Woonvorm | Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning) | |
| Energielabel | Label F | 1,00 |
| Punten energieprestatie | | 1,00 |
| Subtotaal | | 77,00 |

5. Keuken

| | | Punten |
|-------------------------------------|---|--------------|
| Voorzieningen Keuken | | |
| Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter | 1 | 4,00 |
| Punten keuken * | | 4,00 |
| Subtotaal | | 81,00 |

6. Sanitair

| | | Punten |
|-------------------------------|---|--------------|
| Toiletten | 1 | 3,00 |
| Wastafels | 1 | 1,00 |
| Voorzieningen Badkamer | | |
| Alleen aparte douche | 1 | 4,00 |
| Punten sanitair * | | 8,00 |
| Subtotaal | | 89,00 |

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

| | | Punten |
|------------------------------------|--|--------------|
| Punten voorzieningen gehandicapten | | 0,00 |
| Subtotaal | | 89,00 |

8. Privé-buitenruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | Punten |
|----------------------------|---------------------|--------------|
| Balkon (4,90 x 0,90) | 4,41 m ² | |
| Punten privé-buitenruimten | | 0,00 |
| Subtotaal | | 89,00 |

9. Punten voor de WOZ-waarde

| | | Punten |
|--|--------------|---------------|
| WOZ-waarde | € 172.000,00 | 33,00 |
| WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht | Nee | |
| Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later? | Nee | |
| Punten WOZ-waarde | | 33,00 |
| Subtotaal | | 122,00 |

10. Renovatie

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Punten renovatie | 0,00 |
| Subtotaal | 122,00 |

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

| | | Punten |
|--------------------|-----|---------------|
| Zorgwoning | Nee | 0,00 |
| Punten zorgwoning* | | 0,00 |
| Subtotaal | | 122,00 |

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Geen | 0,00 |
| Subtotaal | 122,00 |

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

| Ruimte & vertrekken | m ² | wooneenheden | verwarmd | Punten |
|---|----------------|--------------|----------|---------------|
| Punten verwarming | | | | |
| Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen * | | | | 0,00 |
| Subtotaal | | | | 122,00 |

Puntenwaarde totaal

| | Totaal |
|---|----------|
| Totaal aantal punten (afgerond) | 122 |
| Maximale huurprijs op basis van punten | € 630,29 |
| Maximale huurprijs per 1 juli 2020 (kale huurprijs) | € 630,29 |

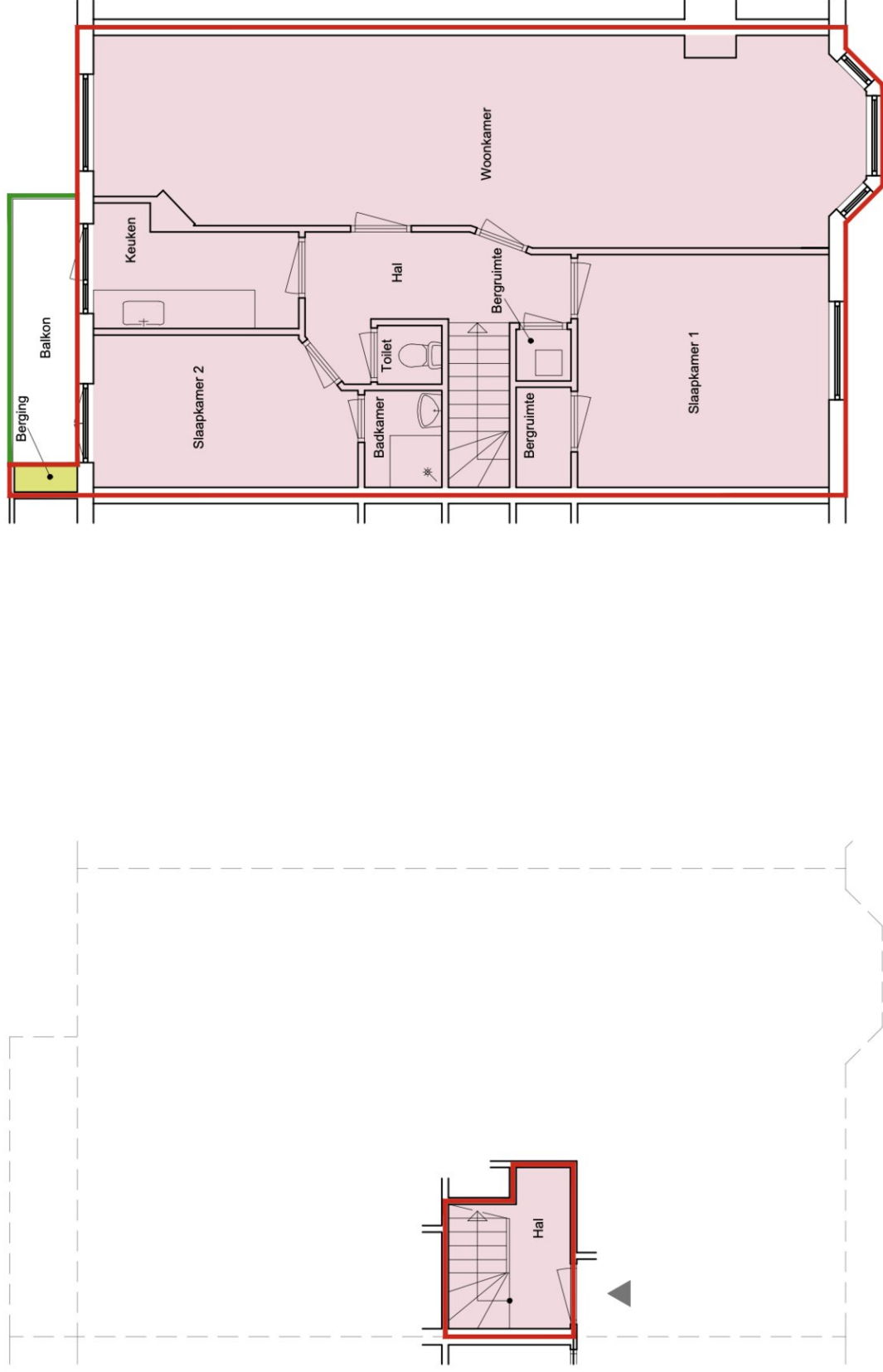
*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 21-10-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.



Leyenburg

VERHURINGEN

| Straat | Huisnr. | Toev. | Postcode | Transactie prijs / huur | Transactieprijs per m2 | Transactiedatum | Dagen op de markt | Woonoppervlakte | Bouwjaar / Periode |
|-------------------|----------------|--------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|
| Maarsbergenstraat | 402 | B | 2546 SZ | € 980 | € 14,00 | 11-06-2020 | 8 | 70 | 1930 |
| Vreeswijkstraat | 398 | | 2546 CJ | € 1.050 | € 14,38 | 11-08-2019 | 47 | 73 | 1940 |
| Maartensdijklaan | 47 | | 2541 XG | € 1.250 | € 16,23 | 14-11-2019 | 10 | 77 | |
| Vreeswijkstraat | 743 | | 2546 AT | € 975 | € 12,50 | 15-05-2020 | 95 | 78 | 1938 |
| Vreeswijkstraat | 164 | | 2546 CB | € 950 | € 12,18 | 03-07-2019 | 20 | 78 | 1937 |
| Benschoplaan | | | 2546 RH | € 1.100 | € 13,41 | 24-12-2019 | 7 | 82 | 1940 |
| Vreeswijkstraat | 759 | | 2546 AT | € 646 | € 7,60 | 30-10-2019 | 15 | 85 | 1938 |
| | | | | € | 12,90 | | | 78 | |

BIJLAGE 5



In verhuur genomen

Huurprijs: € 950,- p.m.
Servicekosten: € 14,24
Transactieprijs: € 950,-
Transactieprijs per m²: € 23,75
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 20-05-2020
Afgemeld: 13-07-2020
Ondertekening akte: 13-07-2020
Dagen op de markt: 55

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 40 m²
Gebouwggebonden buitenruimte: 2 m²
Inhoud: 106 m³

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel
Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwworm: bestaande bouw
Bouwjaar: 1899

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin: Geen tuin

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren, betaald parkeren en parkeervergunningen

Garage

Soort garage: Geen garage

Kadastrale gegevens

Rotterdam W 5952
Soort: Volle eigendom
Omvang: Appartementrecht of complex
Indexnummer: 2

Aanbiedingstekst

BLOKLANDSTRAAT 78C | ROTTERDAM - NOORD | GESTOFFEERD | BALKON

Wonen in het hippe Oude Noorden? Dat kan in dit ruime (gestoffeerde) tweekamer-appartement met balkon!

Dit appartement is o.a. ook voorzien van een moderne keuken met inbouwapparatuur en moderne badkamer! Nabij het centrum van Rotterdam, de Hofbogen en de Zwaanshals. Winkels, gezellige cafeetjes en restaurants, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen in directe omgeving.

Indeling:

Entree met toegang tot alle vertrekken. Meterkast, toilet, berging, woonkamer en slaapkamer.

De woonkamer (3.98x3.86) grenst aan de open keuken die beschikt over diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer kunt u het balkon betreden.

Daarnaast bevinden zich op dezelfde verdieping de slaapkamer (4.51x2.49) en de moderne badkamer (2.40x1.50) met inloopdouche, wastafel en designradiator.

Bijzonderheden:

- Beschikbaar per 21 juli 2020;
- Moderne keuken met luxe oven en gaskookplaat;
- Moderne badkamer;
- Ruime tuin;
- Woning is per direct beschikbaar;
- Huurprijs van €950,00 exclusief servicekosten van €14,00;
- Huurprijs is exclusief G/W/L!

Huurvoorwaarden:

- Inkomenseis: bruto inkomen 3,5 x de kale huurprijs
- Maximale termijn van 12 maanden
- Waarborgsom minimaal 2 huurmaanden incl. servicekosten
- Vast dienstverband of intentieverklaring door werkgever
- Huurt u met partner, dan kan het 2de inkomen volledig worden meegerekend.
- Wie het eerst komt, wie het eerst maalt

INDIEN U INTERESSE HEEFT IN DE WONING EN U VOLDOET AAN HET BOVENSTAANDE DAN NODIGEN WIJ U VAN HARTE UIT VOOR EEN BEZICHTIGING!



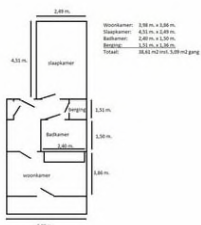
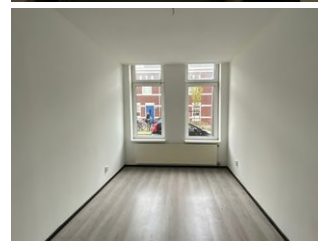
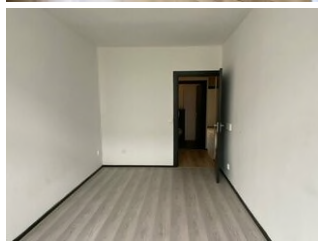
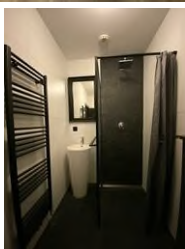
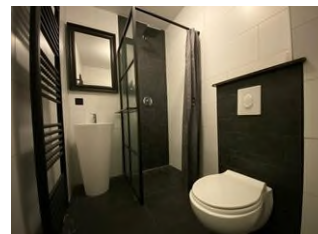
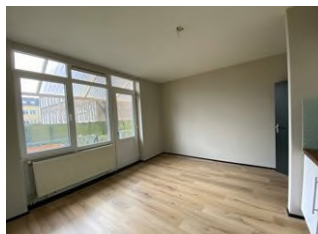
Maatregelen COVID-19

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende. Als het u interesseert wat de beschikbare maatregelen zijn, kan u contact opnemen met de afdeling verkoop. Wij zullen u graag helpen om de juiste maatregelen te nemen.

Voor deze afspraak betekent dat concreet dat wij:

- 1. Proberen om het aantal bezoekers te beperken.
- 2. Proberen om de afstand tussen bezoekers te houden.
- 3. Proberen om de ruimte te desinfecteren.
- 4. Proberen om de afstand tussen medewerkers te houden.
- 5. Proberen om de afstand tussen medewerkers te houden.

Ooms
Real Estate



Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

| | | | | |
|---------------|----------|------------|------------|-------|
| Type woning | Postcode | Huisnummer | Toevoeging | Check |
| Huurnwoning ▾ | 3036tn | 78 | C ▾ | |

Het energielabel van je woning



De woning **3036tn, 78 C** heeft een **voorlopig energielabel G**

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

De energie-index voor de WWS bepaalt mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het aantal huurpunten bepaalt vervolgens de maximale huur die de verhuurder mag vragen.



Rijksoverheid

Adres

Adres Bloklandstraat 78C
Postcode 3036 TN
Woonplaats Rotterdam

WOZ-Waarde

Identificatie 059900235849

Peildatum

WOZ-waarde

| | |
|------------|--------------|
| 01-01-2019 | 154.000 euro |
| 01-01-2018 | 117.000 euro |
| 01-01-2017 | 96.000 euro |
| 01-01-2016 | 95.000 euro |
| 01-01-2015 | 89.000 euro |
| 01-01-2014 | 84.000 euro |

Kenmerken

Bouwjaar 1899
Gebruiksdoel woonfunctie
Oppervlakte 39m²

Bijgewerkt tot 17-10-2020
Printdatum 18-10-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.



Huurprijscheck zelfstandige woonruimte
1. Oppervlakte van vertrekken

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|---|----------------------|----------|--------------|
| Woonkamer met open keuken (3,86 x 3,98) | 15,36 m ² | Ja | |
| Slaapkamer (2,49 x 4,51) | 11,23 m ² | Ja | |
| Badkamer (1,50 x 2,40) | 3,60 m ² | Ja | |
| Punten vertrekken | 30,19 m ² | | 30,00 |
| Subtotaal | | | 30,00 |

2. Oppervlakte overige ruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | verwarmd | Punten |
|------------------------|---------------------|----------|--------------|
| Berging (1,36 x 1,51) | 2,05 m ² | Nee | |
| Punten overige ruimten | 2,05 m ² | | 1,50 |
| Subtotaal | | | 31,50 |

3. Verwarming & installaties

| | | Punten |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Verwarming | Centrale verwarming (eigen cv-ketel) | |
| Aantal verwarmde vertrekken | 4 | 8,00 |
| Punten verwarming | | 8,00 |
| Huistelefoon met video | Nee | 0,00 |
| Subtotaal | | 39,50 |

4. Energieprestatie

| | | Punten |
|-------------------------|---|--------------|
| Woonvorm | Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning) | |
| Bouwjaar | 1976 of eerder | 0,00 |
| Punten energieprestatie | | 0,00 |
| Subtotaal | | 39,50 |

5. Keuken

| | | Punten |
|--|------|--------------|
| Voorzieningen Woonkamer met open keuken | | |
| Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening) | 1 | 0,25 |
| Inbouw koelkast | 1 | 0,75 |
| Inbouw kookplaat (gas/elektrisch) | 1 | 0,50 |
| Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter | 1 | 4,00 |
| Inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron | 1 | 0,75 |
| Luxe uitvoering | 2,00 | 2,00 |
| Punten keuken * | | 8,00 |
| Subtotaal | | 47,50 |

6. Sanitair

| | | Punten |
|---|---------------------|--------------|
| Toiletten | 1 | 3,00 |
| Wastafels | 1 | 1,00 |
| Voorzieningen Badkamer | | |
| Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening) | 1 | 0,25 |
| Thermostatische watermengkraan | 1 | 0,50 |
| Alleen aparte douche | 1 | 4,00 |
| Designradiator / handdoekenradiator | 1 | 0,25 |
| Extra wandtegels | 6,00 m ² | 0,75 |
| Luxe uitvoering | 2,00 | 2,00 |
| Punten sanitair * | | 11,75 |
| Subtotaal | | 59,25 |

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

| | Punten |
|------------------------------------|--------------|
| Punten voorzieningen gehandicapten | 0,00 |
| Subtotaal | 59,25 |

8. Privé-buitenruimten

| Ruimte & vertrekken | m ² | Punten |
|----------------------------|---------------------|--------------|
| Balkon (1,00 x 3,98) | 3,98 m ² | |
| Punten privé-buitenruimten | | 0,00 |
| Subtotaal | | 59,25 |

9. Punten voor de WOZ-waarde

| | | Punten |
|--|--------------|---------------|
| WOZ-waarde | € 154.000,00 | 45,00 |
| WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht | Nee | |
| Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later? | Nee | |
| Punten WOZ-waarde | | 45,00 |
| Subtotaal | | 104,25 |

10. Renovatie

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Punten renovatie | 0,00 |
| Subtotaal | 104,25 |

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

| | Punten | |
|--------------------|--------|---------------|
| Zorgwoning | Nee | 0,00 |
| Punten zorgwoning* | | 0,00 |
| Subtotaal | | 104,25 |

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

| | Punten |
|------------------|---------------|
| Geen | 0,00 |
| Subtotaal | 104,25 |

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

| Ruimte & vertrekken | m ² | wooneenheden | verwarmd | Punten |
|---|----------------|--------------|----------|---------------|
| Punten verwarming | | | | |
| Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen * | | | | 0,00 |
| Subtotaal | | | | 104,25 |

Puntenwaarde totaal

| | Totaal |
|---------------------------------|--------|
| Totaal aantal punten (afgerond) | 104 |

| | |
|--|----------|
| Maximale huurprijs op basis van punten | € 531,53 |
| Maximale huurprijs per 1 juli 2020 (kale huurprijs) | € 531,53 |

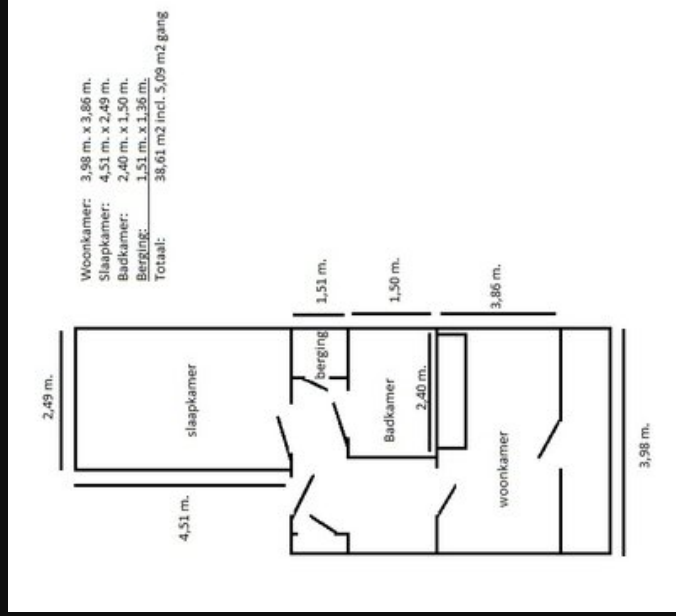
*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 21-10-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.



Oude Noorden

VERHURINGEN

| Straat | Huisnr. | Toev. | Postcode | Transactie prijs / huur | Transactieprijs per m2 | Transactiedatum | Dagen op de markt | Woonoppervlakte | Bouwjaar / Periode |
|--------------------|----------------|--------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|
| Benthuizerstraat | 35 | B | 3036 CB | € 700 | € 43,75 | 01-10-2019 | 9 | 16 | 1902 |
| Bloklandstraat | 78 | C | 3036 TN | € 950 | € 23,75 | 13-07-2020 | 55 | 40 | 1899 |
| Lisstraat | 43 | A | 3037 RC | € 1.150 | € 19,17 | 06-01-2020 | 35 | 60 | 1907 |
| Bergweg | 203 | b1 | 3037 EJ | € 1.250 | € 18,94 | 31-07-2020 | 135 | 66 | 1925 |
| Bergweg | 79 | b | 3037 ED | € 1.350 | € 18,75 | 02-01-2020 | 36 | 72 | 1994 |
| Ruivenplantsoen | 22 | | 3036 DJ | € 1.295 | € 16,19 | 14-07-2020 | 14 | 80 | 1994 |
| Ruivenplantsoen | 22 | | 3036 DJ | € 1.295 | € 16,19 | 30-07-2020 | 14 | 80 | 1994 |
| Vletstraat | 25 | B | 3035 ZA | € 1.020 | € 12,75 | 06-11-2019 | 21 | 80 | 1897 |
| Willebrordusstraat | 28 | a | 3037 TR | € 1.400 | € 14,29 | 09-03-2020 | 25 | 98 | 1907 |
| 3e Pijnackerstraat | 10 | | 3035 CK | € 1.250 | € 12,50 | 08-04-2020 | 58 | 100 | 1893 |
| Sint-Agathastraat | | | 3037 SC | € 1.500 | € 15,00 | 24-04-2020 | 44 | 100 | 2004 |
| | | | | € 19,21 | | | | 72 | |

BIJLAGE 6

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| In verhuurde staat o.b.v. | | Markthuur | Dossiernummer | Taxateur | |
| Badhuisstraat 87 | | | Wijk: | Scheveningen Badplaats | |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | Markthuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 50 m ² | € 150,00 | € 3,00 | € 1.800 | € 11.940 |
| Totalen (afgerond): | 50 m² | | | € 1.800 | € 11.940 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | € 99 | | | |
| Verzekering | | € 68 | | | |
| Beheerkosten | | € 72 | | 4,00% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | € 300 | | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | € 19 | | | |
| Rioolrecht | | € 149 | | | |
| Energiekosten | | € - | | | |
| Canon | | € - | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | € 1.500 | | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | € 2.207 | | 122,59% | |
| Netto markthuurwaarde: | | € 407- | | contracthuur versus markthuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | Markthuur | € 1.800 |
| Waarde vrij op naam: | | € 2.711- | | Contracthuur | € 11.940 |
| | | | | Verschil | € 10.140 |
| Correcties: | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | € - | | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | € - | | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | € - | | | |
| Verhuurkosten | | € - | | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | € - | | -440,41% | -0,23 |
| Contante waarden huurverschillen | | € - | | | |
| Ongebonden grond k.k | | € - | | BAR k.k. op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | € - | | #GETAL! | #GETAL! |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | € -2.711 | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op markthuur | Factor v.o.n. |
| Correcties: | | | | -66,39% | -1,51 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | -27,48% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € 73 | BAR k.k. op markthuur | Factor k.k |
| | | | | #GETAL! | #GETAL! |
| Waarde kosten koper | | € 3.638- | | | |
| | | | | | |
| | Afronden op | € 2.500 | | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | #GETAL! | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | #GETAL! | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 3,00 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 225.000 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 4.500 | | | |
| Leegwaarderatio | | #GETAL! | | | |

€ 995 huur per maand

€ 180.000 WOZ waarde

€ 80.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | Waardepeildatum | | Datum |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | WWS puntenhuur | Dossiernummer |
| Badhuisstraat 87 | | | | Wijk: | Taxateur Scheveningen Badplaats |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | WWS puntenhuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 50 m ² | € 613,81 | € 12,28 | € 7.366 | € 11.940 |
| Totalen (afgerond): | 50 m² | | | € 7.366 | € 11.940 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | | € 99 | | |
| Verzekering | | | € 68 | | |
| Beheerkosten | | | € 72 | 0,98% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | | € 300 | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | | € 19 | | |
| Rioolrecht | | | € 149 | | |
| Energiekosten | | | € - | | |
| Canon | | | € - | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | | € 1.500 | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | | € 2.207 | 29,96% | |
| Netto markthuurwaarde: | | | € 5.159 | contracthuur versus WWS puntenhuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | WWS puntenhuur | € 7.366 |
| Waarde vrij op naam: | | | € 34.394 | Contracthuur | € 11.940 |
| | | | | Verschil | € 4.574 |
| <i>Correcties:</i> | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | | € - | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | | € - | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | | € - | | |
| Verhuurkosten | | | € - | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | | € - | 34,72% | 2,88 |
| Contante waarden huurverschillen | | | € - | | |
| Ongebonden grond k.k | | | € - | BAR k.k op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | | € - | 36,74% | 2,72 |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | | € 34.394 | | |
| | | | | BAR v.o.n. op WWS puntenhuur | Factor v.o.n. |
| <i>Correcties:</i> | | | | 21,42% | 4,67 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | 3,05% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € -655 | BAR k.k op WWS puntenhuur | Factor k.k |
| | | | | 22,66% | 4,41 |
| Waarde kosten koper | | | € 32.739 | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | € 32.500 | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | € 650 | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 12,28 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 225.000 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 4.500 | | | |
| Leegwaardratio | | 14% | | | |
| WDE Markthuur | | #GETALI | | | |
| WDE WWS/WDE Markthuur | | #GETALI | | | |

