

LEESWIJZER ModelWaardeScan®

Inleiding

In deze leeswijzer wordt de ModelWaardeScan® aan de hand van een voorbeeld besproken.

Er wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende onderdelen van de ModelWaardeScan®, aan de hand van het voorbeeld wordt aangegeven hoe de resultaten moeten worden geïnterpreteerd, en er worden tips gegeven voor het gebruik van de ModelWaardeScan®.

Deze leeswijzer is onlosmakelijk verbonden met het voorbeeld ModelWaardeScan®, betreffende een fictieve woning aan de Berglaan, huisnummer 20, te Amsterdam.

Leeswijzer

Adresgegevens

Voor het gebruik van de ModelWaardeScan® is het voldoende om de postcode, het huisnummer, en de eventuele (huisnummer-) toevoeging op te geven. Op basis van de postcode en het huisnummer worden de straat en de plaats automatisch aangevuld.

De toevoeging is een verhaal apart. In Nederland bestaat geen standaard schrijfwijze voor de toevoeging. Zo kan 1234AB-1-1 en 1234AB-1-I hetzelfde huis betreffen. Bij het opvragen van een ModelWaardeScan® kan dit problemen opleveren omdat de, door verschillende leveranciers aangeleverde, databestanden niet op een eenduidige manier zijn gevuld. Intern heeft NBWO alles zoveel mogelijk gestandaardiseerd maar het kan gebeuren dat gegevens van een bepaalde woning desondanks niet worden gevonden. Het kan dan helpen om de ModelWaardeScan® nogmaals op te vragen met de toevoeging in een andere schrijfwijze.

Veel voorkomende schrijfwijzen zijn:

- H, HS en HUIS
- 1 en I, 2 en II, etc.
- ZW, ZWRT en ZWART
- RD en ROOD

Woninggegevens

De woninggegevens zijn afkomstig van Dataland en het Kadaster. Doordat de door deze partijen aangeleverde databestanden niet 100% volledig gevuld zijn, alsmede fouten kunnen bevatten, is het mogelijk om de woninggegevens hier voor berekening van de modelwaarde aan te passen. De woninggegevens kunnen dus ook worden opgegeven door de gebruiker.

TIP:

Als de woninggegevens niet kloppen kunnen deze op de website (resultaatpagina's) worden aangepast. Klik op "opnieuw" en er vindt een herberekening plaats. Wanneer vervolgens het pdf-document wordt geopend bevat deze de aangepaste gegevens. Voor deze herberekening worden geen extra kosten in rekening gebracht.

WOZ-waardeklasse

De WOZ-waardeklasse wordt aangeleverd door Dataland. Dataland betreft de WOZ-waarden van de gemeenten en levert deze in waardeklassen aan haar afnemers. Privacy wetgeving verhindert dat NBWO hier de exacte WOZ-waarde kan tonen.

TIP:

De exacte WOZ-waarde kan desgewenst worden verkregen door middel van navraag bij de eigenaar van de woning of, voor belanghebbenden, bij de gemeente.

Modelwaarde

Hier staat het eindresultaat van de modelwaardeberekening. Dit eindresultaat bestaat uit de berekende woningwaarde plus diens betrouwbaarheid. In het voorbeeldrapport bedraagt de modelwaarde € 209.576,- met een maximale betrouwbaarheid (aangegeven met vier huisjes).

Opbouw modelwaarde

De waarde van de woning wordt als volgt bepaald.

Eerst wordt gekeken of de woning in het verleden al eens is verkocht (Vorige verkoopmodel).

Vervolgens wordt het gebied uitgebreid door andere verkopen binnen dezelfde postcode erbij te betrekken (Postcode model). Deze verkopen worden geïndexeerd naar de datum waarvoor de waarde berekend moet worden (prijs-peil-datum). Het gemiddelde over de geïndexeerde koopsommen binnen dezelfde postcode geeft nu de waarde voor het Postcode model.

Omdat het aantal woningen in hetzelfde postcodegebied meestal niet al te groot is wordt het gebied verder uitgebreid naar de verkopen in de straat (Straat model). Binnen dit model wordt alleen gekeken naar verkopen van hetzelfde woningtype in de straat. Het gemiddelde van de geïndexeerde koopsommen binnen de straat geeft de waarde voor het Straat model.

Naast de postcode, de straat, en de vorige verkopen, zijn de kenmerken van een woning van belang om een goed beeld te verkrijgen van de waarde. Deze kenmerken komen tot uiting in het Kenmerken model. Dit model bepaalt de waarde van de woning op basis van een groot aantal koopsommen uit de directe omgeving van de woning en de bijbehorende kenmerken.

De combinatie van de verschillende modellen resulteert in de modelwaarde (eindwaarde).

NBWO hanteert huisjes om de betrouwbaarheid van de berekende waarde aan te geven. Wanneer één huisje is weergegeven betekent dit dat er maar weinig informatie over de woning beschikbaar is en staat dit voor de laagste nauwkeurigheid. Wanneer vier huisjes zijn weergegeven heeft het model de woningwaarde met een maximale nauwkeurigheid bepaald.

TIP:

Indien er woninggegevens (bouwjaar, inhoud, perceelgrootte, woonoppervlak, en woningtype) ontbreken dan kunt u deze zelf toevoegen. Hierdoor kan de betrouwbaarheid van de waardebepaling in sommige gevallen verbeterd worden. Dit geldt ook voor de opties garage, tuin, schuur, en monument.