€ 995 huur per maand

€ 180.000 WOZ waarde
 € 80.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | Dossiernummer | Taxateur |
| Dirk Hoogenraadstraat 42 | | Markthuur | | Wijk: | Scheveningen Badplaats |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | Markthuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 70 m ² | € 150,00 | € 2,14 | € 1.800 | € 12.000 |
| Totalen (afgerond): | 70 m² | | | € 1.800 | € 12.000 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | € 109 | | | |
| Verzekering | | € 95 | | | |
| Beheerkosten | | € 72 | | 4,00% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | € 420 | | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | € 26 | | | |
| Rioolrecht | | € 149 | | | |
| Energiekosten | | € - | | | |
| Canon | | € - | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | € 1.500 | | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | € 2.371 | | 131,71% | |
| Netto markthuurwaarde: | | € 571- | | contracthuur versus markthuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | Markthuur | € 1.800 |
| Waarde vrij op naam: | | € 3.805- | | Contracthuur | € 12.000 |
| | | | | Verschil | € 10.200 |
| Correcties: | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | € - | | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | € - | | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | € - | | | |
| Verhuurkosten | | € - | | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | € - | | -315,41% | -0,32 |
| Contante waarden huurverschillen | | € - | | | |
| Ongebonden grond k.k | | € - | | BAR k.k. op contracthuur | Factor k.k |
| af trek gekap. Canon | | € - | | #GETAL! | #GETAL! |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | € -3.805 | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op markthuur | Factor v.o.n. |
| Correcties: | | | | -47,31% | -2,11 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | -21,23% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € 94 | BAR k.k. op markthuur | Factor k.k |
| | | | | #GETAL! | #GETAL! |
| Waarde kosten koper | | € 4.710- | | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | #GETAL! | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | #GETAL! | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 2,14 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 297.500 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 4.250 | | | |
| Leegwaarderatio | | #GETAL! | | | |

€ 1.000 huur per maand

€ 197.000 WOZ waarde

€ 112.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | Dossiernummer | Taxateur |
| Dirk Hoogenraadstraat 42 | | WWS puntenhuur | | Wijk: | Scheveningen Badplaats |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | WWS puntenhuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 70 m ² | € 729,03 | € 10,41 | € 8.748 | € 12.000 |
| Totalen (afgerond): | 70 m² | | | € 8.748 | € 12.000 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | | € 109 | | |
| Verzekering | | | € 95 | | |
| Beheerkosten | | | € 72 | 0,82% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | | € 420 | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | | € 26 | | |
| Rioolrecht | | | € 149 | | |
| Energiekosten | | | € - | | |
| Canon | | | € - | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | | € 1.500 | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | | € 2.371 | 27,10% | |
| Netto markthuurwaarde: | | | € 6.378 | contracthuur versus WWS puntenhuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | WWS puntenhuur | € 8.748 |
| Waarde vrij op naam: | | | € 42.518 | Contracthuur | € 12.000 |
| | | | | Verschil | € 3.252 |
| <i>Correcties:</i> | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | | € - | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | | € - | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | | € - | | |
| Verhuurkosten | | | € - | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | | € - | 28,22% | 3,54 |
| Contante waarden huurverschillen | | | € - | | |
| Ongebonden grond k.k | | | € - | BAR k.k op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | | € - | 30,00% | 3,33 |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | | € 42.518 | | |
| | | | | BAR v.o.n. op WWS puntenhuur | Factor v.o.n. |
| <i>Correcties:</i> | | | | 20,58% | 4,86 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | 2,46% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € -814 | BAR k.k op WWS puntenhuur | Factor k.k |
| | | | | 21,87% | 4,57 |
| Waarde kosten koper | | | € 40.704 | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | € 40.000 | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | € 571 | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 10,41 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 297.500 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 4.250 | | | |
| Leegwaarderatio | | 13% | | | |
| WDE Markthuur | | #GETALI | | | |
| WDE WWS/WDE Markthuur | | #GETALI | | | |

€ 1.000 huur per maand

€ 197.000 WOZ waarde
 € 112.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | Dossiernummer | Taxateur |
| Maaswijkstraat 19 | | | | Wijk: | Scheveningen Badplaats |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | Markthuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 60 m ² | € 150,00 | € 2,50 | € 1.800 | € 15.540 |
| Totalen (afgerond): | 60 m² | | | € 1.800 | € 15.540 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | € 122 | | | |
| Verzekering | | € 82 | | | |
| Beheerkosten | | € 72 | | 4,00% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | € 360 | | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | € 22 | | | |
| Rioolrecht | | € 149 | | | |
| Energiekosten | | € - | | | |
| Canon | | € - | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | € 1.500 | | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | € 2.307 | | 128,14% | |
| Netto markthuurwaarde: | | € 507- | | contracthuur versus markthuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | Markthuur | € 1.800 |
| Waarde vrij op naam: | | € 3.377- | | Contracthuur | € 15.540 |
| | | | | Verschil | € 13.740 |
| <i>Correcties:</i> | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | € - | | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | € - | | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | € - | | | |
| Verhuurkosten | | € - | | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | € - | | -460,14% | -0,22 |
| Contante waarden huurverschillen | | € - | | | |
| Ongebonden grond k.k | | € - | | BAR k.k. op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | € - | | #GETAL! | #GETAL! |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | € -3.377 | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op markthuur | Factor v.o.n. |
| <i>Correcties:</i> | | | | -53,30% | -1,88 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | -23,30% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € 86 | BAR k.k. op markthuur | Factor k.k |
| | | | | #GETAL! | #GETAL! |
| Waarde kosten koper | | € 4.291- | | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | #GETAL! | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | #GETAL! | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 2,50 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 295.000 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 4.900 | | | |
| Leegwaarderatio | | #GETAL! | | | |

€ 1.295 huur per maand

€ 221.000 WOZ waarde

€ 96.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | | Datum | |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | WWS puntenhuur | | Dossiernummer | |
| Maaswijkstraat 19 | | | | Wijk: | | Taxateur Scheveningen Badplaats | |
| Inkomsten | | | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | WWS puntenhuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar | | |
| Appartement | 60 m ² | € 690,65 | € 11,51 | € 8.288 | € 15.540 | | |
| Totalen (afgerond): | 60 m² | | | € 8.288 | € 15.540 | | |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | | € 122 | | | | |
| Verzekering | | | € 82 | | | | |
| Beheerkosten | | | € 72 | 0,87% | van de huur per jaar | | |
| Onderhoudskosten | | | € 360 | 6,00% | per m ² GO | | |
| Waterschapslasten | | | € 22 | | | | |
| Rioolrecht | | | € 149 | | | | |
| Energiekosten | | | € - | | | | |
| Canon | | | € - | | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | | € 1.500 | | € 125,00 | per maand | |
| Totale lasten: | | | € 2.307 | | 27,83% | | |
| Netto markthuurwaarde: | | | € 5.981 | contracthuur versus WWS puntenhuur | | | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | WWS puntenhuur | € 8.288 | | |
| Waarde vrij op naam: | | | € 39.875 | Contracthuur | € 15.540 | | |
| | | | | Verschil | € 7.252 | | |
| <i>Correcties:</i> | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 | | |
| Extra bergingen | | | € - | Rentevoet | 2,50% | | |
| Renovatie | | | € - | Contante waarde | € - | | |
| Leegstand | | | € - | | | | |
| Verhuurkosten | | | € - | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. | | |
| Incentives | | | € - | | 38,97% | 2,57 | |
| Contante waarden huurverschillen | | | € - | | | | |
| Ongebonden grond k.k | | | € - | BAR k.k op contracthuur | Factor k.k | | |
| aftek gekap. Canon | | | € - | | 41,44% | 2,41 | |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | | € 39.875 | | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op WWS puntenhuur | Factor v.o.n. | | |
| <i>Correcties:</i> | | | | | 20,78% | 4,81 | |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | 2,62% | € -1.000 | | | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € -762 | BAR k.k op WWS puntenhuur | Factor k.k | | |
| | | | | | 22,10% | 4,52 | |
| Waarde kosten koper | | | € 38.112 | | | | |
| | | | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | | | |
| | | | | | | | |
| Marktwaaarde kosten koper (afgerond) | | | € 37.500 | | | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | € 625 | | | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 11,51 | | | | | |
| Marktwaaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 295.000 | | | | | |
| Marktwaaarde per m ² GO | | € 4.900 | | | | | |
| Leegwaarderatio | | 13% | | | | | |
| WDE Markthuur | | #GETALI | | | | | |
| WDE WWS/WDE Markthuur | | #GETALI | | | | | |

€ 1.295 huur per maand

€ 221.000 WOZ waarde
 € 96.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| In verhuurde staat o.b.v. | | Markthuur | Dossiernummer | Taxateur | |
| Vreeswijkstraat 743 | | | Wijk: | Leyenburg | |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | Markthuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 78 m ² | € 150,00 | € 1,92 | € 1.800 | € 11.700 |
| Totalen (afgerond): | 78 m² | | | € 1.800 | € 11.700 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | € 111 | | | |
| Verzekering | | € 106 | | | |
| Beheerkosten | | € 72 | | 4,00% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | € 468 | | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | € 29 | | | |
| Rioolrecht | | € 149 | | | |
| Energiekosten | | € - | | | |
| Canon | | € - | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | € 1.500 | | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | € 2.435 | | 135,26% | |
| Netto markthuurwaarde: | | € 635- | | contracthuur versus markthuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | Markthuur | € 1.800 |
| Waarde vrij op naam: | | € 4.232- | | Contracthuur | € 11.700 |
| | | | | Verschil | € 9.900 |
| Correcties: | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | € - | | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | € - | | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | € - | | | |
| Verhuurkosten | | € - | | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | € - | | -276,48% | -0,36 |
| Contante waarden huurverschillen | | € - | | | |
| Ongebonden grond k.k | | € - | | BAR k.k. op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | € - | | #GETAL! | #GETAL! |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | € -4.232 | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op markthuur | Factor v.o.n. |
| Correcties: | | | | -42,54% | -2,35 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | -19,50% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € 103 | BAR k.k. op markthuur | Factor k.k |
| | | | | #GETAL! | #GETAL! |
| Waarde kosten koper | | € 5.129- | | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | #GETAL! | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | #GETAL! | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 1,92 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 235.000 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 3.000 | | | |
| Leegwaarderatio | | #GETAL! | | | |

€ 975 huur per maand

€ 201.000 WOZ waarde
 € 124.800 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | WWS puntenhuur | Dossiernummer |
| Vreeswijkstraat 743 | | | | Wijk: | Taxateur Leyenburg |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | WWS puntenhuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 78 m ² | € 712,58 | € 9,14 | € 8.551 | € 11.700 |
| Totalen (afgerond): | 78 m² | | | € 8.551 | € 11.700 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | | € 111 | | |
| Verzekering | | | € 106 | | |
| Beheerkosten | | | € 72 | 0,84% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | | € 468 | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | | € 29 | | |
| Rioolrecht | | | € 149 | | |
| Energiekosten | | | € - | | |
| Canon | | | € - | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | | € 1.500 | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | | € 2.435 | 28,47% | |
| Netto markthuurwaarde: | | | € 6.116 | contracthuur versus WWS puntenhuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | WWS puntenhuur | € 8.551 |
| Waarde vrij op naam: | | | € 40.775 | Contracthuur | € 11.700 |
| | | | | Verschil | € 3.149 |
| <i>Correcties:</i> | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | | € - | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | | € - | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | | € - | | |
| Verhuurkosten | | | € - | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | | € - | 28,69% | 3,49 |
| Contante waarden huurverschillen | | | € - | | |
| Ongebonden grond k.k | | | € - | BAR k.k op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | | € - | 29,25% | 3,42 |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | | € 40.775 | | |
| | | | | BAR v.o.n. op WWS puntenhuur | Factor v.o.n. |
| <i>Correcties:</i> | | | | 20,97% | 4,77 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | 2,56% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € -780 | BAR k.k op WWS puntenhuur | Factor k.k |
| | | | | 21,38% | 4,68 |
| Waarde kosten koper | | | € 38.995 | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | € 40.000 | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | € 513 | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 9,14 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 235.000 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 3.000 | | | |
| Leegwaarderatio | | 17% | | | |
| WDE Markthuur | | #GETALI | | | |
| WDE WWS/WDE Markthuur | | #GETALI | | | |

€ 975 huur per maand

€ 201.000 WOZ waarde
€ 124.800 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| In verhuurde staat o.b.v. | | Markthuur | Dossiernummer | Taxateur | |
| Vreeswijkstraat 759 | | | Wijk: | Leyenburg | |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | Markthuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 85 m ² | € 150,00 | € 1,76 | € 1.800 | € 7.752 |
| Totalen (afgerond): | 85 m² | | | € 1.800 | € 7.752 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | € 95 | | | |
| Verzekering | | € 116 | | | |
| Beheerkosten | | € 72 | | 4,00% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | € 510 | | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | € 32 | | | |
| Rioolrecht | | € 149 | | | |
| Energiekosten | | € - | | | |
| Canon | | € - | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | € 1.500 | | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | € 2.473 | | 137,38% | |
| Netto markthuurwaarde: | | € 673- | | contracthuur versus markthuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | Markthuur | € 1.800 |
| Waarde vrij op naam: | | € 4.486- | | Contracthuur | € 7.752 |
| | | | | Verschil | € 5.952 |
| Correcties: | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | € - | | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | € - | | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | € - | | | |
| Verhuurkosten | | € - | | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | € - | | -172,80% | -0,58 |
| Contante waarden huurverschillen | | € - | | | |
| Ongebonden grond k.k | | € - | | BAR k.k. op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | € - | | #GETAL! | #GETAL! |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | € -4.486 | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op markthuur | Factor v.o.n. |
| Correcties: | | | | -40,12% | -2,49 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | -18,59% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € 108 | BAR k.k. op markthuur | Factor k.k |
| | | | | #GETAL! | #GETAL! |
| Waarde kosten koper | | € 5.379- | | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | #GETAL! | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | #GETAL! | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 1,76 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 187.500 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 2.200 | | | |
| Leegwaarderatio | | #GETAL! | | | |

€ 646 huur per maand

€ 172.000 WOZ waarde

€ 136.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | | Datum | |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | WWS puntenhuur | | Dossiernummer | |
| Vreeswijkstraat 759 | | | | Wijk: | | Taxateur Leyenburg | |
| Inkomsten | | | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | WWS puntenhuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar | | |
| Appartement | 85 m ² | € 630,29 | € 7,42 | € 7.563 | € 7.752 | | |
| Totalen (afgerond): | 85 m² | | | € 7.563 | € 7.752 | | |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | | € 95 | | | | |
| Verzekering | | | € 116 | | | | |
| Beheerkosten | | | € 72 | 0,95% | van de huur per jaar | | |
| Onderhoudskosten | | | € 510 | € 6,00 | per m ² GO | | |
| Waterschapslasten | | | € 32 | | | | |
| Rioolrecht | | | € 149 | | | | |
| Energiekosten | | | € - | | | | |
| Canon | | | € - | | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | | € 1.500 | € 125,00 | per maand | | |
| Totale lasten: | | | € 2.473 | 32,70% | | | |
| Netto markthuurwaarde: | | | € 5.091 | contracthuur versus WWS puntenhuur | | | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | WWS puntenhuur | € 7.563 | | |
| Waarde vrij op naam: | | | € 33.937 | Contracthuur | € 7.752 | | |
| | | | | Verschil | € 189 | | |
| <i>Correcties:</i> | | | | Looptijd contract (gem) | € 0,00 | | |
| Extra bergingen | | | € - | Rentevoet | € 2,50% | | |
| Renovatie | | | € - | Contante waarde | € - | | |
| Leegstand | | | € - | | | | |
| Verhuurkosten | | | € - | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. | | |
| Incentives | | | € - | 22,84% | 4,38 | | |
| Contante waarden huurverschillen | | | € - | | | | |
| Ongebonden grond k.k | | | € - | BAR k.k op contracthuur | Factor k.k | | |
| aftek gekap. Canon | | | € - | 23,85% | 4,19 | | |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | | € 33.937 | | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op WWS puntenhuur | Factor v.o.n. | | |
| <i>Correcties:</i> | | | | 22,29% | 4,49 | | |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | 3,10% | € -1.000 | | | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € -646 | BAR k.k op WWS puntenhuur | Factor k.k | | |
| | | | | 23,27% | 4,30 | | |
| Waarde kosten koper | | | € 32.291 | | | | |
| | | | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | | | |
| | | | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | € 32.500 | | | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | € 382 | | | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 7,42 | | | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 187.500 | | | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 2.200 | | | | | |
| Leegwaardratio | | 17% | | | | | |
| WDE Markthuur | | #GETALI | | | | | |
| WDE WWS/WDE Markthuur | | #GETALI | | | | | |

€ 646 huur per maand

€ 172.000 WOZ waarde
 € 136.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| In verhuurde staat o.b.v. | | Markthuur | Dossiernummer | Taxateur | |
| Bloklandstraat 78C | | | Wijk: | Oude Noorden | |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | Markthuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 40 m ² | € 150,00 | € 3,75 | € 1.800 | € 11.400 |
| Totalen (afgerond): | 40 m² | | | € 1.800 | € 11.400 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | € 85 | | | |
| Verzekering | | € 54 | | | |
| Beheerkosten | | € 72 | | 4,00% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | € 240 | | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | € 15 | | | |
| Rioolrecht | | € 149 | | | |
| Energiekosten | | € - | | | |
| Canon | | € - | | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | € 1.500 | | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | € 2.115 | | 117,50% | |
| Netto markthuurwaarde: | | € 315- | | contracthuur versus markthuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | Markthuur | € 1.800 |
| Waarde vrij op naam: | | € 2.100- | | Contracthuur | € 11.400 |
| | | | | Verschil | € 9.600 |
| Correcties: | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | € - | | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | € - | | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | € - | | | |
| Verhuurkosten | | € - | | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | € - | | -542,83% | -0,18 |
| Contante waarden huurverschillen | | € - | | | |
| Ongebonden grond k.k | | € - | | BAR k.k. op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | € - | | #GETAL! | #GETAL! |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | € -2.100 | | | |
| | | | | BAR v.o.n. op markthuur | Factor v.o.n. |
| Correcties: | | | | -85,71% | -1,17 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | -32,90% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € 61 | BAR k.k. op markthuur | Factor k.k |
| | | | | #GETAL! | #GETAL! |
| Waarde kosten koper | | € 3.039- | | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | #GETAL! | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | #GETAL! | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 3,75 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 160.000 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 4.000 | | | |
| Leegwaarderatio | | #GETAL! | | | |

€ 950 huur per maand

€ 154.000 WOZ waarde

€ 64.000 Herbouwaarde

| NAR berekening marktwaarde | | | | Waardepeildatum | Datum |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| In verhuurde staat | | o.b.v. | | WWS puntenhuur | Dossiernummer |
| Bloklandstraat 78C | | | | Wijk: | Taxateur Oude Noorden |
| Inkomsten | | | | | |
| Omschrijving/indeling | GO | WWS puntenhuur per maand | Huur per m ² /mnd | Huur per jaar | Contracthuur per jaar |
| Appartement | 40 m ² | € 531,53 | € 13,29 | € 6.378 | € 11.400 |
| Totalen (afgerond): | 40 m² | | | € 6.378 | € 11.400 |
| Onroerende zaakgebonden lasten (Dit is de rekenhuur) | | | | | |
| Onr. Zaakbel. Per | | | € 85 | | |
| Verzekering | | | € 54 | | |
| Beheerkosten | | | € 72 | 1,13% | van de huur per jaar |
| Onderhoudskosten | | | € 240 | € 6,00 | per m ² GO |
| Waterschapslasten | | | € 15 | | |
| Rioolrecht | | | € 149 | | |
| Energiekosten | | | € - | | |
| Canon | | | € - | | |
| Diversen / VvE bijdrage | | | € 1.500 | € 125,00 | per maand |
| Totale lasten: | | | € 2.115 | 33,16% | |
| Netto markthuurwaarde: | | | € 4.263 | contracthuur versus WWS puntenhuur | |
| Netto aanvangsrendement | | 15,00% | | WWS puntenhuur | € 6.378 |
| Waarde vrij op naam: | | | € 28.422 | Contracthuur | € 11.400 |
| | | | | Verschil | € 5.022 |
| Correcties: | | | | Looptijd contract (gem) | 0,00 |
| Extra bergingen | | | € - | Rentevoet | 2,50% |
| Renovatie | | | € - | Contante waarde | € - |
| Leegstand | | | € - | | |
| Verhuurkosten | | | € - | BAR v.o.n. op contracthuur | Factor v.o.n. |
| Incentives | | | € - | 40,11% | 2,49 |
| Contante waarden huurverschillen | | | € - | | |
| Ongebonden grond k.k | | | € - | BAR k.k op contracthuur | Factor k.k |
| aftek gekap. Canon | | | € - | 41,45% | 2,41 |
| Gecorrigeerde waarde v.o.n. | | | € 28.422 | | |
| | | | | BAR v.o.n. op WWS puntenhuur | Factor v.o.n. |
| Correcties: | | | | 22,44% | 4,46 |
| Not. Kosten / Kad. Recht in % | | 3,72% | € -1.000 | | |
| Overdrachtsbelasting | | 2,00% | € -538 | BAR k.k op WWS puntenhuur | Factor k.k |
| | | | | 23,19% | 4,31 |
| Waarde kosten koper | | | € 26.885 | | |
| | | | | | |
| | | Afronden op | € 2.500 | | |
| | | | | | |
| Marktwaarde kosten koper (afgerond) | | | € 27.500 | | |
| Gem. overall marktprijs per m ² | | € 688 | | | |
| Gem. overall huur per m ² GO per maand | | € 13,29 | | | |
| Marktwaarde vrij van huur en gebruik (afgerond) | | € 160.000 | | | |
| Marktwaarde per m ² GO | | € 4.000 | | | |
| Leegwaardratio | | 17% | | | |
| WDE Markthuur | | #GETALI | | | |
| WDE WWS/WDE Markthuur | | #GETALI | | | |

€ 950 huur per maand

€ 154.000 WOZ waarde
 € 64.000 Herbouwaarde

BIJLAGE 7

| Taxateur | Adres2 | Soort huur2 | Gehanteerde huur2 | Beheerkosten2 | Beheerkosten percentage2 | Onderhoudskosten2 | Onderhoudskosten per m2/GO2 | NAR2 | Verschil MH-WWS / Contracthuur2 | Looptijd2 | NCW huurverschil2 | Extra bergingen2 | Renovatie2 | Leegstand2 | Verhuurkosten2 | Incentives2 | Contante waarden huurverschillen 2 | Ongebonden grond k.k2 | afrek gekap. Canon2 | BAR op contracthuur2 | BAR op markthuur wws-puntenhuur2 | Marktwaarde in verhuurde staat2 | Maaktwaarde Leeg2 | Leegwaarde ratio MWD /MWD Markthuur2 |
|-------------|------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Taxateur 01 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 478 | 4,0% | € 300 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,54% | 6,54% | € 182.500 | € 225.000 | 81,11% |
| Taxateur 02 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 597 | 5,0% | € 500 | € 10 | 4,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,12% | 6,12% | € 195.000 | € 225.000 | 86,67% |
| Taxateur 03 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 358 | 3,0% | € 300 | € 6 | 4,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,62% | 5,62% | € 212.500 | € 225.000 | 94,44% |
| Taxateur 04 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 239 | 2,0% | € 300 | € 6 | 4,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,43% | 5,43% | € 220.000 | € 225.000 | 97,78% |
| Taxateur 05 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 614 | € 184 | 2,5% | € 325 | € 7 | 3,00% | € 4.574 | 4 | € 17.469 | € - | € - | € - | € - | € - | € 17.469 | € - | € - | 6,63% | 4,09% | € 180.000 | € 225.000 | 80,00% |
| Taxateur 06 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 478 | 4,0% | € - | € - | 4,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,69% | 5,69% | € 210.000 | € 225.000 | 93,33% |
| Taxateur 07 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 478 | 4,0% | € 300 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,25% | 5,25% | € 227.500 | € 225.000 | 101,11% |
| Taxateur 08 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 614 | € 295 | 4,0% | € - | € - | 2,50% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,82% | 3,59% | € 205.000 | € 225.000 | 91,11% |
| Taxateur 09 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 1.050 | € 504 | 4,0% | € - | € - | 4,75% | € (660) | 3 | € (1.914) | € - | € - | € - | € - | € - | € (1.914) | € - | € - | 5,69% | 6,00% | € 210.000 | € 225.000 | 93,33% |
| Taxateur 10 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 950 | € 684 | 6,0% | € 300 | € 6 | 4,00% | € 540 | 3 | € 1.566 | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.566 | € - | € - | 5,69% | 5,43% | € 210.000 | € 225.000 | 93,33% |
| Taxateur 11 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 418 | 3,5% | € 300 | € 6 | 5,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,82% | 6,82% | € 175.000 | € 225.000 | 77,78% |
| Taxateur 12 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 614 | € 74 | 1,0% | € 75 | € 2 | 2,65% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,05% | 3,73% | € 197.500 | € 225.000 | 87,78% |
| Taxateur 13 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 358 | 3,0% | € 300 | € 6 | 4,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,12% | 6,12% | € 195.000 | € 225.000 | 86,67% |
| Taxateur 14 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 478 | 4,0% | € 300 | € 6 | 4,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,90% | 5,90% | € 202.500 | € 225.000 | 90,00% |
| Taxateur 15 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 358 | 3,0% | € 300 | € 6 | 4,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,82% | 5,82% | € 205.000 | € 225.000 | 91,11% |
| Taxateur 16 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 614 | € 295 | 4,0% | € 300 | € 6 | 4,00% | € 4.574 | 3 | € 13.264 | € 25.000 | € - | € - | € - | € - | € 13.264 | € - | € - | 7,58% | 4,68% | € 157.500 | € 200.000 | 78,75% |
| Taxateur 17 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 478 | 4,0% | € 300 | € 6 | 4,30% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,62% | 5,62% | € 212.500 | € 225.000 | 94,44% |
| Taxateur 18 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 251 | 2,1% | € 300 | € 6 | 4,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,75% | 5,75% | € 207.500 | € 225.000 | 92,22% |
| Taxateur 19 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 614 | € 258 | 3,5% | € - | € - | 2,90% | € 4.574 | 4 | € 17.469 | € - | € - | € - | € - | € - | € 17.469 | € - | € - | 6,12% | 3,78% | € 195.000 | € 225.000 | 86,67% |
| Taxateur 20 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 478 | 4,0% | € 300 | € 6 | 4,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,55% | 5,55% | € 215.000 | € 225.000 | 95,56% |
| Taxateur 21 | Badhuisstraat 87 | Markthuur | € 995 | € 478 | 4,0% | € 300 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,54% | 6,54% | € 182.500 | € 225.000 | 81,11% |

| Taxateur | Adres2 | Soort huur2 | Gehanteerde huur2 | Beheerkosten2 | Beheerkosten percentage2 | Onderhoudskosten2 | Onderhoudskosten per m2/GO2 | NAR2 | Verschil MH-WWS / Contracthuur2 | Looptijd2 | NCW huurverschil2 | Extra bergingen2 | Renovatie2 | Leegstand2 | Verhuurkosten2 | Incentives2 | Contante waarden huurverschillen 2 | Ongebonden grond k.k.2 | afrek gekap. Canon2 | BAR op contracthuur2 | BAR op markthuur WWS-puntenhuur2 | Marktwaarde in verhuurde staat2 | Maaktwaarde Leeg2 | Leegwaarde ratio MWD / MWD Markthuur2 |
|-------------|------------------|----------------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Taxateur 01 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 478 | 6,5% | € 300 | € 6 | 3,00% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,70% | 4,75% | € 155.000 | € 225.000 | 68,88% |
| Taxateur 02 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 597 | 8,1% | € 500 | € 10 | 3,00% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 8,23% | 5,08% | € 145.000 | € 225.000 | 64,44% |
| Taxateur 03 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 358 | 4,9% | € 300 | € 6 | 2,50% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,90% | 3,64% | € 202.500 | € 225.000 | 90,00% |
| Taxateur 04 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 239 | 3,2% | € 300 | € 6 | 2,50% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,12% | 3,78% | € 195.000 | € 225.000 | 86,67% |
| Taxateur 05 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 184 | 2,5% | € 325 | € 7 | 3,00% | € 4.574 | 4 | € 17.469 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,63% | 4,09% | € 180.000 | € 225.000 | 80,00% |
| Taxateur 06 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 478 | 6,5% | € - | € - | 2,60% | € 4.574 | 5 | € 21.571 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,69% | 3,51% | € 210.000 | € 225.000 | 93,33% |
| Taxateur 07 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 478 | 6,5% | € 300 | € 6 | 2,25% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,82% | 3,59% | € 205.000 | € 225.000 | 91,11% |
| Taxateur 08 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 295 | 4,0% | € - | € - | 2,50% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,82% | 3,59% | € 205.000 | € 225.000 | 91,11% |
| Taxateur 09 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 504 | 6,8% | € - | € - | 2,50% | € 4.574 | 3 | € 13.264 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,69% | 3,51% | € 210.000 | € 225.000 | 93,33% |
| Taxateur 10 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 684 | 9,3% | € 300 | € 6 | 0,00% | € 4.574 | 3 | € 13.264 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | ##### | ##### | ##### | € 225.000 | ##### |
| Taxateur 11 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 418 | 5,7% | € 300 | € 6 | 2,83% | € 4.574 | 2 | € 8.952 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,82% | 4,21% | € 175.000 | € 225.000 | 77,78% |
| Taxateur 12 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 74 | 1,0% | € 75 | € 2 | 2,65% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,05% | 3,73% | € 197.500 | € 225.000 | 87,78% |
| Taxateur 13 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 358 | 4,9% | € 300 | € 6 | 2,75% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,92% | 4,27% | € 172.500 | € 225.000 | 76,67% |
| Taxateur 14 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 478 | 6,5% | € 300 | € 6 | 3,00% | € 4.574 | 5 | € 21.571 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,82% | 4,21% | € 175.000 | € 225.000 | 77,78% |
| Taxateur 15 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 358 | 4,9% | € 300 | € 6 | 2,70% | € 4.574 | 2 | € 8.952 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,45% | 3,98% | € 185.000 | € 225.000 | 82,22% |
| Taxateur 16 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 295 | 4,0% | € 300 | € 6 | 4,00% | € 4.574 | 3 | € 13.264 | € 25.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,58% | 4,68% | € 157.500 | € 200.000 | 78,75% |
| Taxateur 17 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 478 | 6,5% | € 300 | € 6 | 2,85% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,35% | 4,53% | € 162.500 | € 225.000 | 72,22% |
| Taxateur 18 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 251 | 3,4% | € 300 | € 6 | 2,35% | € 4.574 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,75% | 3,55% | € 207.500 | € 225.000 | 92,22% |
| Taxateur 19 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 258 | 3,5% | € - | € - | 2,90% | € 4.574 | 4 | € 17.469 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,12% | 3,78% | € 195.000 | € 225.000 | 86,67% |
| Taxateur 20 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 478 | 6,5% | € 300 | € 6 | 2,25% | € 4.574 | 2 | € 6.704 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,62% | 3,47% | € 212.500 | € 225.000 | 94,44% |
| Taxateur 21 | Badhuisstraat 87 | WWS puntenhuur | € 614 | € 478 | 6,5% | € 300 | € 6 | 3,25% | € 4.574 | 10 | € 40.614 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,54% | 4,04% | € 182.500 | € 225.000 | 81,11% |

| Taxateur | Adres3 | Soort huur3 | Gehanteerde huur3 | Beheerkosten3 | Beheerkosten percentage3 | Onderhoudskosten3 | Onderhoudskosten per m²/GO3 | NAR3 | Verschil MH-WWS / Contracthuur3 | Looptijd3 | NCW huurverschil3 | Extra bergingen3 | Renovatie3 | Leegstand3 | Verhuurkosten3 | Incentives3 | Contante waarden huurverschillen 3 | Ongebonden grond k.i.3 | afrek gekap. Canon3 | BAR op contracthuur3 | BAR op markthuur wws-puntenhuur3 | Marktwaarde in verhuurde staat3 | Maaktwaarde Leeg3 | Leegwaarde ratio MWD /MWD Markthuur3 |
|-------------|--------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Taxateur 01 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 480 | 4,0% | € 420 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,67% | 6,67% | € 180.000 | € 297.500 | 60,50% |
| Taxateur 02 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 600 | 5,0% | € 420 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,39% | 5,39% | € 222.500 | € 297.500 | 74,79% |
| Taxateur 03 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 360 | 3,0% | € 420 | € 6 | 4,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,39% | 5,39% | € 222.500 | € 265.000 | 89,96% |
| Taxateur 04 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 240 | 2,0% | € 420 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,22% | 5,22% | € 230.000 | € 297.500 | 77,31% |
| Taxateur 05 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 729 | € 219 | 2,5% | € 420 | € 6 | 2,85% | € 3.252 | 4 | € 12.418 | € - | € - | € - | € - | € - | € 12.418 | € - | € - | 5,33% | 3,89% | € 225.000 | € 297.500 | 75,63% |
| Taxateur 06 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.150 | € 552 | 4,0% | € - | € - | 4,00% | € (1.800) | 5 | € (8.488) | € - | € - | € - | € - | € - | € (8.488) | € - | € - | 4,44% | 5,11% | € 270.000 | € 297.500 | 90,76% |
| Taxateur 07 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.100 | € 528 | 4,0% | € 420 | € 6 | 3,50% | € (1.200) | 5 | € (5.659) | € - | € - | € - | € - | € - | € (5.659) | € - | € - | 4,21% | 4,63% | € 285.000 | € 297.500 | 95,80% |
| Taxateur 08 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 480 | 4,0% | € - | € - | 3,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,80% | 4,80% | € 250.000 | € 297.500 | 84,03% |
| Taxateur 09 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.300 | € 468 | 3,0% | € - | € - | 4,50% | € (3.600) | 2 | € (7.045) | € - | € - | € - | € - | € - | € (7.045) | € - | € - | 4,29% | 5,57% | € 280.000 | € 297.500 | 94,12% |
| Taxateur 10 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.200 | € 864 | 6,0% | € 420 | € 6 | 4,00% | € (2.400) | 3 | € (6.959) | € - | € - | € - | € - | € - | € (6.959) | € - | € - | 4,49% | 5,38% | € 267.500 | € 297.500 | 89,92% |
| Taxateur 11 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 420 | 3,5% | € 420 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,27% | 5,27% | € 227.500 | € 262.500 | 86,67% |
| Taxateur 12 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 729 | € 87 | 1,0% | € 105 | € 2 | 2,50% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,62% | 3,36% | € 260.000 | € 297.500 | 87,39% |
| Taxateur 13 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 360 | 3,0% | € 420 | € 6 | 3,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,95% | 4,95% | € 242.500 | € 297.500 | 81,51% |
| Taxateur 14 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 480 | 4,0% | € 420 | € 6 | 3,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,00% | 5,00% | € 240.000 | € 297.500 | 80,67% |
| Taxateur 15 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 360 | 3,0% | € 350 | € 5 | 3,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,57% | 4,57% | € 262.500 | € 297.500 | 88,24% |
| Taxateur 16 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 480 | 4,0% | € 420 | € 6 | 4,00% | € 3 | 0 | € - | € - | € (2.000) | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,39% | 5,39% | € 222.500 | € 297.500 | 74,79% |
| Taxateur 17 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.200 | € 576 | 4,0% | € 420 | € 6 | 4,20% | € (2.400) | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,49% | 5,38% | € 267.500 | € 297.500 | 89,92% |
| Taxateur 18 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 252 | 2,1% | € 420 | € 6 | 3,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,57% | 4,57% | € 262.500 | € 297.500 | 88,24% |
| Taxateur 19 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.100 | € 264 | 2,0% | € - | € - | 3,60% | € (1.200) | 5 | € (5.659) | € - | € - | € - | € - | € - | € (5.659) | € - | € - | 4,07% | 4,47% | € 295.000 | € 297.500 | 99,16% |
| Taxateur 20 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.000 | € 480 | 4,0% | € 420 | € 6 | 3,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,00% | 5,00% | € 240.000 | € 297.500 | 80,67% |
| Taxateur 21 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | Markthuur | € 1.250 | € 600 | 4,0% | € 420 | € 6 | 5,00% | € (3.000) | 5 | € (14.147) | € - | € - | € - | € - | € - | € (14.147) | € - | € - | 5,39% | 6,74% | € 222.500 | € 297.500 | 74,79% |

| Taxateur | Adres4 | Soort huur4 | Gehanteerde huur4 | Beheerkosten4 | Beheerkosten percentage4 | Onderhoudskosten4 | Onderhoudskosten per m²/GO4 | NAR4 | Verschil MH-WWS / Contracthuurs4 | Looptijd4 | NCW huurverschil4 | Extra bergingen4 | Renovatie4 | Leegstand4 | Verhuurkosten4 | Incentives4 | Contante waarden huurverschillen 4 | Ongebonden grond k.k4 | afrek gekap. Canon4 | BAR op contracthuurs4 | BAR op markthuur WWS-puntenhuurs4 | Marktwaarde in verhuurde staat4 | Maaktwaarde Leeg4 | Leegwaarde ratio MWD / MWV Markthuur4 |
|-------------|--------------------------|----------------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|----------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Taxateur 01 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 480 | 5,5% | € 420 | € 6 | 3,50% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,27% | 5,30% | € 165.000 | € 297.500 | 55,46% |
| Taxateur 02 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 600 | 6,9% | € 420 | € 6 | 3,00% | € 3.252 | 3 | € 9.428 | € - | € - | € - | € - | € - | € 9.428 | € - | € - | 6,00% | 4,37% | € 200.000 | € 297.500 | 67,23% |
| Taxateur 03 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 360 | 4,1% | € 420 | € 6 | 3,00% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,78% | 4,22% | € 207.500 | € 265.000 | 78,30% |
| Taxateur 04 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 240 | 2,7% | € 420 | € 6 | 2,75% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,45% | 3,98% | € 220.000 | € 297.500 | 73,95% |
| Taxateur 05 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 219 | 2,5% | € 420 | € 6 | 2,85% | € 3.252 | 4 | € 12.418 | € - | € - | € - | € - | € - | € 12.418 | € - | € - | 5,33% | 3,89% | € 225.000 | € 297.500 | 75,63% |
| Taxateur 06 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 552 | 6,3% | € - | € - | 2,43% | € 3.252 | 5 | € 15.334 | € - | € - | € - | € - | € - | € 15.334 | € - | € - | 4,44% | 3,24% | € 270.000 | € 297.500 | 90,78% |
| Taxateur 07 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 528 | 6,0% | € 420 | € 6 | 2,20% | € 3.252 | 5 | € 15.334 | € - | € - | € - | € - | € - | € 15.334 | € - | € - | 4,32% | 3,15% | € 277.500 | € 297.500 | 93,28% |
| Taxateur 08 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 480 | 5,5% | € - | € - | 2,49% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,80% | 3,50% | € 250.000 | € 297.500 | 84,03% |
| Taxateur 09 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 468 | 5,3% | € - | € - | 2,30% | € 3.252 | 2 | € 6.364 | € - | € - | € - | € - | € - | € 6.364 | € - | € - | 4,32% | 3,15% | € 277.500 | € 297.500 | 93,28% |
| Taxateur 10 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 864 | 9,9% | € 420 | € 6 | 0,00% | € 3.252 | 3 | € 9.428 | € - | € - | € - | € - | € - | € 9.428 | € - | € - | ##### | ##### | € 297.500 | € 297.500 | ##### |
| Taxateur 11 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 420 | 4,8% | € 420 | € 6 | 2,65% | € 3.252 | 2 | € 6.364 | € - | € - | € - | € - | € - | € 6.364 | € - | € - | 5,27% | 3,85% | € 227.500 | € 262.500 | 86,67% |
| Taxateur 12 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 87 | 1,0% | € 105 | € 2 | 2,50% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,62% | 3,36% | € 260.000 | € 297.500 | 87,39% |
| Taxateur 13 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 360 | 4,1% | € 420 | € 6 | 2,50% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,05% | 3,68% | € 237.500 | € 297.500 | 79,83% |
| Taxateur 14 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 480 | 5,5% | € 420 | € 6 | 3,00% | € 3.252 | 7 | € 20.952 | € - | € - | € - | € - | € - | € 20.952 | € - | € 25.000 | 5,00% | 3,65% | € 240.000 | € 297.500 | 80,67% |
| Taxateur 15 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 360 | 4,1% | € 350 | € 5 | 2,65% | € 3.252 | 2 | € 6.364 | € - | € - | € - | € - | € - | € 6.364 | € - | € - | 5,16% | 3,76% | € 232.500 | € 297.500 | 78,15% |
| Taxateur 16 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 480 | 5,5% | € 420 | € 6 | 0,00% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | ##### | ##### | € 297.500 | € 297.500 | ##### |
| Taxateur 17 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 576 | 6,6% | € 420 | € 6 | 2,75% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,78% | 4,22% | € 207.500 | € 297.500 | 69,75% |
| Taxateur 18 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 252 | 2,9% | € 420 | € 6 | 2,40% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,75% | 3,46% | € 252.500 | € 297.500 | 84,87% |
| Taxateur 19 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 1.100 | € 264 | 2,0% | € - | € - | 3,70% | € (1.200) | 5 | € (5.659) | € - | € (2.500) | € - | € - | € - | € (5.659) | € - | € - | 4,21% | 4,63% | € 285.000 | € 297.500 | 95,80% |
| Taxateur 20 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 480 | 5,5% | € 420 | € 6 | 2,44% | € 3.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,00% | 3,65% | € 240.000 | € 297.500 | 80,67% |
| Taxateur 21 | Dirk Hoogenraadstraat 42 | WWS puntenhuur | € 729 | € 600 | 6,9% | € 420 | € 6 | 2,75% | € 3.252 | 5 | € 15.334 | € - | € - | € - | € - | € - | € 15.334 | € - | € - | 5,39% | 3,93% | € 222.500 | € 297.500 | 74,79% |

| Taxateur | Adres5 | Soort huur5 | Gehanteerde huur5 | Beheerkosten5 | Beheerkosten percentage5 | Onderhoudskosten5 | Onderhoudskosten per m²/G05 | NAR5 | Verschil MH-WWS / Contracthuurs | Looptijd5 | NCW huurverschil5 | Extra bergingen5 | Renovatie5 | Leegstand5 | Verhuurkosten5 | Incentives5 | Contante waarden huurverschillen 5 | Ongebonden grond k.i.5 | afrek gekap. Canons | BAR op contracthuurs | BAR op markthuur wws-puntenhuurs | Marktwaarde in verhuurde staats | Maaktwaarde Leeg5 | Leegwaarde ratio MWD /MWD Markthuur5 |
|-------------|-------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Taxateur 01 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.100 | € 528 | 4,0% | € 360 | € 6 | 4,50% | € 2.340 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,83% | 5,80% | € 227.500 | € 295.000 | 77,12% |
| Taxateur 02 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.050 | € 630 | 5,0% | € 480 | € 8 | 3,75% | € 2.940 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,22% | 5,04% | € 250.000 | € 295.000 | 84,75% |
| Taxateur 03 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.000 | € 360 | 3,0% | € 360 | € 6 | 4,00% | € 3.540 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,54% | 5,05% | € 237.500 | € 275.000 | 86,36% |
| Taxateur 04 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.145 | € 275 | 2,0% | € 360 | € 6 | 4,50% | € 1.800 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,41% | 5,67% | € 242.500 | € 295.000 | 82,20% |
| Taxateur 05 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 691 | € 207 | 2,5% | € 360 | € 6 | 3,10% | € 7.252 | 4 | € 27.696 | € - | € - | € - | € - | € - | € 27.696 | € - | € - | 7,40% | 3,95% | € 210.000 | € 295.000 | 71,19% |
| Taxateur 06 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.200 | € 576 | 4,0% | € - | € - | 4,50% | € 1.140 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,98% | 5,54% | € 260.000 | € 295.000 | 88,14% |
| Taxateur 07 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.100 | € 528 | 4,0% | € 360 | € 6 | 3,50% | € 2.340 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,31% | 4,51% | € 292.500 | € 295.000 | 99,15% |
| Taxateur 08 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.050 | € 504 | 4,0% | € - | € - | 3,75% | € 2.940 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,86% | 4,75% | € 265.000 | € 295.000 | 89,83% |
| Taxateur 09 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.195 | € 574 | 4,0% | € - | € - | 4,25% | € 1.200 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,70% | 5,26% | € 272.500 | € 295.000 | 92,37% |
| Taxateur 10 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.050 | € 504 | 4,0% | € 360 | € 6 | 4,00% | € 2.940 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,48% | 5,25% | € 240.000 | € 295.000 | 81,36% |
| Taxateur 11 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.145 | € 481 | 3,5% | € 360 | € 6 | 4,75% | € 1.800 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,83% | 6,04% | € 227.500 | € 295.000 | 77,12% |
| Taxateur 12 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 691 | € 83 | 1,0% | € 90 | € 2 | 2,35% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,98% | 3,19% | € 260.000 | € 295.000 | 88,14% |
| Taxateur 13 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.100 | € 396 | 3,0% | € 360 | € 6 | 3,80% | € 2.340 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,70% | 4,84% | € 272.500 | € 295.000 | 92,37% |
| Taxateur 14 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.120 | € 538 | 4,0% | € 360 | € 6 | 4,00% | € 2.100 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,98% | 5,17% | € 260.000 | € 295.000 | 88,14% |
| Taxateur 15 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.050 | € 378 | 3,0% | € 360 | € 6 | 3,50% | € 2.940 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,55% | 4,50% | € 280.000 | € 295.000 | 94,92% |
| Taxateur 16 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.050 | € 504 | 4,0% | € 360 | € 6 | 3,75% | € - | 0 | € - | € - | € (10.000) | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,28% | 5,09% | € 247.500 | € 295.000 | 83,90% |
| Taxateur 17 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.100 | € 528 | 4,0% | € 360 | € 6 | 3,65% | € 2.340 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,55% | 4,71% | € 280.000 | € 295.000 | 94,92% |
| Taxateur 18 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.045 | € 251 | 2,0% | € 360 | € 6 | 3,75% | € 3.000 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,92% | 4,78% | € 262.500 | € 295.000 | 88,98% |
| Taxateur 19 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.000 | € 300 | 2,5% | € - | € - | 3,40% | € 540 | 4 | € 2.062 | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.062 | € - | € - | 4,40% | 4,21% | € 285.000 | € 295.000 | 96,61% |
| Taxateur 20 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.050 | € 504 | 4,0% | € 360 | € 6 | 3,50% | € 2.940 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,65% | 4,58% | € 275.000 | € 295.000 | 93,22% |
| Taxateur 21 | Maaswijkstraat 19 | Markthuur | € 1.050 | € 504 | 4,0% | € 360 | € 6 | 4,00% | € 2.940 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,48% | 5,25% | € 240.000 | € 295.000 | 81,36% |

| Taxateur | Adres6 | Soort huur6 | Gehanteerde huur6 | Beheerkosten6 | Beheerkosten percentage6 | Onderhoudskosten6 | Onderhoudskosten per m²/GO6 | NAR6 | Verschil MH-WWS / Contracthuur6 | Looptijd6 | NCW huurverschil6 | Extra bergingen6 | Renovatie6 | Leegstand6 | Verhuurkosten6 | Incentives6 | Contante waarden huurverschillen 6 | Ongebonden grond k.k6 | afrek gekap. Canon6 | BAR op contracthuur6 | BAR op markthuur WWS-puntenhuur6 | Marktw waarde in verhuurde staat6 | Maarktw waarde Leeg6 | Leegwaarde ratio MWD / MWD Markthuur6 |
|-------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Taxateur 01 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 528 | 6,4% | € 360 | € 6 | 2,50% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,23% | 3,85% | € 215.000 | € 295.000 | 72,88% |
| Taxateur 02 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 630 | 7,6% | € 480 | € 8 | 3,00% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 9,01% | 4,80% | € 172.500 | € 295.000 | 58,47% |
| Taxateur 03 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 360 | 4,3% | € 360 | € 6 | 2,60% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,91% | 3,68% | € 225.000 | € 275.000 | 81,82% |
| Taxateur 04 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 275 | 3,3% | € 360 | € 6 | 2,50% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,91% | 3,68% | € 225.000 | € 295.000 | 76,27% |
| Taxateur 05 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 207 | 2,5% | € 360 | € 6 | 3,10% | € 7.252 | 4 | € 27.696 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,40% | 3,95% | € 210.000 | € 295.000 | 71,19% |
| Taxateur 06 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 576 | 6,9% | € - | € - | 2,65% | € 7.252 | 5 | € 34.199 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,28% | 3,35% | € 247.500 | € 295.000 | 83,90% |
| Taxateur 07 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 528 | 6,4% | € 360 | € 6 | 2,00% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,76% | 3,07% | € 270.000 | € 295.000 | 91,53% |
| Taxateur 08 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 504 | 6,1% | € - | € - | 2,25% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,03% | 3,22% | € 257.500 | € 295.000 | 87,29% |
| Taxateur 09 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 574 | 6,9% | € - | € - | 2,20% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,98% | 3,19% | € 260.000 | € 295.000 | 88,14% |
| Taxateur 10 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 504 | 6,1% | € 360 | € 6 | 0,00% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | ##### | ##### | ##### | € 295.000 | ##### |
| Taxateur 11 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 481 | 5,8% | € 360 | € 6 | 2,50% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,14% | 3,81% | € 217.500 | € 295.000 | 73,73% |
| Taxateur 12 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 83 | 1,0% | € 90 | € 2 | 2,35% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,98% | 3,19% | € 260.000 | € 295.000 | 88,14% |
| Taxateur 13 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 396 | 4,8% | € 360 | € 6 | 2,50% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,06% | 3,77% | € 220.000 | € 295.000 | 74,58% |
| Taxateur 14 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 538 | 6,5% | € 360 | € 6 | 2,75% | € 5.152 | 10 | € 45.746 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,48% | 3,45% | € 240.000 | € 295.000 | 81,36% |
| Taxateur 15 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 378 | 4,6% | € 360 | € 6 | 2,50% | € 4.312 | 2 | € 8.439 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,76% | 3,60% | € 230.000 | € 295.000 | 77,97% |
| Taxateur 16 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 504 | 6,1% | € 360 | € 6 | 0,00% | € 4.312 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | ##### | ##### | ##### | € 295.000 | ##### |
| Taxateur 17 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 528 | 6,4% | € 360 | € 6 | 2,55% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,31% | 3,90% | € 212.500 | € 295.000 | 72,03% |
| Taxateur 18 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 251 | 3,0% | € 360 | € 6 | 2,40% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,61% | 3,53% | € 235.000 | € 295.000 | 79,66% |
| Taxateur 19 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 250 | 3,0% | € - | € - | 2,60% | € 4.252 | 2 | € 8.322 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,23% | 3,45% | € 240.000 | € 295.000 | 81,36% |
| Taxateur 20 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 504 | 6,1% | € 360 | € 6 | 2,15% | € 7.252 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,15% | 3,28% | € 252.500 | € 295.000 | 85,59% |
| Taxateur 21 | Maaswijkstraat 19 | WWS puntenhuur | € 691 | € 504 | 6,1% | € 360 | € 6 | 2,75% | € 4.312 | 10 | € 38.287 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,61% | 3,53% | € 235.000 | € 295.000 | 79,66% |