Vorige verkoopmodel

Het Vorige verkoopmodel toont de meest recente koopsom van de woning en indexeert deze naar de prijs-peil-datum. De indexen zijn door NBWO zelf ontwikkeld en representeren de prijsontwikkeling per woningtype en per regio. In het voorbeeld is de woning op 15 augustus 2006 verkocht voor € 186.000,-. Gebaseerd op de prijsontwikkeling voor hoekwoningen in de regio Amsterdam is de geïndexeerde waarde per 6 juni 2008 € 208.940,-.

TIP:

In bepaalde gevallen geeft het Vorige verkoopmodel alleen de koopsom en geen geïndexeerde koopsom. NBWO kiest hier voor wanneer de vorige verkoop niet representatief is zoals bij verkoop aan een familielid, aan een zittende huurder, of verkopen tussen niet-natuurlijke personen. De koopsom zoals deze in het Kadaster is vermeld wordt wel getoond.

Straat model (diagram)

Voor het Straat model is het gemiddelde van recente koopsommen van hetzelfde woningtype in de straat in de vorm van een staafdiagram weergegeven. In dit staafdiagram geeft de x-as de hoogte van de koopsom (x € 1.000,-) voor verschillende koopsomklassen weer. Het aantal bij deze koopsomklassen behorende koopsommen is vervolgens op de y-as weergegeven.

In het voorbeeld is de gemiddelde koopsom in de straat € 216.012,-. Voor 10 woningen ligt de geïndexeerde koopsom tussen € 200.000,- en € 225.000,- en voor nog eens 3 soortgelijke woningen in de straat ligt de geïndexeerde koopsom tussen € 225.000,- en € 250.000,-.

Postcode model (diagram)

Voor het Postcode model is het gemiddelde van recente koopsommen in dezelfde postcode in de vorm van een staafdiagramvorm weergegeven. Binnen dit staafdiagram geeft de x-as de hoogte van de koopsom (x € 1.000,-) voor verschillende koopsomklassen weer. Het aantal bij deze koopsommen behorende koopsommen is vervolgens op de y-as weergegeven.

In het voorbeeld is de gemiddelde koopsom in de postcode € 211.767,-. Voor 2 woningen ligt de geïndexeerde koopsom tussen € 175.000,- en € 200.000,-. De geïndexeerde koopsom bedraagt tussen € 200.000,- en € 225.000,- voor andere 10 woningen in dezelfde postcode. Voor nog eens 2 woningen ligt de geïndexeerde koopsom tussen € 225.000,- en € 250.000,-.

TIP:

Het postcode model en het straat model geven de feitelijke situatie weer op basis van de gemiddelde gerealiseerde geïndexeerde koopsommen. Er vinden geen verdere complexe berekeningen voor plaats.

Gemiddelde koopsom ontwikkeling (grafiek)

Deze grafiek geeft de gemiddelde koopsom ontwikkeling voor het desbetreffende woningtype weer. Ieder der gemiddelden zijn bepaald per kwartaal. De groene lijn geeft de landelijke gemiddelde prijsontwikkeling weer en houdt daarbij rekening met het woningtype van het opgevraagde object.

TIP:

Wanneer de grafiek geen lijnen toont wordt dit veelal veroorzaakt doordat het woningtype onbekend is. Vaak is het woningtype af te leiden uit de foto's. Pas dan het woningtype aan en klik op "opnieuw".

Vergelijkbare objecten

Vanuit de set woningen die bij het Kenmerken model zijn gebruikt worden drie vergelijkbare objecten geselecteerd waarvan een recente koopsom beschikbaar is. De koopsommen die worden geselecteerd zullen van een zo recent mogelijke datum zijn, indien mogelijk in dezelfde straat liggen, en zich zo dichtbij als mogelijk bij het opgevraagde object bevinden. Deze drie zoekcriteria zijn in samenspraak met taxateurs ontwikkeld. In het voorbeeld worden drie woningen uit dezelfde straat geselecteerd, waaronder twee uit 2006, plus één uit 2007.

Cyclomedia foto's

Om een beeld van de woning en directe omgeving te geven zijn in de ModelWaardeScan® een viertal foto's opgenomen. Deze foto's zijn geselecteerd volgens onderstaand schema.

Foto van de woning	De straat links (rug naar de woning)
Het uitzicht ter plekke van de woning	De straat rechts (rug naar de woning)

Plattegronden Omgeving, Voorzieningen Publiek & Commercieel (Bridgis)

De eerste plattegrond toont de locatie van de woning met de omliggende (snel-) wegen.

De tweede plattegrond toont de locatie van de woning met de omliggende publieke voorzieningen.

De derde plattegrond toont de locatie van de woning met de omliggende commerciële voorzieningen.

Plattegronden Welstand, Waarde, Referentieobjecten (Bridgis)

Op de eerste plattegrond ziet u de locatie van de woning, met daaromheen de omliggende woningen, weergegeven in bolletjes. De kleuren van de bolletjes corresponderen met de inkomensklassen van de bewoners van de woningen. Zo valt er bijvoorbeeld af te lezen dat de bewoners rondom de woning een gemiddeld tot bovengemiddeld inkomen hebben.

Op de tweede plattegrond ziet u de waarde van de omliggende woningen wederom weergegeven door middel van bolletjes. De kleuren van de bolletjes corresponderen nu met de woningwaarden.

Op de derde plattegrond ziet u welke referentieobjecten gebruikt zijn en waar deze zijn gesitueerd.

Bijlage ModelWaardeScan®

In de bijlage van de ModelWaardeScan® wordt een en ander nogmaals uitgelegd. Daarnaast wordt vermeld met welke zaken het model geen rekening houdt en wat de beperkingen van het model zijn. Tevens bevat de bijlage de voor NBWO van toepassing zijnde disclaimer.