| Taxateur | Adres7 | Soort huur7 | Gehanteerde huur7 | Beheerkosten7 | Beheerkosten percentage7 | Onderhoudskosten7 | Onderhoudskosten per m²GO7 | NAR7 | Verschil MH-WWS / Contracthuur7 | Looptijd7 | NCW huurverschil7 | Extra bergingen7 | Renovatie7 | Leegstand7 | Verhuurkosten7 | Incentives7 | Contante waarden huurverschillen 7 | Ongebonden grond k.k.7 | afrek gekap. Canon7 | BAR op contracthuur7 | BAR op markthuur wws-puntenhuur7 | Marktwaarde in verhuurde staat7 | Maaktwaarde Leeg7 | Leegwaarde ratio MWD / MWD Markthuur7 |
|-------------|---------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|-------|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Taxateur 01 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € 468 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,78% | 6,78% | € 172.500 | € 235.000 | 73,40% |
| Taxateur 02 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 950 | € 570 | 5,0% | € 546 | € 7 | 4,00% | € 300 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,71% | 5,56% | € 205.000 | € 235.000 | 87,23% |
| Taxateur 03 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 351 | 3,0% | € 468 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,50% | 6,50% | € 180.000 | € 210.000 | 85,71% |
| Taxateur 04 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 234 | 2,0% | € 468 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,26% | 5,26% | € 222.500 | € 235.000 | 94,68% |
| Taxateur 05 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 713 | € 214 | 2,5% | € 468 | € 6 | 2,85% | € 3.149 | 2 | € 6.163 | € - | € - | € - | € - | € - | € 6.163 | € - | € - | 5,57% | 4,07% | € 210.000 | € 235.000 | 89,36% |
| Taxateur 06 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € - | € - | 4,15% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,32% | 5,32% | € 220.000 | € 235.000 | 93,62% |
| Taxateur 07 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € 468 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,38% | 5,38% | € 217.500 | € 235.000 | 92,55% |
| Taxateur 08 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € - | € - | 4,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,44% | 5,44% | € 215.000 | € 235.000 | 91,49% |
| Taxateur 09 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € - | € - | 4,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,44% | 5,44% | € 215.000 | € 235.000 | 91,49% |
| Taxateur 10 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € 468 | € 6 | 4,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,08% | 6,08% | € 192.500 | € 235.000 | 81,91% |
| Taxateur 11 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 850 | € 357 | 3,5% | € 468 | € 6 | 4,25% | € 1.500 | 2 | € 2.936 | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.936 | € - | € - | 6,69% | 5,83% | € 175.000 | € 235.000 | 74,47% |
| Taxateur 12 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 713 | € 86 | 1,0% | € 117 | € 2 | 3,00% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,57% | 4,07% | € 210.000 | € 235.000 | 89,36% |
| Taxateur 13 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 351 | 3,0% | € 468 | € 6 | 4,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,64% | 5,64% | € 207.500 | € 235.000 | 88,30% |
| Taxateur 14 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € 468 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,38% | 5,38% | € 217.500 | € 235.000 | 92,55% |
| Taxateur 15 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 351 | 3,0% | € 390 | € 5 | 3,90% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,14% | 5,14% | € 227.500 | € 235.000 | 96,81% |
| Taxateur 16 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 713 | € 342 | 4,0% | € 468 | € 6 | 3,50% | € 3.149 | 10 | € 27.960 | € - | € - | € - | € - | € - | € 27.960 | € - | € - | 6,16% | 4,50% | € 190.000 | € 235.000 | 80,85% |
| Taxateur 17 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € 468 | € 6 | 4,05% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,51% | 5,51% | € 212.500 | € 235.000 | 90,43% |
| Taxateur 18 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 252 | 2,2% | € 468 | € 6 | 4,15% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,51% | 5,51% | € 212.500 | € 235.000 | 90,43% |
| Taxateur 19 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 1.000 | € 300 | 2,5% | € - | € - | 3,90% | € (300) | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,78% | 4,90% | € 245.000 | € 235.000 | 104,26% |
| Taxateur 20 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € 468 | € 6 | 4,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,85% | 5,85% | € 200.000 | € 230.000 | 86,96% |
| Taxateur 21 | Vreeswijkstraat 743 | Markthuur | € 975 | € 468 | 4,0% | € 468 | € 6 | 4,70% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,32% | 6,32% | € 185.000 | € 235.000 | 78,72% |

| Taxateur | Adres | Soort huur | Gehanteerde huur | Beheerkosten | Beheerkosten percentage | Onderhoudskosten | Onderhoudskosten per m²/GO | NAR | Verschil MH-WWS / Contracthuur | Looptijd | NCW huurverschil | Extra bergingen | Renovatie | Leegstand | Verhuurkosten | Incentives | Contante waarden huurverschillen | Ongebonden grond k.k. | afrek gekap. Canon | BAR op contracthuur | BAR op markthuur WWS-puntenhuur | Marktwaarde in verhuurde staat | Marktwaarde Leeg | Leegwaarde ratio MWD / MWD Markthuur | |
|-------------|---------------------|----------------|------------------|--------------|-------------------------|------------------|----------------------------|-------|--------------------------------|----------|------------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------|
| Taxateur 01 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € 468 | € 6 | 3,25% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,78% | 4,96% | € 172.500 | € 235.000 | 73,40% | |
| Taxateur 02 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 570 | 6,7% | € 546 | € 7 | 3,00% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,50% | 4,75% | € 180.000 | € 235.000 | 76,60% | |
| Taxateur 03 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 351 | 4,1% | € 468 | € 6 | 3,50% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,88% | 5,03% | € 170.000 | € 210.000 | 80,95% | |
| Taxateur 04 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 234 | 2,7% | € 468 | € 6 | 2,60% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,26% | 3,84% | € 222.500 | € 235.000 | 94,68% | |
| Taxateur 05 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 214 | 2,5% | € 468 | € 6 | 2,85% | € 3.149 | 2 | € 6.163 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,163 | € - | € 210.000 | € 235.000 | 89,36% | |
| Taxateur 06 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € - | € - | 3,00% | € 3.149 | 5 | € 14.850 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 14.850 | € - | € 215.000 | € 235.000 | 91,49% | |
| Taxateur 07 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € 468 | € 6 | 2,60% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 215.000 | € 235.000 | 91,49% | |
| Taxateur 08 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € - | € - | 2,80% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 215.000 | € 235.000 | 91,49% | |
| Taxateur 09 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € - | € - | 2,80% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 215.000 | € 235.000 | 91,49% | |
| Taxateur 10 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € 468 | € 6 | 0,00% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | ##### | ##### | € 235.000 | ##### | ##### |
| Taxateur 11 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 357 | 4,2% | € 468 | € 6 | 3,75% | € 3.149 | 2 | € 6.163 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6.163 | € - | € 157.500 | € 235.000 | 67,02% | |
| Taxateur 12 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 86 | 1,0% | € 117 | € 2 | 3,00% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 210.000 | € 235.000 | 89,36% | |
| Taxateur 13 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 351 | 4,1% | € 468 | € 6 | 2,75% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 207.500 | € 235.000 | 88,30% | |
| Taxateur 14 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € 468 | € 6 | 3,00% | € 3.149 | 10 | € 27.960 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 212.500 | € 235.000 | 90,43% | |
| Taxateur 15 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 351 | 4,1% | € 390 | € 5 | 2,75% | € 3.149 | 2 | € 6.163 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 215.000 | € 235.000 | 91,49% | |
| Taxateur 16 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 342 | 4,0% | € 468 | € 6 | 3,50% | € 3.149 | 10 | € 27.960 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 190.000 | € 235.000 | 80,85% | |
| Taxateur 17 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € 468 | € 6 | 3,30% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 170.000 | € 235.000 | 72,34% | |
| Taxateur 18 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 252 | 2,9% | € 468 | € 6 | 3,00% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 192.500 | € 235.000 | 81,91% | |
| Taxateur 19 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 300 | 3,5% | € - | € - | 3,25% | € 3.149 | 10 | € 27.960 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 217.500 | € 235.000 | 92,55% | |
| Taxateur 20 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € 468 | € 6 | 2,75% | € 3.149 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 200.000 | € 230.000 | 86,96% | |
| Taxateur 21 | Vreeswijkstraat 743 | WWS puntenhuur | € 713 | € 468 | 5,5% | € 468 | € 6 | 3,25% | € 3.149 | 5 | € 14.850 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 185.000 | € 235.000 | 78,72% | |

| Taxateur | Adres | Soort huur | Gehanteerde huur | Beheerkosten | Beheerkosten percentage | Onderhoudskosten | Onderhoudskosten per m²/GO | NAR | Verschil MH-WWS / Contracthuur | Looptijd | NCW huurverschil | Extra bergingen | Renovatie | Leegstand | Verhuurkosten | Incentives | Contante waarden huurverschillen | Ongebonden grond k.k. | afrek gekap. Canon | BAR op contracthuur | BAR op markthuur WWS-puntenhuur | Marktwaarde in verhuurde staat | Maaktwaarde Leeg | Leegwaarde ratio MWD / MWD Markthuur |
|-------------|---------------------|------------|------------------|--------------|-------------------------|------------------|----------------------------|-------|--------------------------------|----------|------------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| Taxateur 01 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 646 | € 310 | 4,0% | € 510 | € 6 | 3,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,54% | 5,54% | € 140.000 | € 187.500 | 74,67% |
| Taxateur 02 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 800 | € 480 | 5,0% | € 510 | € 6 | 4,00% | € (1.848) | 10 | € (16.408) | € - | € - | € - | € - | € - | € (16.408) | € - | € - | 5,26% | 6,51% | € 147.500 | € 187.500 | 78,67% |
| Taxateur 03 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 646 | € 233 | 3,0% | € 510 | € 6 | 3,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,54% | 5,54% | € 140.000 | € 182.500 | 76,71% |
| Taxateur 04 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 646 | € 155 | 2,0% | € 510 | € 6 | 3,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,56% | 4,56% | € 170.000 | € 187.500 | 90,67% |
| Taxateur 05 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 630 | € 189 | 2,5% | € 510 | € 6 | 3,00% | € 189 | 10 | € 1.674 | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.674 | € - | € - | 4,77% | 4,65% | € 162.500 | € 187.500 | 86,67% |
| Taxateur 06 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 1.050 | € 504 | 4,0% | € - | € - | 4,75% | € (4.848) | 5 | € (22.862) | € - | € - | € - | € - | € - | € (22.862) | € - | € - | 4,13% | 6,72% | € 187.500 | € 187.500 | 100,00% |
| Taxateur 07 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € 510 | € 6 | 4,00% | € (3.648) | 8 | € (26.541) | € - | € - | € - | € - | € - | € (26.541) | € - | € - | 4,25% | 6,25% | € 182.500 | € 187.500 | 97,33% |
| Taxateur 08 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € - | € - | 4,60% | € (3.648) | 2 | € (7.139) | € - | € - | € - | € - | € - | € (7.139) | € - | € - | 4,19% | 6,16% | € 185.000 | € 187.500 | 98,67% |
| Taxateur 09 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € - | € - | 4,90% | € (3.648) | 3 | € (10.578) | € - | € - | € - | € - | € - | € (10.578) | € - | € - | 4,56% | 6,71% | € 170.000 | € 187.500 | 90,67% |
| Taxateur 10 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 850 | € 408 | 4,0% | € 510 | € 6 | 4,50% | € (2.448) | 5 | € (11.544) | € - | € - | € - | € - | € - | € (11.544) | € - | € - | 5,26% | 6,92% | € 147.500 | € 187.500 | 78,67% |
| Taxateur 11 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 650 | € 273 | 3,5% | € 510 | € 6 | 3,50% | € (48) | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,44% | 5,47% | € 142.500 | € 187.500 | 76,00% |
| Taxateur 12 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 630 | € 76 | 1,0% | € 128 | € 2 | 3,25% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,70% | 4,58% | € 165.000 | € 187.500 | 88,00% |
| Taxateur 13 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 630 | € 303 | 4,0% | € 510 | € 6 | 3,25% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,35% | 5,22% | € 145.000 | € 187.500 | 77,33% |
| Taxateur 14 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 646 | € 310 | 4,0% | € 510 | € 6 | 4,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,33% | 6,33% | € 122.500 | € 187.500 | 65,33% |
| Taxateur 15 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 650 | € 234 | 3,0% | € 425 | € 5 | 3,00% | € (48) | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,56% | 4,59% | € 170.000 | € 187.500 | 90,67% |
| Taxateur 16 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 646 | € 310 | 4,0% | € 510 | € 6 | 3,00% | € - | 15 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,70% | 4,70% | € 165.000 | € 187.500 | 88,00% |
| Taxateur 17 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 800 | € 384 | 4,0% | € 510 | € 6 | 3,95% | € (1.848) | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,63% | 5,73% | € 167.500 | € 187.500 | 89,33% |
| Taxateur 18 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 646 | € 248 | 3,2% | € 510 | € 6 | 3,30% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,17% | 5,17% | € 150.000 | € 187.500 | 80,00% |
| Taxateur 19 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 646 | € 233 | 3,0% | € - | € - | 3,60% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,08% | 5,08% | € 152.500 | € 187.500 | 81,33% |
| Taxateur 20 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 850 | € 408 | 4,0% | € 340 | € 4 | 5,00% | € (2.448) | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,26% | 6,92% | € 147.500 | € 187.500 | 78,67% |
| Taxateur 21 | Vreeswijkstraat 759 | Markthuur | € 850 | € 408 | 4,0% | € 510 | € 6 | 4,50% | € (2.448) | 3 | € (7.098) | € - | € - | € - | € - | € - | € (7.098) | € - | € - | 5,08% | 6,69% | € 152.500 | € 187.500 | 81,33% |

| Taxateur | Adres10 | Soort huur10 | Gehanteerde huur10 | Beheerkosten10 | Beheerkosten percentage10 | Onderhoudskosten10 | Onderhoudskosten per m²GGF10 | NAR10 | Verschil MH-WWS / Contractituurt10 | Looptijd10 | NCW huurverschil10 | Extra bergingen10 | Renovatie10 | Leegstand10 | Verhuurkosten10 | Incentives10 | Contante waarden huurverschillen 10 | Ongebonden grond k.k10 | afrek gekap. Canon10 | BAR op contractuur10 | BAR op markthuur WWS-puntenhuur10 | Marktwaarde in verhuurde staat10 | Maaktwaarde Leeg10 | Leegwaarde ratio MWD / Leeg / Markthuur10 |
|-------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|-------|------------------------------------|------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------|---|
| Taxateur 01 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 310 | 4,1% | € 510 | € 6 | 3,50% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,74% | 5,60% | € 135.000 | € 187.500 | 72,00% |
| Taxateur 02 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 613 | € 480 | 6,5% | € 510 | € 6 | 3,50% | € 394 | 10 | € 3.497 | € - | € - | € - | € - | € - | € 3.497 | € - | € - | 5,96% | 5,66% | € 130.000 | € 187.500 | 69,33% |
| Taxateur 03 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 613 | € 233 | 3,2% | € 510 | € 6 | 3,75% | € 394 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,85% | 5,55% | € 132.500 | € 182.500 | 72,60% |
| Taxateur 04 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 155 | 2,0% | € 510 | € 6 | 2,90% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,56% | 4,45% | € 170.000 | € 187.500 | 90,67% |
| Taxateur 05 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 189 | 2,5% | € 510 | € 6 | 3,00% | € 189 | 10 | € 1.674 | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.674 | € - | € - | 4,77% | 4,65% | € 162.500 | € 187.500 | 86,67% |
| Taxateur 06 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 504 | 6,7% | € - | € - | 2,75% | € 189 | 5 | € 889 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,19% | 4,09% | € 185.000 | € 187.500 | 98,67% |
| Taxateur 07 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 456 | 6,0% | € 510 | € 6 | 2,50% | € 189 | 8 | € 1.372 | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.372 | € - | € - | 4,19% | 4,09% | € 185.000 | € 187.500 | 98,67% |
| Taxateur 08 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 456 | 6,0% | € - | € - | 2,75% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,19% | 4,09% | € 185.000 | € 187.500 | 98,67% |
| Taxateur 09 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 456 | 6,0% | € - | € - | 3,00% | € 189 | 3 | € 547 | € - | € - | € - | € - | € - | € 547 | € - | € - | 4,56% | 4,45% | € 170.000 | € 187.500 | 90,67% |
| Taxateur 10 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 408 | 5,4% | € 510 | € 6 | 0,00% | € 189 | 5 | € 889 | € - | € - | € - | € - | € - | € 889 | € - | € - | ##### | ##### | € 187.500 | € 187.500 | ##### |
| Taxateur 11 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 273 | 3,6% | € 510 | € 6 | 3,50% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,74% | 5,60% | € 135.000 | € 187.500 | 72,00% |
| Taxateur 12 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 76 | 1,0% | € 128 | € 2 | 3,25% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,70% | 4,58% | € 165.000 | € 187.500 | 88,00% |
| Taxateur 13 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 303 | 4,0% | € 510 | € 6 | 3,25% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,35% | 5,22% | € 145.000 | € 187.500 | 77,33% |
| Taxateur 14 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 310 | 4,1% | € 510 | € 6 | 4,00% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,60% | 6,44% | € 117.500 | € 187.500 | 62,67% |
| Taxateur 15 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 234 | 3,1% | € 425 | € 5 | 2,85% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 4,56% | 4,45% | € 170.000 | € 185.000 | 91,89% |
| Taxateur 16 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 310 | 4,1% | € 510 | € 6 | 3,00% | € 189 | 15 | € 2.367 | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.367 | € - | € - | 4,85% | 4,73% | € 160.000 | € 187.500 | 85,33% |
| Taxateur 17 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 384 | 5,1% | € 510 | € 6 | 3,95% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,60% | 6,44% | € 117.500 | € 187.500 | 62,67% |
| Taxateur 18 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 248 | 3,3% | € 510 | € 6 | 3,30% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,35% | 5,22% | € 145.000 | € 187.500 | 77,33% |
| Taxateur 19 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 233 | 3,1% | € - | € - | 3,60% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,26% | 5,13% | € 147.500 | € 187.500 | 78,67% |
| Taxateur 20 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 408 | 5,4% | € 340 | € 4 | 3,50% | € 189 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 5,64% | 5,50% | € 137.500 | € 187.500 | 73,33% |
| Taxateur 21 | Vreeswijkstraat 759 | WWS puntenhuur | € 630 | € 408 | 5,4% | € 510 | € 6 | 3,05% | € 189 | 3 | € 547 | € - | € - | € - | € - | € - | € 547 | € - | € - | 5,08% | 4,96% | € 152.500 | € 187.500 | 81,33% |

| Taxateur | Adres11 | Soort huur11 | Gehanteerde huur11 | Beheerkosten11 | Beheerkosten percentage11 | Onderhoudskosten11 | Onderhoudskosten per m²GG11 | NAR11 | Verschil MH-WWS/Contracthuurt11 | Looptijd1 | NCW huurverschil11 | Extra bergingen11 | Renovatie11 | Leegstand11 | Verhuurkosten11 | Incentives11 | Contante waarden huurverschillen 11 | Ongebonden grond k.k11 | afrek gekap. Canon11 | BAR op contracthuurt11 | BAR op markthuur WWS-puntenhuurt11 | Marktwaaarde in verhuurde staat11 | Maarktwaaarde Leeg11 | Leegwaarde ratio MWD /MWD Markthuur11 |
|-------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Taxateur 01 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € 240 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,61% | 6,61% | € 172.500 | € 160.000 | 107,81% |
| Taxateur 02 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 570 | 5,0% | € 480 | € 12 | 5,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,86% | 7,86% | € 145.000 | € 150.000 | 96,67% |
| Taxateur 03 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 342 | 3,0% | € 240 | € 6 | 6,25% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,86% | 7,86% | € 145.000 | € 150.000 | 96,67% |
| Taxateur 04 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 228 | 2,0% | € 240 | € 6 | 5,90% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,60% | 7,60% | € 150.000 | € 150.000 | 100,00% |
| Taxateur 05 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 532 | € 159 | 2,5% | € 240 | € 6 | 3,50% | € 5.022 | 4 | € 19.177 | € - | € - | € - | € - | € - | € 19.177 | € - | € - | 8,44% | 4,72% | € 135.000 | € 160.000 | 84,38% |
| Taxateur 06 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € - | € - | 5,60% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,13% | 7,13% | € 160.000 | € 160.000 | 100,00% |
| Taxateur 07 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € 240 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,61% | 6,61% | € 172.500 | € 160.000 | 107,81% |
| Taxateur 08 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € - | € - | 5,75% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,35% | 7,35% | € 155.000 | € 160.000 | 96,88% |
| Taxateur 09 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € - | € - | 5,60% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,13% | 7,13% | € 160.000 | € 160.000 | 100,00% |
| Taxateur 10 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 800 | € 384 | 4,0% | € 240 | € 6 | 4,50% | € 1.800 | 2 | € 3.523 | € - | € - | € - | € - | € - | € 3.523 | € - | € - | 7,24% | 6,10% | € 157.500 | € 160.000 | 98,44% |
| Taxateur 11 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 399 | 3,5% | € 240 | € 6 | 6,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,86% | 7,86% | € 145.000 | € 160.000 | 90,63% |
| Taxateur 12 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 532 | € 64 | 1,0% | € 60 | € 2 | 3,00% | € 5.022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,86% | 4,40% | € 145.000 | € 160.000 | 90,63% |
| Taxateur 13 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 342 | 3,0% | € 240 | € 6 | 5,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,13% | 7,13% | € 160.000 | € 160.000 | 100,00% |
| Taxateur 14 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € 240 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,24% | 7,24% | € 157.500 | € 160.000 | 98,44% |
| Taxateur 15 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 342 | 3,0% | € 300 | € 8 | 5,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,24% | 7,24% | € 157.500 | € 160.000 | 98,44% |
| Taxateur 16 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 532 | € 255 | 4,0% | € 240 | € 6 | 3,25% | € 5.022 | 3 | € 14.561 | € - | € - | € - | € - | € - | € 14.561 | € - | € - | 8,29% | 4,64% | € 137.500 | € 160.000 | 85,94% |
| Taxateur 17 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € 240 | € 6 | 5,50% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,24% | 7,24% | € 157.500 | € 160.000 | 98,44% |
| Taxateur 18 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 251 | 2,2% | € 240 | € 6 | 5,80% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,48% | 7,48% | € 152.500 | € 160.000 | 95,31% |
| Taxateur 19 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 257 | 2,3% | € 120 | € 3 | 5,00% | € - | 3 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,33% | 6,33% | € 180.000 | € 160.000 | 112,50% |
| Taxateur 20 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 800 | € 384 | 4,0% | € 240 | € 6 | 4,35% | € 1.800 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,13% | 6,00% | € 160.000 | € 160.000 | 100,00% |
| Taxateur 21 | Bloklandstraat 78C | Markthuur | € 950 | € 456 | 4,0% | € 240 | € 6 | 5,00% | € - | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,61% | 6,61% | € 172.500 | € 160.000 | 107,81% |

| Taxateur | Adres12 | Soort huur12 | Gehanteerde huur12 | Beheerkosten12 | Beheerkosten percentage12 | Onderhoudskosten12 | Onderhoudskosten per m²GGP12 | NAR12 | Verschil MH-WWS / Contractituur12 | Looptijd 2 | NCW huurverschil12 | Extra bergingen1 2 | Renovatie12 | Leegstand12 | Verhuurkosten12 | Incentives12 | Contante waarden huurverschillen 12 | Ongebonden grond k.k.12 | afrek gekap. Canon12 | BAR op contractuur12 | BAR op markthuur WWS-puntenhuur12 | Marktwaaarde in verhuurde staat12 | Maarktwaaarde Leeg12 | Leegwaarde ratio MWD Leeg / MWV Markthuur12 |
|-------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|-------|-----------------------------------|------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---|
| Taxateur 01 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € 240 | € 6 | 3,50% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 10,60% | 5,93% | € 107.500 | € 160.000 | 67,19% |
| Taxateur 02 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 570 | 8,9% | € 480 | € 12 | 2,75% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 9,12% | 5,10% | € 125.000 | € 150.000 | 83,33% |
| Taxateur 03 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 342 | 5,4% | € 240 | € 6 | 3,00% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 8,14% | 4,56% | € 140.000 | € 150.000 | 93,33% |
| Taxateur 04 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 228 | 3,6% | € 240 | € 6 | 3,00% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 8,60% | 4,81% | € 132.500 | € 150.000 | 88,33% |
| Taxateur 05 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 159 | 2,5% | € 240 | € 6 | 3,50% | € 5,022 | 4 | € 19.177 | € - | € - | € - | € - | € - | € 19.177 | € - | € - | 8,44% | 4,72% | € 135.000 | € 160.000 | 84,38% |
| Taxateur 06 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € - | € - | 3,00% | € 5,022 | 5 | € 23.680 | € - | € - | € - | € - | € - | € 23.680 | € - | € - | 7,24% | 4,05% | € 157.500 | € 160.000 | 98,44% |
| Taxateur 07 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € 240 | € 6 | 2,20% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 6,61% | 3,70% | € 172.500 | € 160.000 | 107,81% |
| Taxateur 08 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € - | € - | 2,65% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,48% | 4,18% | € 152.500 | € 160.000 | 95,31% |
| Taxateur 09 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € - | € - | 2,75% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,86% | 4,40% | € 145.000 | € 160.000 | 90,63% |
| Taxateur 10 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 384 | 6,0% | € 240 | € 6 | 0,00% | € 5,022 | 2 | € 9.828 | € - | € - | € - | € - | € - | € 9.828 | € - | € - | ##### | ##### | ##### | € 160.000 | ##### |
| Taxateur 11 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 399 | 6,3% | € 240 | € 6 | 2,75% | € 5,022 | 1 | € 4.975 | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.975 | € - | € - | 7,86% | 4,40% | € 145.000 | € 160.000 | 90,63% |
| Taxateur 12 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 64 | 1,0% | € 60 | € 2 | 3,00% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,86% | 4,40% | € 145.000 | € 160.000 | 90,63% |
| Taxateur 13 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 342 | 5,4% | € 240 | € 6 | 2,80% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 8,14% | 4,56% | € 140.000 | € 160.000 | 87,50% |
| Taxateur 14 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € 240 | € 6 | 3,00% | € 5,022 | 3 | € 14.561 | € - | € - | € - | € - | € - | € 14.561 | € - | € - | 8,14% | 4,56% | € 140.000 | € 160.000 | 87,50% |
| Taxateur 15 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 342 | 5,4% | € 300 | € 8 | 2,75% | € 5,022 | 2 | € 9.828 | € - | € - | € - | € - | € - | € 9.828 | € - | € - | 7,60% | 4,25% | € 150.000 | € 160.000 | 93,75% |
| Taxateur 16 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 255 | 4,0% | € 240 | € 6 | 3,25% | € 5,022 | 3 | € 14.561 | € - | € - | € - | € - | € - | € 14.561 | € - | € - | 8,29% | 4,64% | € 137.500 | € 160.000 | 85,94% |
| Taxateur 17 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € 240 | € 6 | 2,70% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 8,14% | 4,56% | € 140.000 | € 160.000 | 87,50% |
| Taxateur 18 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 251 | 3,9% | € 240 | € 6 | 3,50% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 10,13% | 5,67% | € 112.500 | € 160.000 | 70,31% |
| Taxateur 19 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 257 | 4,0% | € - | € - | 3,50% | € 5,022 | 3 | € 14.561 | € - | € - | € - | € - | € - | € 14.561 | € - | € - | 8,44% | 4,72% | € 135.000 | € 160.000 | 84,38% |
| Taxateur 20 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 384 | 6,0% | € 240 | € 6 | 2,40% | € 5,022 | 0 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | 7,13% | 3,99% | € 160.000 | € 160.000 | 100,00% |
| Taxateur 21 | Bloklandstraat 78C | WWS puntenhuur | € 532 | € 456 | 7,1% | € 240 | € 6 | 2,55% | € 5,022 | 5 | € 23.680 | € - | € - | € - | € - | € - | € 23.680 | € - | € - | 6,61% | 3,70% | € 172.500 | € 160.000 | 107,81% |

BIJLAGE 8

Resultaten ten aanzien van de rekenmodellen

Woning 1: Badhuisstraat 87, Den Haag

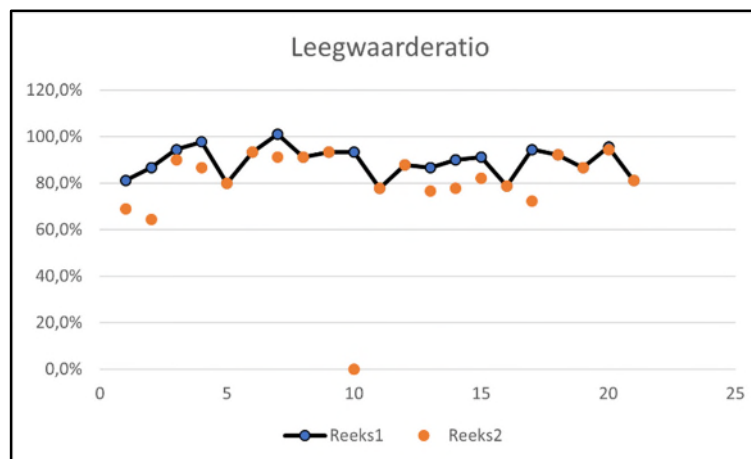
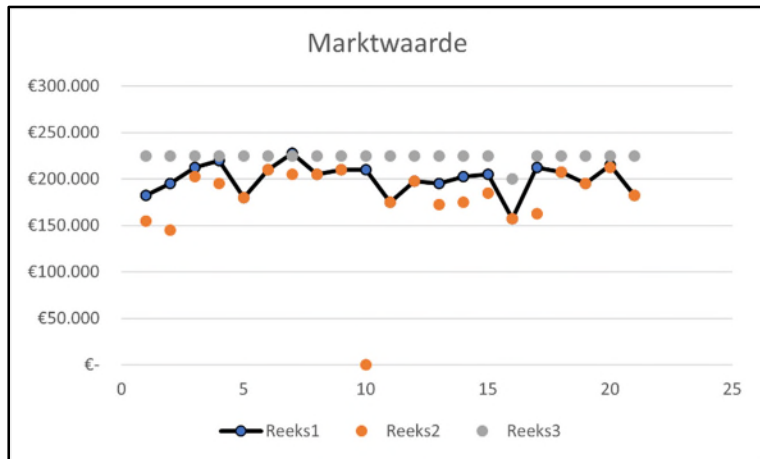
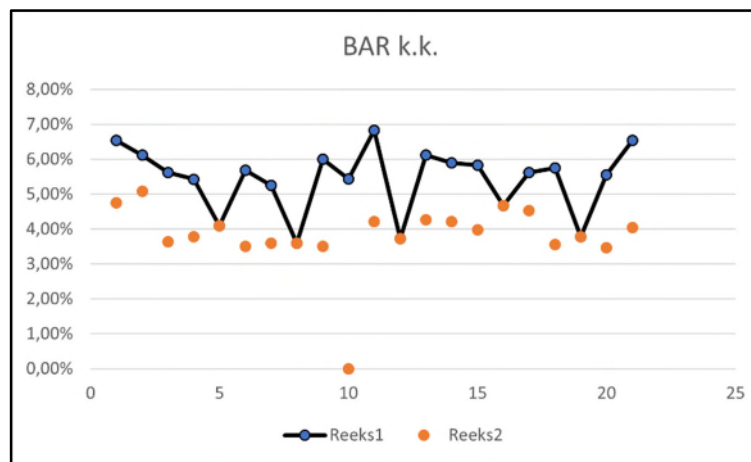
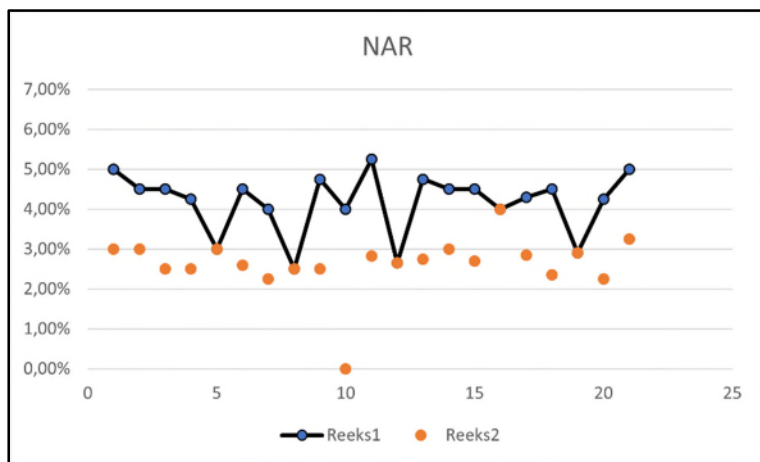


| Badhuisstraat 87, Den Haag | |
|----------------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 50 m ² |
| Buitenruimte | 3 m ² |
| Contractuur | € 995,- per maand |
| WOZ waarde | € 180.000,- |
| Energie label | G (voorlopig) |
| Bouwjaar | 1904 |
| WWS-punten | 119 |
| WWS-puntenhuur | € 613,81 per maand |
| Marktwaaarde Leeg | € 225.000,- |

| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|-----------------------|---|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 2 | 14 | 5 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 950,- / € 1.050,- per maand | € 995,- per maand | € 613,81 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 2 | 0 | 3 |
| <i>Niet</i> | | |
| 0 | 14 | 2 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 0 | 0 | 1 |
| <i>Reden</i> | | |
| - | - | Extra waardecomponent (€ 25.000,-) voor de separate parkeerplaats |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 4,00 % - 4,75 % | 4,00 % - 5,25 % | 2,50 % - 3,00 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | 4,00 %, vanwege correctie parkeerplaats |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 5,43 % - 6,00 % | 5,25 % - 6,82% | 3,59 % - 4,09 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | 4,68% |
| <i>Marktwaaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 210.000 - € 210.000 | € 175.000 - € 227.500 | € 157.500 - € 205.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| Eén taxateur hanteerde een aparte waardecomponent voor de parkeerplaats. | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarden. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 7 |
| <i>Niet</i> |
| 8 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,25 % - 3,25 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 3,47 % - 5,08 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 145.000 - € 212.500 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaardegrafiek) zijn de Marktwaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

Woning 2: Dirk Hoogenraadstraat 42, Den Haag

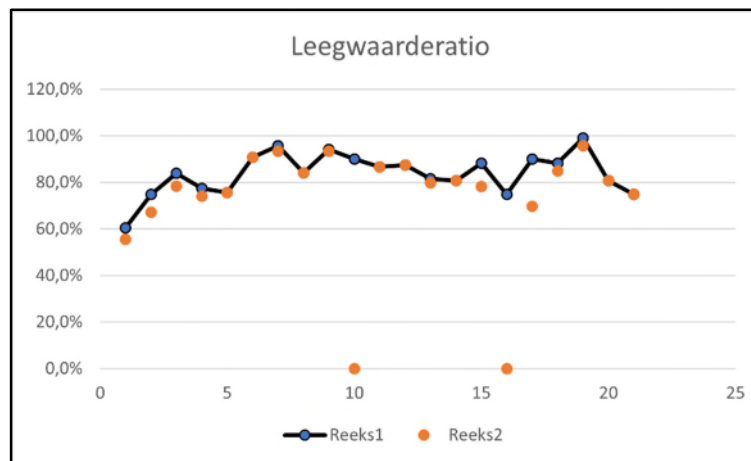
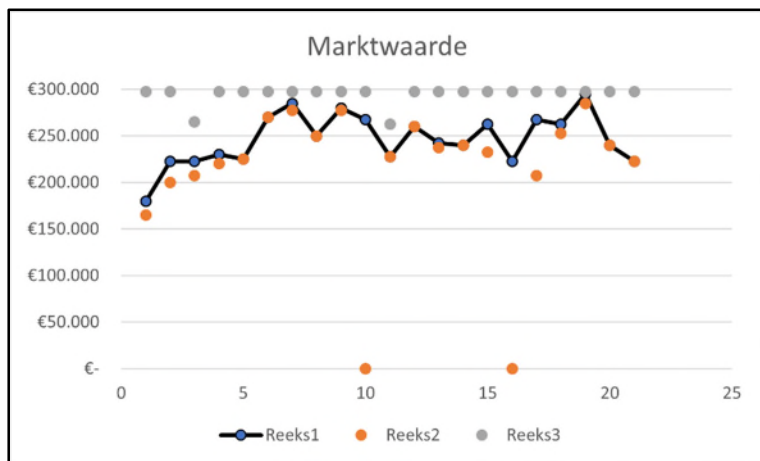
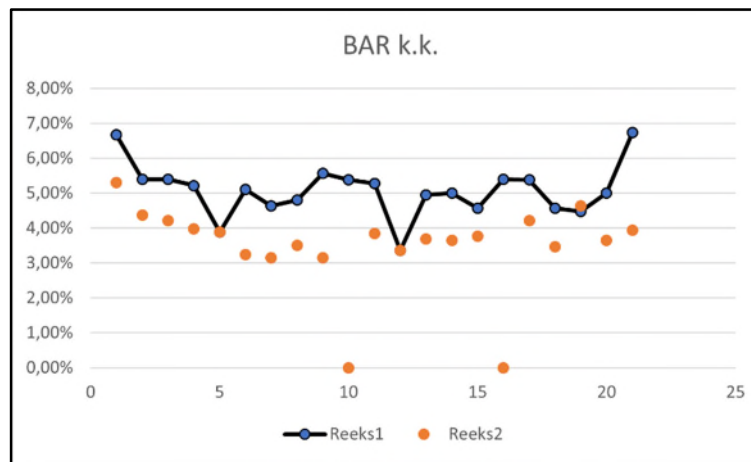
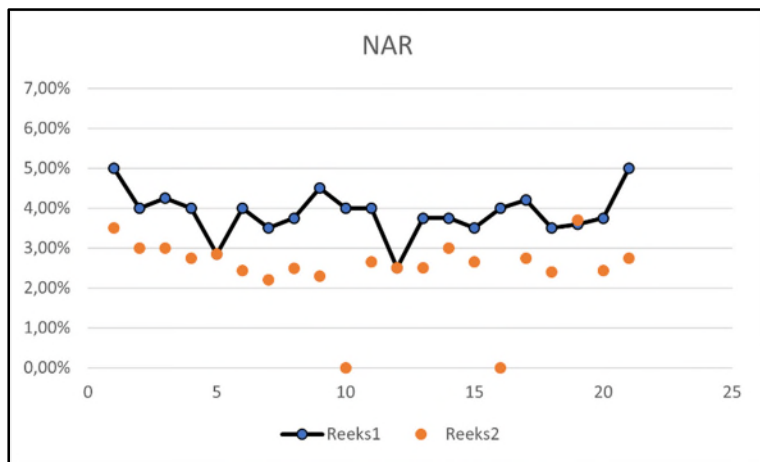


| Dirk Hoogenraadstraat 42, Den Haag | |
|------------------------------------|---------------------|
| Oppervlakte | 70 |
| Buitenruimte | 5 |
| Contractuur | € 1.000,- per maand |
| WOZ waarde | € 197.000,- |
| Energie label | G (voorlopig) |
| Bouwjaar | 1939 |
| WWS-punten | 140 |
| WWS-puntenhuur | € 729,03 per maand |
| Marktwaarde Leeg | € 297.500,- |

| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 7 | 12 | 2 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 1.100,- / € 1.300,- per maand | € 1.000,- per maand | € 729,03 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 6 | 0 | 1 |
| <i>Niet</i> | | |
| 1 | 12 | 1 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 0 | 0 | 0 |
| <i>Reden</i> | | |
| - | - | - |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 3,50 % - 5,00 % | 3,50 % - 5,00 % | 2,50 % - 2,85 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 4,47 % - 6,74 % | 4,57 % - 6,67 % | 3,36 % - 3,89 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 222.500 - € 295.000 | € 180.000 - € 262.500 | € 225.000 - € 260.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| - | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarden. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 8 |
| <i>Niet</i> |
| 8 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,20 % - 3,50 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 3,15 % - 5,30 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 165.000 - € 277.500 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| Twee modellen van respondenten zijn niet correct opgeslagen en derhalve niet in dit overzicht opgenomen. De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaardegrafiek) zijn de Marktwaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

Woning 3: Maaswijkstraat 19, Den Haag

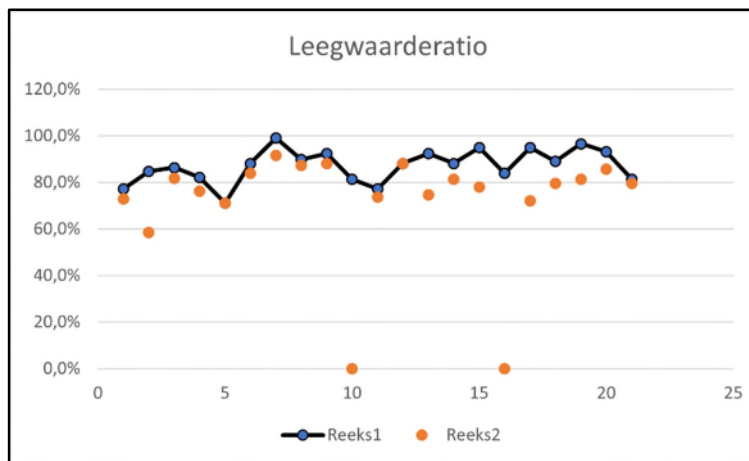
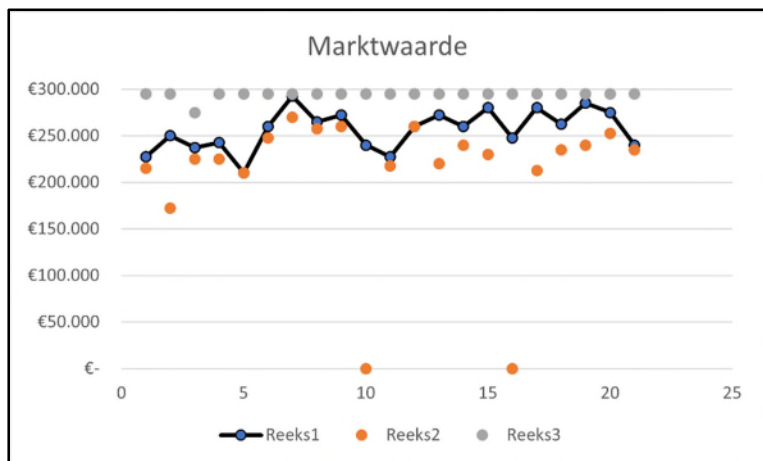
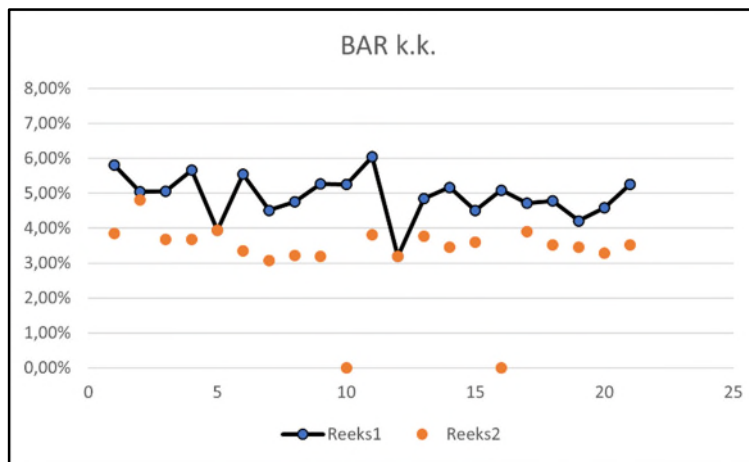
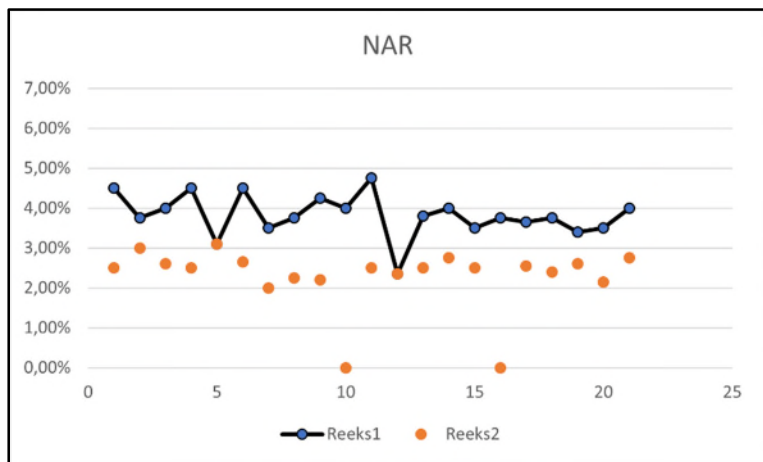


| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Maaswijkstraat 19, Den Haag | |
| Oppervlakte | 60 |
| Buitenruimte | 15 |
| Contractuur | € 1.295,- per maand |
| WOZ waarde | € 221.000,- |
| Energie label | G (voorlopig) |
| Bouwjaar | 1897 |
| WWS-punten | 133 |
| WWS-puntenhuur | € 690,65 per maand |
| Marktwaaarde Leeg | € 295.000,- |

| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|---------------------|-----------------------|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 19 | - | 2 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 1.000,- / € 1.200,- per maand | - | € 690,65 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 1 | 0 | 1 |
| <i>Niet</i> | | |
| 18 | - | 1 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 1 | 0 | 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 3,40 % - 4,75 % | - | 2,35 % - 3,10 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 4,21 % - 6,04 % | - | 3,19 % - 3,95 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Marktwaaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 227.500 - € 292.500 | - | € 210.000 - € 265.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| - | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarderen. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 5 |
| <i>Niet</i> |
| 12 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,00 % - 3,00 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 3,07 % - 4,80 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 172.500 - € 270.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| Een model van een respondent is niet correct opgeslagen en derhalve niet in dit overzicht opgenomen. De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaaardegrafiek) zijn de Marktwaaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

Woning 4: Vreeswijkstraat 743, Den Haag

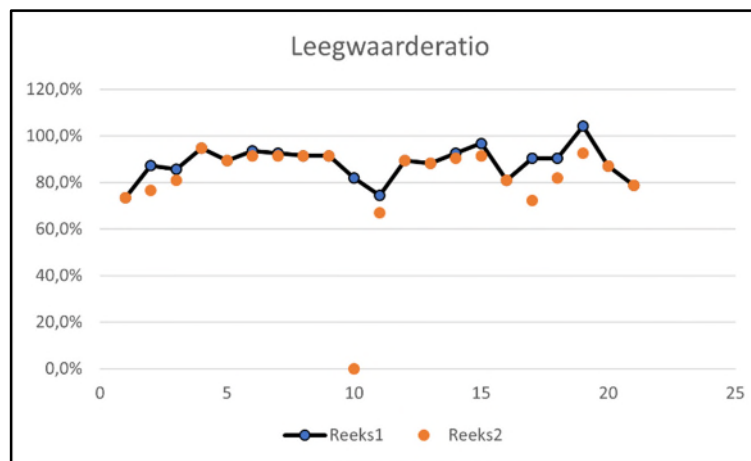
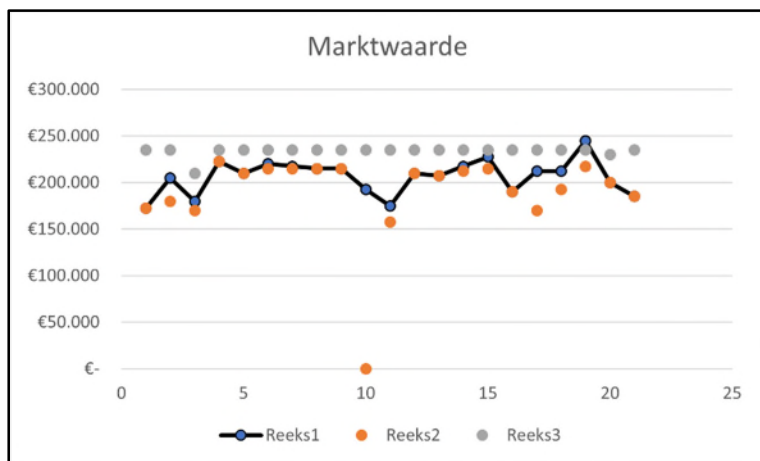
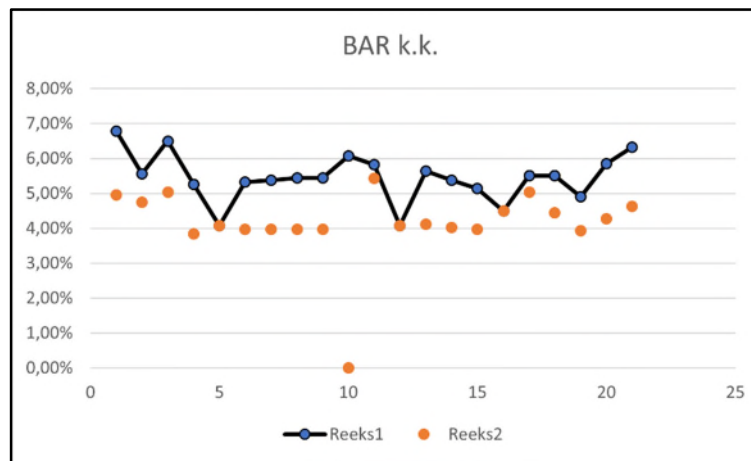
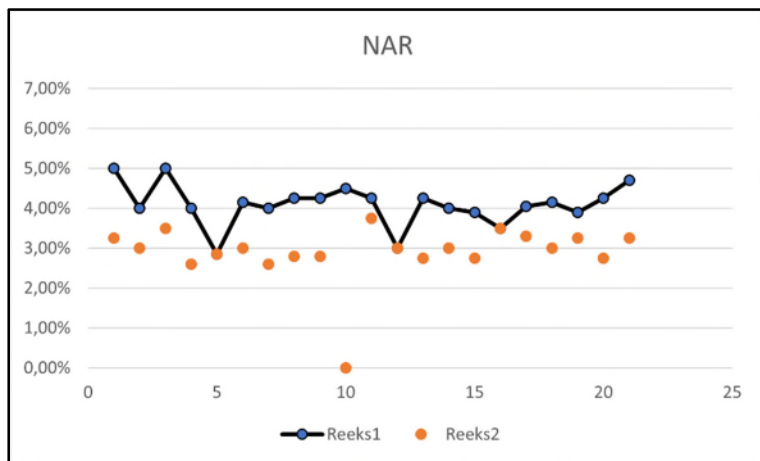


| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Vreeswijkstraat 743, Den Haag | |
| Oppervlakte | 78 |
| Buitenruimte | 3 |
| Contractuur | € 975,- per maand |
| WOZ waarde | € 201.000,- |
| Energie label | F, index 1.69 |
| Bouwjaar | 1938 |
| WWS-punten | 137 |
| WWS-puntenhuur | € 712,58 per maand |
| Marktwaarde Leeg | € 235.000,- |

| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 3 | 15 | 3 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 850,- / € 1.000,- per maand | € 975,- per maand | € 712,58 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 1 | 0 | 2 |
| <i>Niet</i> | | |
| 2 | 15 | 1 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 0 | 0 | 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 3,90 % - 4,25 % | 3,90 % - 5,00 % | 2,85 % - 3,00 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 4,90 % - 5,83 % | 5,14 % - 6,78 % | 4,07 % - 4,50 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 175.000 - € 245.000 | € 172.500 - € 227.500 | € 190.000 - € 210.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| - | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarderen. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 6 |
| <i>Niet</i> |
| 11 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,60 % - 3,75 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 3,84 % - 5,43 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 157.500 - € 222.500 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaardegrafiek) zijn de Marktwaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

Woning 5: Vreeswijkstraat 759, Den Haag

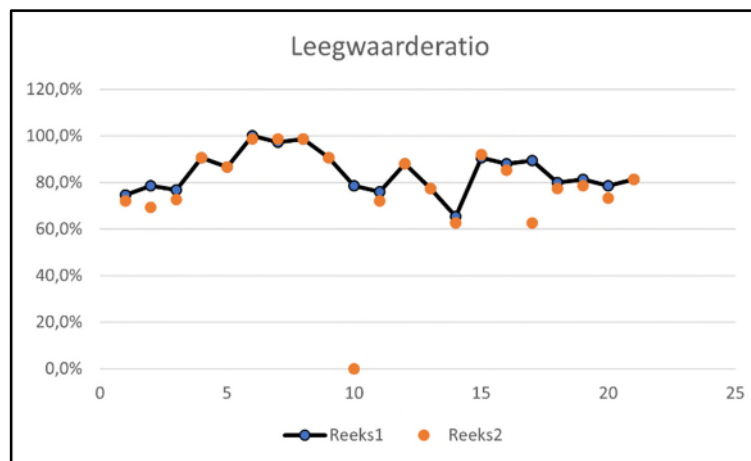
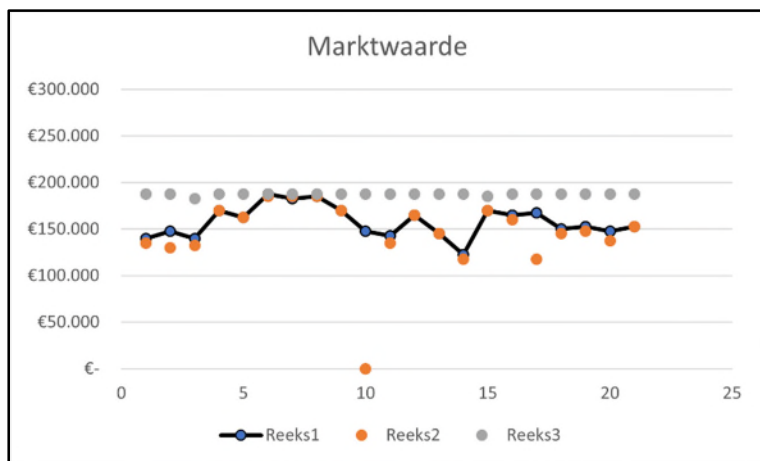
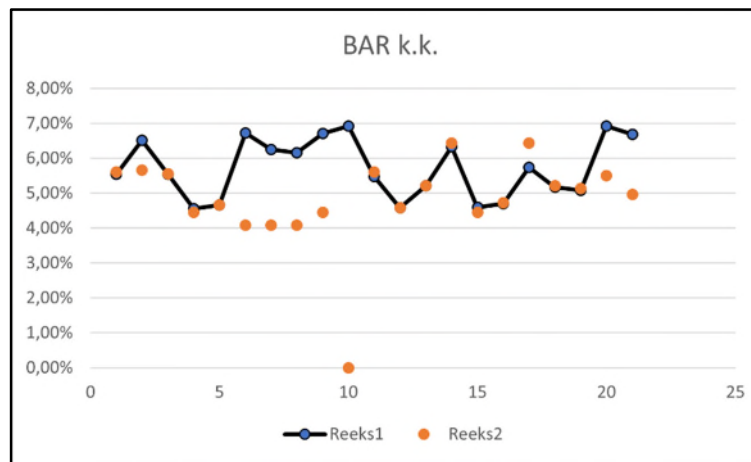
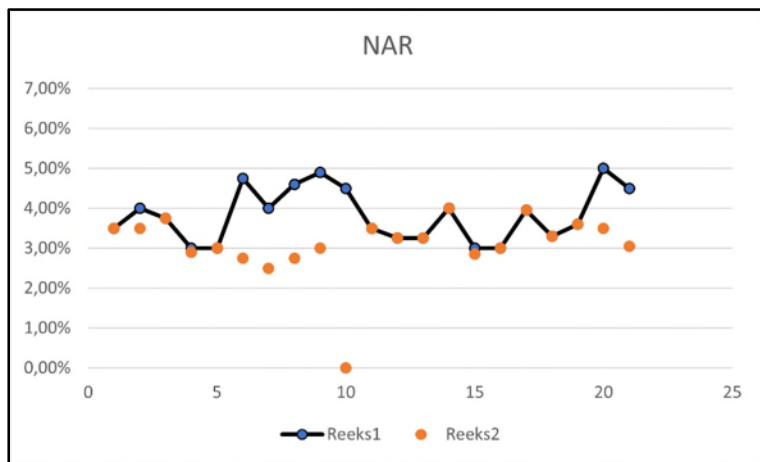


| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Vreeswijkstraat 759, Den Haag | |
| Oppervlakte | 85 |
| Buitenruimte | 3 |
| Contractuur | € 646,- per maand |
| WOZ waarde | € 172.000,- |
| Energie label | F, index 2.04 |
| Bouwjaar | 1938 |
| WWS-punten | 122 |
| WWS-puntenhuur | € 630,29 per maand |
| Marktwaaarde Leeg | € 187.500,- |

| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 9 | 9 | 3 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 800,- / € 1.050,- per maand | € 646,- per maand (€ 650,-) | € 630,29 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 7 | 0 | 1 |
| <i>Niet</i> | | |
| 2 | 9 | 2 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 0 | 0 | 0 |
| <i>Reden</i> | | |
| - | - | - |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 3,90 % - 4,25 % | 3,00 % - 4,00 % | 3,00 % - 3,25 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 3,95 % - 5,00 % | 4,56 % - 6,33 % | 4,58 % - 5,22 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Marktwaaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 147.500 - € 187.500 | € 122.500 - € 170.000 | € 145.000 - € 162.500 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| - | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarderen. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 6 |
| <i>Niet</i> |
| 11 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,50 % - 3,75 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 4,09 % - 6,44 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 117.500 - € 185.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaardegrafiek) zijn de Marktwaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

Woning 6: Bloklandstraat 78C, Rotterdam

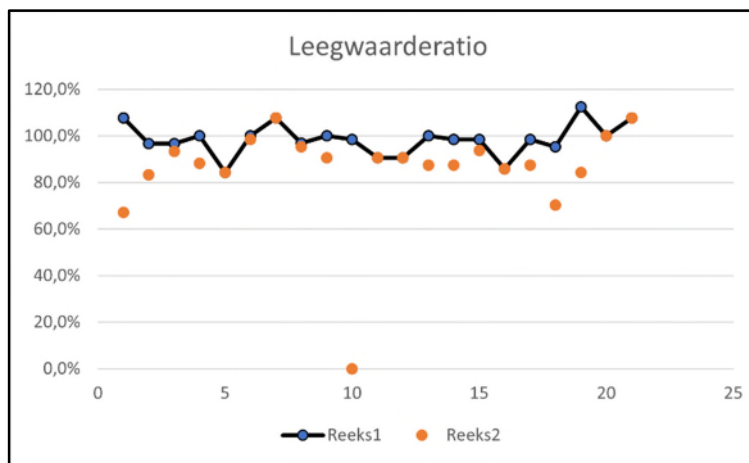
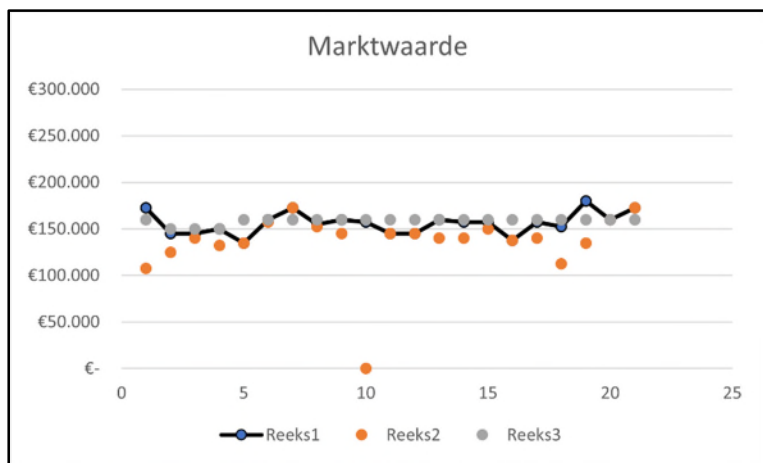
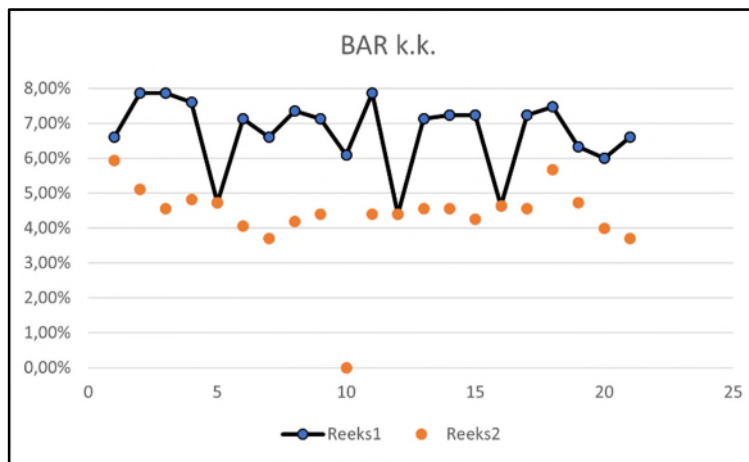
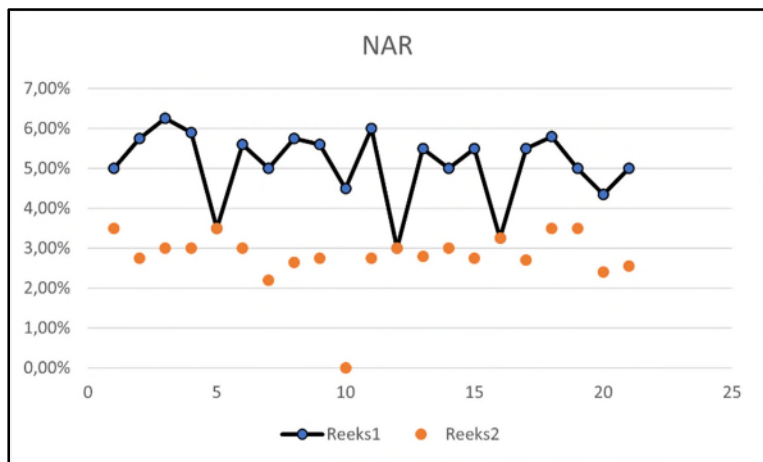


| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Bloklandstraat 78C, Rotterdam | |
| Oppervlakte | 40 |
| Buitenruimte | 2 |
| Contractuur | € 950,- per maand |
| WOZ waarde | € 154.000,- |
| Energie label | G (voorlopig) |
| Bouwjaar | 1899 |
| WWS-punten | 104 |
| WWS-puntenhuur | € 531,53 per maand |
| Marktwaarde Leeg | € 160.000,- |

| Waardering op basis van Markthuur | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Respondenten maakten gebruik van:</i> | | |
| Markthuur (ongelijk aan contractuur) | Contractuur | WWS-puntenhuur |
| 2 | 16 | 3 |
| <i>Huurniveau</i> | | |
| € 800,- per maand | € 950,- per maand | € 531,53 per maand |
| <i>Correcties ten aanzien van de looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> | | |
| <i>Wel</i> | | |
| 1 | 0 | 2 |
| <i>Niet</i> | | |
| 1 | 9 | 1 |
| <i>Overige correcties</i> | | |
| 0 | 0 | 0 |
| <i>Reden</i> | | |
| - | - | - |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> | | |
| 4,35 % - 4,50 % | 5,00 % - 6,25 % | 3,00 % - 3,50 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> | | |
| 6,00 % - 6,10 % | 6,33 % - 7,86 % | 4,40 % - 4,72 % |
| <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> | <i>Uitzondering</i> |
| - | - | - |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> | | |
| € 157.500 - € 160.000 | € 145.000 - € 180.000 | € 135.000 - € 145.000 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> | | |
| - | | |

| |
|---|
| Van de respondenten die in eerste instantie geen gebruik maakten van de WWS-puntenhuur en nu op basis van WWS-puntenhuur moeten waarderen. |
| <i>Correcties ten aanzien looptijd van de huurovereenkomsten en huurverschillen</i> |
| <i>Wel</i> |
| 6 |
| <i>Niet</i> |
| 11 |
| <i>Uitzondering</i> |
| Een respondent hanteert uit principe alleen Markthuur en doet geen taxaties op basis van de WWS-puntenhuur. |
| <i>Overige correcties</i> |
| 0 |
| <i>Gehanteerde Netto Aanvangs Rendementen</i> |
| 2,20 % - 3,50 % |
| <i>Bruto Aanvangs Rendementen k.k.</i> |
| 3,70 % - 5,93 % |
| <i>Marktwaarde in verhuurde staat</i> |
| € 107.500 - € 172.500 |
| <i>Aanvullende opmerkingen</i> |
| De respondenten geven aan zich niet geheel met de Marktwaarde in verhuurde staat te kunnen conformeren maar dat een hogere waarde niet te onderbouwen uitgangspunten teweegbrengen. |

Resultaten in grafiek



Blauwe stippen (ter verduidelijking weergegeven met tussenliggende zwarte lijn) zijn resultaten gebaseerd op de markt-/contractuur
 Oranje stippen zijn resultaten gebaseerd op de WWS-puntenhuur
 Grijs stippen (Marktwaardegrafiek) zijn de Marktwaarde, leeg, vrij van huur en gebruik

BIJLAGE 9

Reacties respondentten ten aanzien van de rekenmodellen

Ten aanzien van de uitgangspunten van de woningen waren er verschillende reacties van de respondenten. Onderstaand zijn deze op een staccato-wijze verwoord:

Woning 1: Badhuisstraat 87, Den Haag

Er is een parkeerplaats aanwezig, deze vertegenwoordigt ook een waarde maar deze zie ik niet terug in het niveau van de contracthuur.

De parkeerplaats neem ik als separate waardecomponent op (€ 25.000).

De beschikbare referenties zijn te beknopt weergegeven om een goede onderbouwing voor de markthuur te geven.

Als de WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens ligt, hanteer ik de WWS-puntenhuur. Ik hanteer dan wel een lagere NAR omdat de risicocomponent in het rendement nihil is.

De verhuurder heeft verzuimd een energielabel te laten maken. Ik adviseer de eigenaar het energielabel te laten maken voordat ik de woning ga inspecteren.

Door het ontbreken van een definitief energielabel wordt de WWS-puntenhuur gebaseerd op de te verkrijgen punten op basis van het bouwjaar. Hiermee mist de WWS-puntenhuur een deel van de punten die op de feitelijke situatie (dubbel glas, nieuwe CV-ketel) wel degelijk van toepassing zijn.

De nu berekende WWS-puntenhuur heeft nog 24 punten nodig om geliberaliseerd te zijn. Het ontbrekende energielabel zou zo maar die punten kunnen realiseren.

In de huidige huurmarkt is de aanwezigheid van enkele huishoudelijke apparaten niet vreemd. Ik acht dat "marktconform".

In de huidige huurmarkt is de aanwezigheid van stoffering niet vreemd. Ik acht dat "marktconform".

Als men uitgaat van de gemiddelde rente die de banken voor woningen in verhuurde staat rekenen, zeg 3 %, dan kan je rendement toch niet lager zitten? Dan kost de woning geld.

De laatste jaren heeft de WOZ waarde van deze woning aardige waardesprongen gemaakt. Voor je het weet drukt de WOZ ook de woning uit de niet-geliberaliseerde sector.

Woning 2: Dirk Hoogenraadstraat 42, Den Haag

De beschikbare referenties zijn te beknopt weergegeven om een goede onderbouwing voor de markthuur te geven.

Als de WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens ligt, hanteer ik de WWS-puntenhuur. Ik hanteer dan wel een lagere NAR omdat de risicocomponent in het rendement nihil is.

De verhuurder heeft verzuimd een energielabel te laten maken. Ik adviseer de eigenaar het energielabel te laten maken voordat ik de woning ga inspecteren.

In de huidige huurmarkt is de aanwezigheid van enkele huishoudelijke apparaten niet vreemd. Ik acht dat "marktconform".

In de huidige huurmarkt is de aanwezigheid van stoffering niet vreemd. Ik acht dat "marktconform".

Door het ontbreken van een definitief energielabel wordt de WWS-puntenhuur gebaseerd op de te verkrijgen punten op basis van het bouwjaar. Hiermee mist de WWS-puntenhuur een deel van de punten die op de feitelijke situatie (gedeeltelijk dubbel glas) wel degelijk van toepassing zijn.

De nu berekende WWS-puntenhuur heeft nog 3 punten nodig om geliberaliseerd te zijn. Het ontbrekende energielabel zou zo maar die punten kunnen realiseren.

De laatste jaren heeft de WOZ waarde van deze woning aardige waardesprongen gemaakt. Voor je het weet drukt de WOZ ook de woning uit de niet-geliberaliseerde sector.

Woning 3: Maaswijkstraat 19, Den Haag

Bij gestoffeerde woningen zie je vaak expats of huurders die niet voor heel lang gaan/willen huren huren. Ik acht de kans dat die de aanvangshuurprijs gaan aanvechten nihil.

Voor het bepalen van de markthuur kijk ik naar de markt en werk niet met een afslag voor de meubilering. Volgens het NWWI moet je dan eigenlijk voor de markthuur 55% van de contracthuur gebruiken. Belachelijk.

De beschikbare referenties zijn te beknopt weergegeven om een goede onderbouwing voor de markthuur te geven.

De verhuurder heeft verzuimd een energielabel te laten maken. Ik adviseer de eigenaar het energielabel te laten maken voordat ik de woning ga inspecteren.

De nu berekende WWS-puntenhuur heeft nog 10 punten nodig om geliberaliseerd te zijn. Het ontbrekende energielabel zou zo maar die punten kunnen realiseren.

De contracthuur is relatief hoog, niet dat de huurder naar de huurcommissie zal gaan maar ik denk dat de huurder niet lang zal blijven.

In de huidige huurmarkt is de aanwezigheid van enkele huishoudelijke apparaten niet vreemd. Ik acht dat "marktconform".

Als de WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens ligt, hanteer ik de WWS-puntenhuur. Ik hanteer dan wel een lagere NAR omdat de risicocomponent in het rendement nihil is.

Als men uitgaat van de gemiddelde rente die de banken voor woningen in verhuurde staat rekenen, zeg 3 %, dan kan je rendement toch niet lager zitten? Dan kost de woning geld.

De laatste jaren heeft de WOZ waarde van deze woning aardige waardesprongen gemaakt. Voor je het weet drukt de WOZ ook de woning uit de niet-geliberaliseerde sector.

Woning 4: Vreeswijkstraat 743, Den Haag

De beschikbare referenties zijn te beknopt weergegeven om een goede onderbouwing voor de markthuur te geven.

Het energielabel is al wat ouder. Mogelijk voldoet deze niet meer vanwege de nieuwe CV-ketel en dubbele beglazing.

De woning wordt 'kaal' verhuurd. Zo gebeurt dat bij woningstichtingen en instutionele beleggers. De huurder zal zelf investeren en daardoor wellicht langer blijven huren om zijn 'investering' er uit te halen.

De nu berekende WWS-puntenhuur heeft nog 26 punten nodig om geliberaliseerd te zijn. Met het vernieuwen van het energielabel zouden zo maar die punten kunnen worden gerealiseerd.

Als de WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens ligt, hanteer ik de WWS-puntenhuur. Ik hanteer dan wel een lagere NAR omdat de risicocomponent in het rendement nihil is.

De nu berekende WWS-puntenhuur heeft nog 26 punten nodig om geliberaliseerd te zijn. Met het vernieuwen van het energielabel zouden zo maar die punten kunnen worden gerealiseerd.

Als men uitgaat van de gemiddelde rente die de banken voor woningen in verhuurde staat rekenen, zeg 3 %, dan kan je rendement toch niet lager zitten? Dan kost de woning geld.

De laatste jaren heeft de WOZ waarde van deze woning aardige waardesprongen gemaakt. Voor je het weet drukt de WOZ ook de woning uit de niet-geliberaliseerde sector.

Woning 5: Vreeswijkstraat 759, Den Haag

Deze woning is wellicht verhuurd conform het WWS-puntenhuur maar dit is absoluut niet marktconform. De eigenaar is een dief van zijn eigen portomonnaie. Ik acht de eigenaar daardoor geen realistische belegger.

Als de WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens ligt, hanteer ik de WWS-puntenhuur. Ik hanteer dan wel een lagere NAR omdat de risicocomponent in het rendement nihil is.

Het energielabel is voorzien van een energie-index. Het is mijns inziens daardoor niet "via internet" opgesteld maar door een deskundig bureau. Het zal ongetwijfeld kloppen maar met enige beperkte maatregelen moet dit toch te verbeteren zijn. Er zit dus best wat potentieel in de woning.

Deze huurder blijft tot in lengte van dagen huren. De waardering zou op basis van een DCF-berekening moeten.

Ondanks de lage huur en verwachte lange huurtermijn heeft deze woning een groot potentieel.

Als de woning leegkomt is een interne renovatie noodzakelijk, maar dit is lastig mee te nemen in de NAR berekening. Hoe groot de kosten dan zijn en dan netto contant gemaakt over hoeveel jaar?

Als men uitgaat van de gemiddelde rente die de banken voor woningen in verhuurde staat rekenen, zeg 3 %, dan kan je rendement toch niet lager zitten? Dan kost de woning geld.

Bij dit soort huurprijzen is het heel belangrijk te weten wat de situatie van de huurder is, leeftijd, gezinssamenstelling en dergelijke. Dan kan je enigszins een inschatting maken van de duur van de huurovereenkomst en daarmee je risico proberen in je NAR te verdisconteren.

Woning 6: Bloklandstraat 78C, Rotterdam

Deze kleine woning zal een groot verloop hebben, ik hanteer een relatief hoge NAR.

Als de WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens ligt, hanteer ik de WWS-puntenhuur. Ik hanteer dan wel een lagere NAR omdat de risicocomponent in het rendement nihil is.

De beschikbare referenties zijn te beknopt weergegeven om een goede onderbouwing voor de markthuur te geven.

De verhuurder heeft verzuimd een energielabel te laten maken. Ik adviseer de eigenaar het energielabel te laten maken voordat ik de woning ga inspecteren.

De contracthuur is te hoog, niet dat de huurder naar de huurcommissie zal gaan maar ik denk dat de huurder niet lang zal blijven.

In de huidige huurmarkt is de aanwezigheid van stoffering niet vreemd. Ik acht dat "marktconform".

In de huidige huurmarkt is de aanwezigheid van enkele huishoudelijke apparaten niet vreemd. Ik acht dat "marktconform".

Formeel gezien zal deze woning niet kunnen worden geliberaliseerd. De nu berekende WWS-puntenhuur heeft nog 39 punten nodig om geliberaliseerd te zijn. Het ontbrekende definitieve energielabel zal die punten niet kunnen realiseren.

Als de WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens ligt, hanteer ik de WWS-puntenhuur. Ik hanteer dan wel een lagere NAR omdat de risicocomponent in het rendement nihil is.

Als men uitgaat van de gemiddelde rente die de banken voor woningen in verhuurde staat rekenen, zeg 3 %, dan kan je rendement toch niet lager zitten? Dan kost de woning geld.

De laatste jaren heeft de WOZ waarde van deze woning aardige waardesprongen gemaakt. Voor je het weet drukt de WOZ ook de woning uit de niet-geliberaliseerde sector.

BIJLAGE 10

Vragenlijst bij scriptie onderzoek Jos C. Hoogelander

| | | |
|----|--|-----------|
| 1 | Het WWS-puntensysteem is een goed systeem voor regulering van de woningmarkt. | pull down |
| 2 | Met het WWS-puntensysteem wordt voorkomen dat woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens tegen Markthuur worden verhuurd. | pull down |
| 3 | De Markthuur is een gevolg van vraag en aanbod en daardoor per definitie een dynamisch gegeven. | pull down |
| 4 | Woningen met een WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens moeten op basis van de WWS-puntenhuur getaxeerd worden, ook al is de Markthuur hoger. | pull down |
| 5 | De WWS-puntenhuur is voor een groot deel afhankelijk van de WOZ waarde. Daarmee 'volgt' de WWS-puntenhuur vertraagd de markt. | pull down |
| 6 | Aangezien de WWS-puntenhuur mede op de WOZ-waarde is gebaseerd, verandert deze jaarlijks. Daardoor is gebruik van de WWS-puntenhuur voor het bepalen van de Marktwaarde niet houdbaar. | pull down |
| 7 | De vertraagde werking van de WOZ in de WWS-puntenhuur resulteert in een vertraagde aanpassing van de WWS-puntenhuur. | pull down |
| 8 | De WWS-puntenhuur wordt bepaald op overwegend statische aspecten van een woning (oppervlakte, afwerking, keuken en sanitair) en daarom een relatief statisch gegeven. | pull down |
| 9 | Aanpassing van de WWS-puntenhuur is deels afhankelijk van overheidsbeleid, hierdoor is marktwerking grotendeels uitgesloten. Dat is goed voor de woningmarkt. | pull down |
| 10 | Bij de waardering van verhuurde woningen is de leegwaarde ratio leidend. | pull down |
| 11 | Doordat het energielabel en de WOZ waarde een grote invloed hebben op de WWS-puntenhuur zijn de locatie, oppervlakte en afwerking van de woning van minder/geen belang voor de WWS-puntenhuur. | pull down |
| 12 | Als van een particuliere belegger een woning commercieel wordt gefinancierd zou eigenlijk altijd de Markthuur voor bepaling van de Marktwaarde moeten worden gehanteerd. Ongeacht de hoogte van de WWS-puntenhuur. | pull down |
| 13 | Bij waardering van woningen op basis van WWS-puntenhuur zou de leegwaarde ratio leidend moeten zijn. | pull down |
| 14 | Door vast te houden aan het WWS-puntensysteem ontstaat een verschil tussen de huurniveau's in de gereguleerde sector en de geliberaliseerde sector. | pull down |
| 15 | Door het semi-dwingend karakter van de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te toetsen is dit eigenlijk een papieren tijger. | pull down |
| 16 | Als het WWS-puntensysteem dwingend recht zou zijn en actief wordt gehandhaafd zal dat geen effect hebben op de Marktwaarde. | pull down |
| 17 | De leegwaarde ratio is voornamelijk van belang bij woningen die met een Markthuur verhuurd zijn. | pull down |
| 18 | Als de Marktwaarde op basis van de WWS-puntenhuur bepaald moet worden, zal het te hanteren aanvangsrendement rekenkundig door de taxateur worden verlaagd. | pull down |
| 19 | Vanwege het beperkte risico dat de huurders de aanvangshuurprijs laten toetsen nemen particuliere beleggers dit risico voor lief. | pull down |
| 20 | De WWS-puntenhuur zou, bij financiering van een verhuurde woning, alleen maar niet exclusief gebruikt moeten worden voor het bepalen van de maandelijkse betaalcapaciteit van de hypotheekgever. | pull down |

| | | |
|----|---|-----------|
| 21 | Een Marktwaarde welke gebaseerd is op de WWS-puntenhuur terwijl de Markthuur hoger is voldoet aan de definitie van de Marktwaarde (conform IVS/EVS) | pull down |
| 22 | Zolang er krapte is op de woningmarkt zullen particuliere beleggers eerder verhuren tegen de Markthuur dan de WWS-puntenhuur. | pull down |
| 23 | Bij het bepalen van de Markthuur is de locatie, afwerking en oppervlakte van een woning van groot belang. | pull down |
| 24 | De Gemeente Den Haag heeft de 185-WWS-puntengrens geïntroduceerd (Verplichting huisvestingsvergunning bij huren onder de € 975,92 per maand). Dit zal ervoor zorgen dat de middenhuurwoningen voor middeninkomens beschikbaar blijven. | pull down |
| 25 | Het gebrek aan actieve handhaving maakt dat de particuliere belegger de woningen op basis van Markthuur kan verhuren. | pull down |
| 26 | Door het gebruik van de huisvestingsverordening inzake de middenhuur zullen particuliere beleggers een groter risico op huurdering krijgen. De inkomens van de huurders mogen immers bij aanvang van de huurovereenkomst niet boven vastgestelde niveau's liggen. | pull down |
| 27 | Bij het waarderen van verhuurde woningen wordt eerst de Marktwaarde op basis van Markthuur bepaald. Daarvan wordt de Marktwaarde op basis van WWS-punten afgeleid. | pull down |
| 28 | Taxateurs zouden moeten uitgaan van realistische huurinkomsten (Markthuur). De markt bepaalt het niveau daarvan. Daar is zowel de verhuurder als de geldverstrekking instelling bij gebaat. | pull down |
| 29 | Bij het gebruik van WWS-puntenhuur voor het bepalen van de Marktwaarde (terwijl de woning voor meer verhuurd is) verlaagt de taxateur het rendement kunstmatig. | pull down |
| 30 | Door het gebruik van de huisvestingsverordening (gemeente Den Haag) inzake de middenhuur zullen particuliere beleggers proberen hun woningen middels betere energielabels en hogere kwaliteit afwerking boven de 185 punten trachten te krijgen. | pull down |
| 31 | Verhuurders hebben een morele plicht om niet voor de maximale huur te gaan. Men moet een redelijke huur vragen die past bij de woningkwaliteit. | pull down |
| 32 | Door krapte ligt de Markthuur op een hoog niveau. Als de vraag wegvalt, daalt de Markthuur. Dit zorgt voor risico. Het is daarom logisch dat geldverstrekkende instellingen eisen dat de Marktwaarde wordt bepaald op basis van de WWS-puntenhuur. | pull down |
| 33 | Voor woningen met minder dan 142 WWS-punten, kan in Den Haag en Rotterdam altijd meer huur worden gevraagd. Het risico op aanvangshuurprijs verlaging is te verwaarlozen. | pull down |
| 34 | Bij het vaststellen van de Markthuur, moet men altijd naar de huurniveaus van vergelijkbare woningen in de nabijheid refereren. | pull down |
| 35 | De WWS-puntenhuur moet altijd het uitgangspunt zijn bij het bepalen van de Marktwaarde, ook boven de liberalisatiegrens. | pull down |
| 36 | De woningmarkt is zo krap, dat er in sommige marktsegmenten geen verschil is tussen Marktwaarde in verhuurde staat en Marktwaarde leeg, vrij van huur en gebruik. | pull down |
| 37 | Het gebruik van de WWS-puntenhuur (in plaats van de Markthuur) voor het bepalen van de Marktwaarde is risicobepalend voor financiële instellingen. | pull down |
| 38 | Het bepalen van de Marktwaarde op basis van de WWS-puntenhuur is paradoxaal. De WWS-puntenhuur is niet gebaseerd op vraag en aanbod. Volgens de definitie zou de Marktwaarde dat wel moeten zijn. | pull down |
| 39 | Niet alle geldverstrekkers hanteren de WWS-puntenhuur norm bij hun taxatie-instructies. Door het bestaan van verschillende taxatie-instructies wordt de bepaling van de Marktwaarde een geldverstrekkers afhankelijk product. | pull down |
| 40 | Taxateurs zouden de Marktwaarde op basis van WWS-puntenhuur als tweede Marktwaarde (Bijzonder Uitgangspunt) in hun rapport moeten opnemen. | pull down |

BIJLAGE 11

Resultaten ten aanzien van de stellingen

Cluster: WWS-puntensysteem

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------------|------------------|----------|----------------|------------|----------|------------|------------|----------|----------------|------------|----------------|----------------|------------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| Vraag 1 | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | MEE ONEENS |
| Het WWS-puntensysteem is een goed systeem voor regulering van de woningmarkt. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 3 | 14,3% |
| Deels mee eens | 6 | 28,6% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 3 | 14,3% |
| Mee oneens | 9 | 42,9% |
| | 21 | 100,0% |

Bijna de helft van de respondenten geeft aan dat zij het WWS-puntensysteem geheel achterhaald vindt (9 van de 21). Ook zijn er respondenten die vinden dat het WWS-puntensysteem in de basis goed is maar niet voor de particuliere beleggersmarkt moet gelden. Deze standpunten zijn ook terug te vinden in de scriptie van Schuld (Schuld, 2017). Geconcludeerd kan worden dat de respondenten in meerderheid het WWS-puntensysteem geen goed systeem vinden voor regulering.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------------|----------------|------------|----------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| Vraag 2 | DEELS MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS |
| Met het WWS-puntensysteem wordt voorkomen dat woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens tegen Markthuur worden verhuurd. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 1 | 4,8% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 3 | 14,3% |
| Mee oneens | 14 | 66,7% |
| | 21 | 100,0% |

Slechts 4 van de 21 respondenten is het met de stelling eens dat het puntensysteem voorkomt dat de woning tegen Markthuren verhuurd wordt. En dat terwijl het WWS-puntensysteem hiervoor bedoeld is. Echter, door het semi-dwingend karakter van deze regeling is er geen actieve handhaving. Hierdoor mist het WWS-puntensysteem de benodigde daadkracht en mist het daardoor (deels) het beoogde doel.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----------|----------------|----------|----------------|------------|----------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----------------|----------|----------|------------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| Vraag 3 | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS |
| De WWS-puntenhuur wordt bepaald op overwegend statische aspecten van een woning (oppervlakte, afwerking, keuken en sanitair) en daarom een relatief statisch gegeven. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 10 | 47,6% |
| Deels mee eens | 7 | 33,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 2 | 9,5% |
| Mee oneens | 2 | 9,5% |
| | 21 | 100,0% |

Over het algemeen vinden de respondenten dat de WWS-puntenhuur is gebaseerd op statische kenmerken van de woning die op afstand staan van de hoogte van de Markthuur. De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn gaven aan dat zij van mening zijn dat het energielabel en de WOZ-waarde van zulke invloed zijn dat er niet gezegd kan worden dat de statische aspecten van de woning "overwegend" zijn.

| | | |
|----------------|----|------------------|
| Vraag 9 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | DEELS MEE ONEENS |
| | 3 | DEELS MEE ONEENS |
| | 4 | MEE ONEENS |
| | 5 | DEELS MEE ONEENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | MEE ONEENS |
| | 8 | MEE ONEENS |
| | 9 | MEE ONEENS |
| | 10 | DEELS MEE EENS |
| | 11 | MEE ONEENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | MEE ONEENS |
| | 14 | MEE ONEENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | DEELS MEE ONEENS |
| | 17 | DEELS MEE EENS |
| | 18 | MEE ONEENS |
| | 19 | MEE ONEENS |
| | 20 | GEEN MENING |
| | 21 | MEE ONEENS |

Aanpassing van de WWS-puntenhuur is deels afhankelijk van overheidsbeleid, hierdoor is marktwerking grotendeels uitgesloten. Dat is goed voor de woningmarkt.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 2 | 9,5% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 4 | 19,0% |
| Mee oneens | 11 | 52,4% |
| | 21 | 100,0% |

De meerderheid van de respondenten is het oneens met deze stelling. Uit de toelichting op de antwoorden blijkt dat zij hun oneens-mening hoofdzakelijk baseren op het feit dat zij vinden dat het uitsluiten van de marktwerking niet goed is voor de woningmarkt.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 11 | 1 | DEELS MEE ONEENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | DEELS MEE ONEENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE ONEENS |
| | 6 | DEELS MEE ONEENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | DEELS MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE ONEENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | DEELS MEE ONEENS |
| | 15 | DEELS MEE ONEENS |
| | 16 | MEE ONEENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | DEELS MEE ONEENS |
| | 19 | DEELS MEE EENS |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE ONEENS |

Doordat het energielabel en de WOZ waarde een grote invloed hebben op de WWS-puntenhuur zijn de locatie, oppervlakte en afwerking van de woning van minder/geen belang voor de WWS-puntenhuur.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 6 | 28,6% |
| Deels mee eens | 4 | 19,0% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 6 | 28,6% |
| Mee oneens | 5 | 23,8% |
| | 21 | 100,0% |

Er zijn evenveel respondenten het met deze stelling eens als oneens. Een deel van de respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, geeft aan dat in de WOZ waarde ook het aspect locatie zit verdisconteerd. Daardoor is de locatie wel degelijk van belang. Een ander deel van de respondenten dat het met deze stelling (deels) oneens is, geeft aan dat zij aan het energielabel en de WOZ waarde samen net zo veel belang toekennen als de genoemde overige aspecten.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 14 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | DEELS MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | DEELS MEE ONEENS |
| | 11 | MEE ONEENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | GEEN MENING |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | DEELS MEE EENS |
| | 18 | DEELS MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | GEEN MENING |
| | 21 | MEE EENS |

Door vast te houden aan het WWS-puntensysteem ontstaat een verschil tussen de huurniveaus in de gereguleerde sector en de geliberaliseerde sector.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 12 | 57,1% |
| Deels mee eens | 5 | 23,8% |
| Geen mening | 2 | 9,5% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 1 | 4,8% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat dit alleen geldt in gebieden waar de woningmarkt overspannen is. Dit is conform de theorie (hoofdstuk 2), waaruit blijkt dat in een overspannen markt de Markthuur ver boven de WWS-puntenhuur kan liggen.

Cluster: Waarderen op basis van WWS-puntensysteem

| Vraag 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|---------|------------------|------------------|------------|------------|----------|------------|------------|----------|------------|------------|----------------|----------|----------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | DEELS MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | DEELS MEE EENS |

Woningen met een WWS-puntenhuur onder de liberalisatiegrens moeten op basis van de WWS-puntenhuur getaxeerd worden, ook al is de Markthuur hoger.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 3 | 14,3% |
| Deels mee eens | 7 | 33,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 3 | 14,3% |
| Mee oneens | 8 | 38,1% |
| | 21 | 100,0% |

De helft van de respondenten staat niet achter het idee dat de WWS-puntenhuur leidend is voor het taxeren van woningen onder de liberalisatiegrens. De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat indien een woning met een Markthuur is verhuurd en mogelijk ook weer marktconform zal worden verhuurd niet moet worden getaxeerd op basis van de WWS-puntenhuur. De particuliere belegger houdt hier ook geen rekening mee.

| Vraag 2E | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|----------------|----------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS |

De WWS-puntenhuur moet altijd het uitgangspunt zijn bij het bepalen van de Marktwaaarde, ook boven de liberalisatiegrens.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 0 | 0,0% |
| Deels mee eens | 2 | 9,5% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 18 | 85,7% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, zijn van mening dat een taxatie op basis van de WWS-puntenhuur geen marktconforme Marktwaaarde zal opleveren.

Cluster: Marktwerking bij huurprijzen

| | | |
|----------------|----|----------------|
| Vraag 3 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

De Markthuur is een gevolg van vraag en aanbod en daardoor per definitie een dynamisch gegeven.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 20 | 95,2% |
| Deels mee eens | 1 | 4,8% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

Geen toelichting

| | | |
|----------------|----|----------------|
| Vraag 5 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE EENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | DEELS MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | DEELS MEE EENS |
| | 14 | MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | DEELS MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

De WWS-puntenhuur is voor een groot deel afhankelijk van de WOZ waarde. Daarmee 'volgt' de WWS-puntenhuur vertraagd de markt.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 14 | 66,7% |
| Deels mee eens | 6 | 28,6% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 1 | 4,8% |
| | 21 | 100,0% |

De respondent die het met deze stelling oneens is acht de WOZ waarde, als gevolg van het gebruik van de vele ficties bij de waarde bepaling, geen goede afspiegeling van de markt. Doordat – op een na – alle respondenten met deze stelling eens zijn, lijkt ook de gereguleerde huurmarkt onder invloed van marktwerking te staan. Tenminste, als de WOZ-waarde altijd in zijn geheel doorgevoerd wordt in de puntenhuur.

| | | |
|----------------|----|------------------|
| Vraag 6 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | DEELS MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE ONEENS |
| | 6 | DEELS MEE EENS |
| | 7 | MEE ONEENS |
| | 8 | MEE ONEENS |
| | 9 | MEE ONEENS |
| | 10 | DEELS MEE EENS |
| | 11 | MEE ONEENS |
| | 12 | MEE ONEENS |
| | 13 | MEE ONEENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE ONEENS |
| | 16 | DEELS MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE EENS |

Aangezien de WWS-puntenhuur mede op de WOZ-waarde is gebaseerd, verandert deze jaarlijks. Daardoor is gebruik van de WWS-puntenhuur voor het bepalen van de Marktwaarde niet houdbaar.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 6 | 28,6% |
| Deels mee eens | 6 | 28,6% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 8 | 38,1% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat niet alleen de WOZ-waarde de oorzaak is dat het WWS-puntenstelsel mogelijk onhoudbaar is. Daar zijn meer factoren voor nodig.

| | | |
|----------------|----|----------------|
| Vraag 7 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE ONEENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE EENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | GEEN MENING |
| | 14 | MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | GEEN MENING |
| | 18 | DEELS MEE EENS |
| | 19 | MEE ONEENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

De vertraagde werking van de WOZ in de WWS-puntenhuur resulteert in een vertraagde aanpassing van de WWS-puntenhuur.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 12 | 57,1% |
| Deels mee eens | 4 | 19,0% |
| Geen mening | 2 | 9,5% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 3 | 14,3% |
| | 21 | 100,0% |

Soortgelijke vraag als vraag 5: De auteur heeft verzuimd deze vraag terug te koppelen aan de respondenten die deze vraag anders beantwoorden dan het antwoord bij vraag 5.

| | | |
|-----------------|----|----------------|
| Vraag 23 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | DEELS MEE EENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Bij het bepalen van de markthuurlaat is de locatie, afwerking en oppervlakte van een woning van groot belang.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 19 | 90,5% |
| Deels mee eens | 2 | 9,5% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

Geen toelichting

| | | |
|-----------------|----|----------------|
| Vraag 34 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | DEELS MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | DEELS MEE EENS |
| | 14 | MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Bij het vaststellen van de Markthuurlaat, moet men altijd naar de huurniveaus van vergelijkbare woningen in de nabijheid refereren.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 19 | 90,5% |
| Deels mee eens | 2 | 9,5% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

Geen toelichting

Cluster: Waarderen op basis van markthuur

| Vraag 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|----------------|----------|----------|----------------|------------|------------------|----------|------------|----------------|----------------|------------|------------|------------|----------------|----------|------------------|----------|------------|------------------|----------|----------|
| | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS |

Als van een particuliere belegger een woning commercieel wordt gefinancierd zou eigenlijk altijd de Markthuur voor bepaling van de Marktwaarde moeten worden gehanteerd. Ongeacht de hoogte van de WWS-puntenhuur.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 7 | 33,3% |
| Deels mee eens | 5 | 23,8% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 3 | 14,3% |
| Mee oneens | 6 | 28,6% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn achten de 'categorie' eigenaar geen uitgangspunt voor een taxatie. Het gaat om 9 van de 21 respondenten.

| Vraag 28 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----------|----------|----------|----------------|----------------|----------|------------|------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------|----------------|----------|----------|
| | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS |

Taxateurs zouden moeten uitgaan van realistische huurinkomsten (markthuur). De markt bepaalt het niveau daarvan. Daar is zowel de verhuurder als de geldverstreckende instelling bij gebaat.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 11 | 52,4% |
| Deels mee eens | 7 | 33,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 2 | 9,5% |
| Mee oneens | 1 | 4,8% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat de geldverstreckende instelling met een dergelijk uitgangspunt niet gebaat hoeft te zijn.

| Vraag 38 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------------|----------------|----------|----------|----------|----------|------------------|----------|----------|
| | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS |

Het bepalen van de Marktwaarde op basis van de WWS-puntenhuur is paradoxaal. De WWS-puntenhuur is niet gebaseerd op vraag en aanbod. Volgens de definitie zou de Marktwaarde dat wel moeten zijn.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 15 | 71,4% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 2 | 9,5% |
| | 21 | 100,0% |

De auteur heeft verzuimd te registreren waarom er een aantal respondenten het (deels) niet eens zijn met deze stelling.

Cluster: Leegwaarderatio

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 10 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE ONEENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE EENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | DEELS MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | MEE ONEENS |
| | 11 | DEELS MEE EENS |
| | 12 | DEELS MEE ONEENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | MEE ONEENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE ONEENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | DEELS MEE EENS |
| | 21 | MEE ONEENS |

Bij de waardering van verhuurde woningen is de leegwaarde ratio leidend.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 6 | 28,6% |
| Deels mee eens | 8 | 38,1% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 6 | 28,6% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, zijn van mening dat de leegwaarderatio een indicator is. Echter, de resultante BAR en absolute waarde zijn van een zeker even groot belang.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 13 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE ONEENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE ONEENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | MEE ONEENS |
| | 11 | DEELS MEE ONEENS |
| | 12 | DEELS MEE ONEENS |
| | 13 | DEELS MEE EENS |
| | 14 | MEE ONEENS |
| | 15 | MEE ONEENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE ONEENS |
| | 18 | DEELS MEE EENS |
| | 19 | MEE ONEENS |
| | 20 | DEELS MEE EENS |
| | 21 | MEE ONEENS |

Bij waardering van woningen op basis van WWS-puntenhuur zou de leegwaarde ratio leidend moeten zijn.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 3 | 14,3% |
| Deels mee eens | 7 | 33,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 3 | 14,3% |
| Mee oneens | 8 | 38,1% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, zijn van mening dat de leegwaarderatio een indicator is. Echter, de resultante BAR en absolute waarde zijn van een zeker even groot belang.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 17 | 1 | GEEN MENING |
| | 2 | MEE ONEENS |
| | 3 | MEE ONEENS |
| | 4 | MEE ONEENS |
| | 5 | GEEN MENING |
| | 6 | DEELS MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE ONEENS |
| | 9 | DEELS MEE ONEENS |
| | 10 | MEE ONEENS |
| | 11 | MEE ONEENS |
| | 12 | MEE ONEENS |
| | 13 | MEE ONEENS |
| | 14 | GEEN MENING |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE ONEENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | DEELS MEE EENS |
| | 19 | MEE ONEENS |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE EENS |

De leegwaarde ratio is voornamelijk van belang bij woningen die met een Markthuur verhuurd zijn.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 4 | 19,0% |
| Deels mee eens | 2 | 9,5% |
| Geen mening | 3 | 14,3% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 11 | 52,4% |
| | 21 | 100,0% |

Soortgelijke vraag als vraag 10 en 13: De auteur heeft verzuimd deze vraag terug te koppelen aan de respondenten die deze vraag anders beantwoorden dan het antwoord bij vraag 10 en 13.

Cluster: Aanvangsrendementen

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 18 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE ONEENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | DEELS MEE EENS |
| | 13 | DEELS MEE ONEENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | DEELS MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Als de Marktwaarde op basis van de WWS-puntenhuur bepaald moet worden, zal het te hanteren aanvangsrendement rekenkundig door de taxateur worden verlaagd.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 16 | 76,2% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 1 | 4,8% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat de term rekenkundig wellicht onhandig is gekozen. Men stelt wel dat bij de woningen met een WWS-puntenhuur een overwegend lager rendement wordt gehanteerd.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 27 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | DEELS MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE ONEENS |
| | 6 | DEELS MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE ONEENS |
| | 13 | MEE ONEENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | DEELS MEE ONEENS |
| | 17 | DEELS MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE ONEENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Bij het waarden van verhuurde woningen wordt eerst de marktwaarde op basis van markthuur bepaald. Daarvan wordt de Marktwaarde op basis van WWS-punten afgeleid.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 12 | 57,1% |
| Deels mee eens | 4 | 19,0% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 2 | 9,5% |
| Mee oneens | 3 | 14,3% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan bij woningen met een niet geliberaliseerde huur (en ook als zodanig verhuurd) niet eerst de marktwaarde op basis van Markthuur te bepalen. Zij rekenen dan alleen met de WWS-puntenhuur.

| | | |
|-----------------|----|----------------|
| Vraag 29 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | DEELS MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE EENS |
| | 6 | DEELS MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | DEELS MEE EENS |
| | 13 | DEELS MEE EENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | DEELS MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | DEELS MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Bij het gebruik van WWS-puntenhuur voor het bepalen van de Marktwaarde (terwijl de woning voor meer verhuurd is) verlaagt de taxateur het rendement kunstmatig.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 12 | 57,1% |
| Deels mee eens | 9 | 42,9% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

Geen toelichting

Cluster: Risico

| Vraag 15 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|----------|----------|------------------|------------|----------------|----------------|----------|----------------|------------------|----------|----------------|------------|-------------|----------|-------------|------------|----------|----------|----------------|----------|----------|
| | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | GEEN MENING | MEE EENS | GEEN MENING | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS |

Door het semi-dwingend karakter van de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te toetsen is dit eigenlijk een papieren tijger.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 9 | 42,9% |
| Deels mee eens | 5 | 23,8% |
| Geen mening | 2 | 9,5% |
| Deels mee oneens | 2 | 9,5% |
| Mee oneens | 3 | 14,3% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn achten de wet- en regelgeving geen papieren tijger. Echter, omdat het initiatief voor handhaving bij de huurder ligt zal er minder structureel van de mogelijkheden om de aanvangshuurprijs te laten toetsen gebruik worden gemaakt.

| Vraag 16 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS |

Als het WWS-puntensysteem dwingend recht zou zijn en actief wordt gehandhaafd zal dat geen effect hebben op de Marktwaarde.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 0 | 0,0% |
| Deels mee eens | 1 | 4,8% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 19 | 90,5% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat juist het semi-dwingend karakter en de niet actieve handhaving van het WWS-puntensysteem oorzaak is van de negerende houding van de particuliere belegger ten opzichte van het WWS-puntensysteem.

| Vraag 19 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|----------------|----------|----------------|----------|----------|----------------|-------------|----------|
| | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | GEEN MENING | MEE EENS |

Vanwege het beperkte risico dat de huurders de aanvangshuurprijs laten toetsen nemen particuliere beleggers dit risico voor lief.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 15 | 71,4% |
| Deels mee eens | 4 | 19,0% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

De respondent die het met deze stelling deels oneens is, is van mening dat sommige particuliere beleggers wel conform het WWS-puntensysteem verhuren.

| | | |
|-----------------|----|----------|
| Vraag 22 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Zolang er krapte is op de woningmarkt zullen particuliere beleggers eerder verhuren tegen de Markthuur dan de WWS-puntenhuur.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 21 | 100,0% |
| Deels mee eens | 0 | 0,0% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

Geen toelichting

| | | |
|-----------------|----|----------------|
| Vraag 25 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | GEEN MENING |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | DEELS MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Het gebrek aan actieve handhaving maakt dat de particuliere belegger de woningen op basis van Markthuur kan verhuren.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 17 | 81,0% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

Geen toelichting

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 32 | 1 | DEELS MEE ONEENS |
| | 2 | MEE ONEENS |
| | 3 | MEE ONEENS |
| | 4 | DEELS MEE ONEENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | MEE ONEENS |
| | 8 | MEE ONEENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | DEELS MEE ONEENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | MEE ONEENS |
| | 14 | MEE ONEENS |
| | 15 | DEELS MEE EENS |
| | 16 | MEE ONEENS |
| | 17 | DEELS MEE ONEENS |
| | 18 | DEELS MEE EENS |
| | 19 | MEE ONEENS |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE EENS |

Door krapte ligt de Markthuur op een hoog niveau. Als de vraag wegvalt, daalt de Markthuur. Dit zorgt voor risico. Het is daarom logisch dat geldverstreckende instellingen eisen dat de Marktwarde wordt bepaald op basis van de WWS-puntenhuur.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 4 | 19,0% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 4 | 19,0% |
| Mee oneens | 10 | 47,6% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn achten de woningmarkt grillig. Zolang de woningmarkt overspannen blijft zal dit van invloed zijn op de Marktwarde. Dit geldt ook voor woningen voor eigen gebruik. Als dit de reden is waarom de WWS-puntenhuur voor de taxaties gebruikt moeten worden, moet de hele woningtaxatiesystematiek worden geherstructureerd.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 33 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | DEELS MEE EENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | DEELS MEE EENS |
| | 7 | DEELS MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE ONEENS |
| | 10 | DEELS MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | DEELS MEE ONEENS |
| | 13 | DEELS MEE EENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | DEELS MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | GEEN MENING |
| | 19 | DEELS MEE EENS |
| | 20 | GEEN MENING |
| | 21 | MEE EENS |

Voor woningen met minder dan 142 WWS-punten, kan in Den Haag en Rotterdam altijd meer huur worden gevraagd. Het risico op aanvangshuurprijs verlaging is te verwaarlozen.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 7 | 33,3% |
| Deels mee eens | 10 | 47,6% |
| Geen mening | 2 | 9,5% |
| Deels mee oneens | 2 | 9,5% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn vragen zich af of het risico op aanvangshuurmatiging daadwerkelijk te verwaarlozen is.

| | | |
|-----------------|----|----------------|
| Vraag 36 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | DEELS MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | DEELS MEE EENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | GEEN MENING |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

De woningmarkt is zo krap, dat er in sommige marktsegmenten geen verschil is tussen Marktwaaarde in verhuurde staat en Marktwaaarde leeg, vrij van huur en gebruik.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 17 | 81,0% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

Geen toelichting

Cluster: Gebruik WWS-puntenstelsysteem door geldverstrekkers

| Vraag 20 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|----------|----------|----------|------------|-------------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------------|----------|----------------|----------------|----------|
| | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | GEEN MENING | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS |

De WWS-puntenhuur zou, bij financiering van een verhuurde woning, alleen maar niet exclusief gebruikt moeten worden voor het bepalen van de maandelijkse betaalcapaciteit van de hypotheekgever.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 14 | 66,7% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 3 | 14,3% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat de WWS-puntenhuur alleen moet worden gebruikt voor het vaststellen van de huurprijs voor de gereguleerde woningen in het bezit van woningstichtingen en dergelijke. Voor een ander gebruik is deze WWS-puntenhuur niet bedoeld.

| Vraag 37 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|------------------|----------|----------|----------|----------------|----------|----------|------------|----------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|
| | DEELS MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS |

Het gebruik van de WWS-puntenhuur (in plaats van de Markthuur) voor het bepalen van de Marktwaaarde is risicobepkend voor financiële instellingen.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 16 | 76,2% |
| Deels mee eens | 2 | 9,5% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 2 | 9,5% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn geven aan dat als de registertaxateurs bij het gebruik van de WWS-puntenhuur (onder de liberalisatiegrens) op een (ongeveer) dezelfde marktwaaarde als bij het gebruik van de markthuur uitkomen het mogelijk risicobepkende aspect teniet gaat.

| Vraag 39 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|----------|----------|----------|------------|----------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|------------------|-------------|----------------|----------|------------|----------|----------|----------------|----------|
| | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | DEELS MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE ONEENS | DEELS MEE ONEENS | GEEN MENING | DEELS MEE EENS | MEE EENS | MEE ONEENS | MEE EENS | MEE EENS | DEELS MEE EENS | MEE EENS |

Niet alle geldverstrekkers hanteren de WWS-puntenhuur norm bij hun taxatie-instructies. Door het bestaan van verschillende taxatie-instructies wordt de bepaling van de Marktwaaarde een geldverstrekkers afhankelijk product.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 11 | 52,4% |
| Deels mee eens | 4 | 19,0% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 4 | 19,0% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, zijn van mening dat ook al staat het gebruik van het WWS-puntenstelsysteem niet expliciet in de taxatie-instructies deze eigenlijk toch moet worden gebruikt.

Cluster: Huisvestingsverordening Haaglanden (Gemeente Den Haag)

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 24 | 1 | DEELS MEE EENS |
| | 2 | DEELS MEE ONEENS |
| | 3 | MEE ONEENS |
| | 4 | MEE ONEENS |
| | 5 | DEELS MEE ONEENS |
| | 6 | GEEN MENING |
| | 7 | DEELS MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE ONEENS |
| | 11 | DEELS MEE EENS |
| | 12 | DEELS MEE EENS |
| | 13 | DEELS MEE ONEENS |
| | 14 | MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE ONEENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | DEELS MEE ONEENS |
| | 20 | DEELS MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

De Gemeente Den Haag heeft de 185-WWS-puntengrens geïntroduceerd (Verplichting huisvestingsvergunning bij huren onder de € 975,92 per maand). Dit zal ervoor zorgen dat de middenhuurwoningen voor middeninkomens beschikbaar blijven.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 6 | 28,6% |
| Deels mee eens | 6 | 28,6% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 4 | 19,0% |
| Mee oneens | 4 | 19,0% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, geven aan dat zij van mening zijn dat door de eenmalige toetsing (alleen bij aanvang van huurovereenkomst) dit slecht een tijdelijk effect heeft.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 26 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | DEELS MEE ONEENS |
| | 6 | DEELS MEE ONEENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE EENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | DEELS MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | GEEN MENING |
| | 15 | DEELS MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | DEELS MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE ONEENS |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE EENS |

Door het gebruik van de huisvestingsverordening inzake de middenhuur zullen particuliere beleggers een groter risico op huurderfing krijgen. De inkomens van de huurders mogen immers bij aanvang van de huurovereenkomst niet boven vastgestelde niveaus liggen.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 11 | 52,4% |
| Deels mee eens | 5 | 23,8% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 2 | 9,5% |
| Mee oneens | 2 | 9,5% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, verwachten dat dit in deze overspannen woningmarkt niet echt zal gebeuren.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 30 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | DEELS MEE EENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE ONEENS |
| | 9 | MEE EENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | DEELS MEE EENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE EENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | MEE EENS |
| | 20 | MEE EENS |
| | 21 | MEE EENS |

Door het gebruik van de huisvestingsverordening (gemeente Den Haag) inzake de middenhuur zullen particuliere beleggers proberen hun woningen middels betere energielabels en hogere kwaliteit afwerking boven de 185 punten trachten te krijgen.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 17 | 81,0% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 0 | 0,0% |
| | 21 | 100,0% |

De respondent die het met deze stelling deels oneens is vindt dit niet realistisch. De investeringen zullen niet afwegen tegen de baten.

Cluster: Algemeen

| | | |
|-----------------|----|----------------|
| Vraag 21 | 1 | MEE ONEENS |
| | 2 | MEE ONEENS |
| | 3 | MEE ONEENS |
| | 4 | MEE ONEENS |
| | 5 | MEE EENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | MEE ONEENS |
| | 8 | DEELS MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE EENS |
| | 10 | MEE ONEENS |
| | 11 | MEE EENS |
| | 12 | MEE EENS |
| | 13 | GEEN MENING |
| | 14 | MEE ONEENS |
| | 15 | MEE ONEENS |
| | 16 | MEE ONEENS |
| | 17 | MEE ONEENS |
| | 18 | GEEN MENING |
| | 19 | GEEN MENING |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE EENS |

Een Marktwaarde welke gebaseerd is op de WWS-puntenhuur terwijl de Markthuur hoger is voldoet aan de definitie van de Marktwaarde (conform IVS/EVS).

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 4 | 19,0% |
| Deels mee eens | 2 | 9,5% |
| Geen mening | 3 | 14,3% |
| Deels mee oneens | 0 | 0,0% |
| Mee oneens | 12 | 57,1% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn, zijn van mening dat de Marktwaarde op basis van marktwerking is gebaseerd. Als de statische WWS-puntenhuur als basis voor de Marktwaarde wordt gehanteerd is de onderbouwing van de marktwaarde dus statisch en daardoor de Marktwaarde ook.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 31 | 1 | MEE ONEENS |
| | 2 | DEELS MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE EENS |
| | 5 | MEE ONEENS |
| | 6 | MEE ONEENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE ONEENS |
| | 9 | MEE ONEENS |
| | 10 | DEELS MEE EENS |
| | 11 | MEE ONEENS |
| | 12 | DEELS MEE ONEENS |
| | 13 | MEE ONEENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE ONEENS |
| | 16 | DEELS MEE ONEENS |
| | 17 | MEE ONEENS |
| | 18 | DEELS MEE EENS |
| | 19 | DEELS MEE ONEENS |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE ONEENS |

Verhuurders hebben een morele plicht om niet voor de maximale huur te gaan. Men moet een redelijke huur vragen die past bij de woningkwaliteit.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 3 | 14,3% |
| Deels mee eens | 4 | 19,0% |
| Geen mening | 0 | 0,0% |
| Deels mee oneens | 4 | 19,0% |
| Mee oneens | 10 | 47,6% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn vinden dat een eigenaar zelf mag bepalen onder welke voorwaarden zij hun bezit verhuren, moraliteit speelt hier geen rol.

| | | |
|-----------------|----|------------------|
| Vraag 40 | 1 | MEE EENS |
| | 2 | MEE EENS |
| | 3 | MEE EENS |
| | 4 | MEE ONEENS |
| | 5 | MEE ONEENS |
| | 6 | MEE EENS |
| | 7 | MEE EENS |
| | 8 | DEELS MEE EENS |
| | 9 | DEELS MEE ONEENS |
| | 10 | MEE EENS |
| | 11 | MEE ONEENS |
| | 12 | MEE ONEENS |
| | 13 | MEE EENS |
| | 14 | DEELS MEE EENS |
| | 15 | MEE ONEENS |
| | 16 | MEE EENS |
| | 17 | DEELS MEE EENS |
| | 18 | MEE EENS |
| | 19 | GEEN MENING |
| | 20 | MEE ONEENS |
| | 21 | MEE ONEENS |

Taxateurs zouden de Marktwaarde op basis van WWS-puntenhuur als tweede Marktwaarde (Bijzonder Uitgangspunt) in hun rapport moeten opnemen.

| | | |
|------------------|----|--------|
| Mee eens | 9 | 42,9% |
| Deels mee eens | 3 | 14,3% |
| Geen mening | 1 | 4,8% |
| Deels mee oneens | 1 | 4,8% |
| Mee oneens | 7 | 33,3% |
| | 21 | 100,0% |

De respondenten die het met deze stelling (deels) oneens zijn vinden dat dit verwarring teweeg brengt: Er is maar 1 Marktwaarde in verhuurde staat.

BIJLAGE 12

Algemene reacties naar aanleiding van de modellen en de stellingen

- Een aantal respondenten geeft aan moeite te hebben met de taxatie-instructies van de banken. Ook de invul-instructie van het NWWI wordt als zeer discutabel beschouwd. Grootste probleem wat deze respondenten ervaren is de diversiteit van de taxatie-instructies alsmede de verdere vormvereisten voor de taxatierapporten welke sommige banken opleggen. Als een klant een taxatie aanvraagt moet bij voorbaat al worden gevraagd voor welke bank de taxatie gaat worden gebruikt. Zo zijn er banken die een IVS/EVS rapport verlangen, IVS/EVS rapport met extra voorblad, een NWWI-gevalideerde taxatie of een taxatie in hun eigen format. Dit woude aan regels wordt door de respondenten als erg verstorend ervaren. De respondenten achten de taxatiewerkzaamheden het werkgebied van registertaxateur, ingekaderd door de professionele taxatie-standaarden van de IVS/EVS en aanvullend NRVT en niet die van de banken.
- De aanvullende taxatie-instructies van de banken zijn, volgens sommige respondenten, gemaakt om de input voor de banken zo eenvoudig mogelijk voor de banken te krijgen. Dit heeft volgens de respondenten mogelijk te maken met het steeds kleiner wordende aantal taxateurs binnen de bankorganisaties. Hierdoor is de interne taxatiekennis van de banken verminderd en worden sommige zaken buiten de bank gelegd. Opvallend is daarbij de het NWWI (als enige niet-financiële organisatie) geen taxatie-instructies hanteert maar wel invul-instructies voor het door hun voorgeschreven rekenmodel.
- Een aantal respondenten was van mening dat de geldverstrekker tegenwoordig veel zaken bij de registertaxateurs neerleggen terwijl dat niet hun vak is. Het opstellen (of verifiëren) van een huurpunctentelling is geen taxatiewerk maar het secuur vastleggen van eigenschappen van een woning. Echter, ook met het gebruik maken van de beleidslijnen welke hiervoor zijn opgesteld zijn nuances mogelijk. Het is daarom een taak van de huurcommissie om een dergelijke punctentelling op verzoek van de huurder te maken en niet de taak van de registertaxateur. Taxeren is immers niet administreren.
- De registertaxateur wordt tegenwoordig steeds meer gezien als controleur. Er zijn respondenten die hun taxatie afgekeurd zagen omdat in het taxatierapport van een woning geen foto van de binnenkant van de berging (in de onderbouw van een flatgebouw) niet was opgenomen. Reden: de bank wil zien of er geen onrechtmatigheden plaatsvinden in die berging. Hier is de registertaxateur niet voor.
- Als een huurovereenkomst langer dan 6 maanden oud is, kan de huidige huurder geen aanspraak meer maken op de mogelijkheid van de toetsing van de aanvangshuurprijs. Het is daarom legitiem er van uit te gaan dat de waarde van de woning in verhuurde staat gelijk is aan die van de contracthuur maal de regulier gehanteerde NAR. Zolang de huurder zijn huurovereenkomst voortzet zullen deze huurinkomsten blijven bestaan. Wel moet dan de Marktwaaarde in verhuurde staat de Marktwaaarde Leeg niet overstijgen. Zolang de huurder huurt blijven de huurstromen bestaan, zodra de huur wordt beëindigd ontstaat een potentiële kans om de Marktwaaarde Leeg van de woning te gelde te maken. Dat is ook een extra zekerheid voor de banken.
- De registertaxateur kan bij het NWWI alleen taxeren als hij in de kamer Wonen van het NRVT staat ingeschreven. Dit terwijl het usance is verhuurde woningen als commercieel/beleggingsvastgoed op basis van inkomstenbenadering te taxeren. Daarom worden verhuurde woningen voornamelijk door registertaxateurs uit de kamer BV getaxeerd. Ook gebiedt het NWWI de taxatie via de NAR-

berekening te doen. Andere berekeningswijzen kan het NWWI niet valideren. Tenslotte vallen drie aspecten in de toelichting/rekenmodel op: Bij een All-in huur dient de taxateur 55% van de maximaal redelijke huurprijs te hanteren als input voor de huur. En wordt voor de herbouwwaarde 80% van de Marktwaaarde gehanteerd. Tevens worden mutatiekosten op basis van de mutatiegraad ingerekend zonder deze te kunnen uitsluiten.

- Respondenten vinden het zeer lastig bij een taxatie gebaseerd op een WWS-puntenhuur (niet geliberaliseerd) een netto contante waarde van de huurverschillen te gebruiken. Het paradoxale hiervan ligt al in het feit dat er tenminste drie banken zijn welke het gebruik van de NCW van de huurverschillen verplichten dan wel verbieden. Dit zou inhouden dat de taxatie welke voor de ene bank is gemaakt, door de andere bank zou kunnen worden geweigerd op basis van het gebruik van de NCW van de huurverschillen.
- Het gebruik van een kapitaalscorrectie met betrekking tot de huurverschillen wordt door de respondenten zeer verschillend beschouwd. Daar waar de ene het logisch vindt acht de ander het zeer onrealistisch.
- De ervaring van een van de respondenten is dat hij een taxatie van een verhuurde woning had vervaardigd en dat de opdrachtgever toch de hypotheek bij een bank afsloot die de taxatie via het NWWI verplichte. Afgezien van het feit dat de eerste taxatie al definitief was gemaakt, bleek dat met gebruikmaking van dezelfde parameters er toch een andere waarde uit het rekenmodel van het NWWI kwam. De vraag kan dan worden gesteld, hoe dit kan? Volgens de respondent kwam dit door verplichte velden in het rekenmodel van het NWWI waardoor een niet realistische berekening wordt gemaakt. Daarbij is het de ervaring van de respondent dat het NWWI via data-analyse valideert en het finger-spitzengefuhl uitsluit. Kwestie van “the computer says ‘NO’”.
- Diverse respondenten achten bij het hanteren van de niet geliberaliseerde WWS-puntenhuur het gebruik van een dermate lage NAR om in de buurt te komen van een reële Marktwaaarde in verhuurde staat niet realistisch. De gehanteerde NAR niet dan te onderbouwen. Dit terwijl de respondenten de Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van de markt-evidence wel onderschrijven.
- Kenmerkend was de reactie van één respondent die aangaf geen taxaties te doen als deze moet worden gebaseerd op de WWS-puntenhuur (niet-geliberaliseerd). An sich was hij het niet oneens met het WWS-puntenstelsel maar hij achtte dat dit stelsel geheel verkeerd wordt gehanteerd. De vele discussies welke hij, naar eigen zeggen, in het verleden met de banken heeft gehad, hebben hem doen besluiten dit soort taxaties niet meer te doen.
- Over het algemeen waren de respondenten van mening dat de beoordelaren bij de banken weinig affiniteit met taxaties hebben en daarom veel in ‘vinkjes’ denken.
- De banken willen graag dat de WWS-puntenhuur gebruikt wordt in een taxatie. Dat kan volgens enkele respondenten misschien worden gedreven door een maatschappelijke zorgplicht om zo ook de particuliere beleggers te bewegen naar een gereguleerde wijze van verhuren. Dat kan logisch zijn maar dan zouden de banken ook strikter naar de huurovereenkomsten moeten kijken. In veel huurovereenkomsten staan artikelen die niet kunnen worden afgedwongen. Ook ontbreekt er vaak het energielabel en is dus de verhuurder per definitie in overtreding. Waarom wordt er door de banken daar niet op gestuurd?

- Als de banken zo graag willen dat de WWS-puntenhuur wordt gehanteerd, waarom verplichten ze die dan niet bij de verhuurder. Nu is de registertaxateur de kwade genius als hij de Marktwaaarde in verhuurde staat (als gevolg van een verplicht te hanteren WWS-puntenhuur) naar beneden bijstelt. Als de banken dan echt willen dat er op een juiste wijze wordt verhuurd, moeten ze hier ook daadkrachtig in zijn. Maar dat zal wellicht bij het commerciële afdeling van de bank niet in dank worden afgenomen.
- Het hanteren van de WWS-puntenhuur is net zo onrealistisch als het verwachten dat verhuurders van onzelfstandige woonruimte de servicekosten jaarlijks afrekenen. Ook een wettelijke verplichting maar gebeurt zelden.
- Het moeten hanteren van de WWS-puntenhuur is de zoveelste manier om de registertaxateurs bij een crisis situatie een mogelijke reden voor aansprakelijkheid toe te schuiven.
- Sommige respondenten zeggen maar 1 Marktwaaarde te bepalen. Die op basis van de markt (lees: Markthuur). Als de banken vragen naar een taxatie op basis van de WWS-puntenhuur verlagen zij het rendement (en hanteren eventuele correcties) tot dat de waarden met elkaar overeenstemmen.
- Het moeten taxeren op basis van de WWS-puntenhuur is net zo onzinnig als het taxeren van de Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van de 303-huur bij winkelruimten.
- Door de overspannen woningmarkt is er erg weinig te koop tegen de Marktwaaarde in verhuurde staat. De beleggers moeten wel vrijwel de Marktwaaarde Leeg betalen omdat ze anders niet kunnen aankopen. Maar doordat het geld goedkoop geleend kan worden en men vaak naar het korte termijn rendement kijkt koopt ook de particuliere belegger tegen vrijwel leegwaarde aan.
- Zolang de rente laag is en voor een langere tijd kan worden vastgelegd zal de particuliere belegger de risico's van huurprijsmatiging niet meenemen in zijn aankoopmotivatie. Uiteraard kan een huurder de aanvangshuurprijs laten toetsen maar in deze overspannen markt is de kans daarom gering. Als je als goede huisbaas een marktconforme huur boven de liberalisatiegrens vraag zal geen huurder je daar op aanvallen.
- Het gebruik van de WWS-puntenhuur voor de Marktwaaarde in verhuurde staat is krom. De registertaxateur moet een goede Marktwaaarde in verhuurde staat bepalen. Die refereert hij ook aan de markt. Door nu de WWS-puntenhuur te gebruiken met een lage NAR drukt hij zich in een positie waar hij aansprakelijk gesteld kan worden voor het niet kunnen onderbouwen van de rendementen. Dit terwijl een normaal niveau van de NAR en de WWS-puntenhuur een irreële Marktwaaarde in verhuurde staat genereert. Voor de irreële Marktwaaarde in verhuurde staat staan er dan 50 beleggers in de rij om het te kopen.
- Het is niet gek dat de banken rekening houden met de WWS-puntenhuur en de kans op aanvangshuurprijsmatiging. Ze zouden dat alleen niet bij de registertaxateur moeten neer leggen. Dat hoort bij het risicoprofiel van de lening. Als de huurder de huurprijs met succes aanvecht, kan de belegger dan nog z'n maandelijkse kosten met de huursom dekken? De hoogte van de WWS-puntenhuur zou dan gebruikt moeten worden als equivalent van de maandelijkse rente en

aflossing. Dan dekken de banken toch een risico af en kan de registertaxateur gewoon z'n werk doen conform de IVS/EVS en NRVT.

- Sommige respondenten geven voor ze de taxatie uitvoeren de opdrachtgevers het advies om een energielabel te laten maken en/of verbeteringen te doen om de WWS-puntenhuur problematiek te omzeilen. Terwijl eigenlijk de registertaxateur zich niet mag bemoeien met de feitelijke situatie van het de taxeren woning.
- De verschillen in de taxatie-instructies van de financiële instellingen werken verwarrend.
- Banken zouden zich niet inhoudelijk met taxaties moeten bemoeien, zij zijn geen taxateur. Daarvoor is de registertaxateur.