



De Nederlandse

financiert vastgoed

Taxatierichtlijnen De Nederlandse

Versie september 2020

Inhoudsopgave

Introductie De Nederlandse	3
De taxateur	3
Taxatierichtlijnen De Nederlandse.....	3
Visuele presentatie	4
Opnieuwwaarde of waarde bij gedwongen verkoop van het onderpand	4
Waardering combinatiepand (residentieel/commercieel).....	4
Waarderingsmethode	4
Huurpuntenberekening.....	4
Vereniging van Eigenaren.....	4
Meerdere wooneenheden	5
Bouw-/renovatieplannen	5
Onderhouds- en bouwkundige staat van het onderpand.....	5
Vergunningsverplichting	5
Afstand standplaats taxateur en onderpand.....	5
Plausibiliteitsverklaring	5
Aanvullende Covid-19 verklaring.....	5
Bijlage I – Verbouwcontrole	6

Introductie De Nederlandse

De Nederlandse verstrekt hypotheekleningen tussen de € 100.000,- en € 2.000.000,- op woningen die bedoeld zijn voor de verhuur aan derden. We verstrekken deze hypotheekleningen uitsluitend aan zakelijke beleggers, niet zijnde consumenten, voor zowel de aankoop van een beleggingspand als voor de herfinanciering van een portefeuille van beleggingspanden.

De maximale verstrekking op een onderpand met een volledige woonbestemming bedraagt 80% van de marktwaarde in verhuurde staat. De maximale verstrekking op een onderpand met een deels zakelijke bestemming bedraagt 75% van de marktwaarde in verhuurde staat.

Een lening kan in maximaal 35 jaar annuïtair worden afgelost, en bij een financiering kleiner dan 60% van de marktwaarde, biedt De Nederlandse de mogelijkheid om aflossingsvrij te financieren.

U kunt contact opnemen met De Nederlandse via:

De Nederlandse

Postbus 9125

3506 GC Utrecht

Bezoekadres: Zonnebaan 11

030 30 70 550

info@de-nederlandse.nl

www.de-nederlandse.nl

Contact gegevens van de taxateur worden geplaatst in een document dat geplaatst wordt op onze website www.de-nederlandse.nl en uiteindelijk in de zoekfunctie op de website.

De taxateur

De Nederlandse heeft een lijst opgesteld met taxateurs die beoordeeld zijn met de volgende criteria:

- De taxateur heeft een inschrijving bij de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/of Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) voor de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Grootzakelijke Vastgoed.
- Het productaanbod en/of dienstverlening dat het kantoor aanbiedt op de deelgebieden aankoop/verkoop, taxaties en adviseren inzake beleggingen in OG.

De taxateur mag op geen enkele wijze zijn betrokken bij de koop, de koper, de verkoop, de verkoper, de financiering of de geldnemer/geldgever van de financiering.

De ontvangen taxatierapporten worden beoordeeld door De Nederlandse waar indien nodig contact zal worden opgenomen met de taxateur voor vragen over de inhoud van het taxatierapport. De Nederlandse houdt zich het recht voor om een taxateur van de lijst te verwijderen als er bijvoorbeeld sprake is van herhaaldelijk of opzettelijk kwalitatief slechte taxatierapporten en/of die in strijd zijn met de geldelijke wettelijke en NRVT/RICS-regelementen en de instructies van De Nederlandse.

Taxatierichtlijnen De Nederlandse

Het taxatierapport moet een bedrijfsmatig taxatierapport zijn en volgens de meest actuele NRVT-richtlijnen worden uitgevoerd en zijn opgemaakt conform het model taxatierapport van de NRVT, Dynamis, TMI of MVGM. In aanvulling op deze richtlijnen zijn er door De Nederlandse een aantal aanvullende punten opgesteld die De Nederlandse graag onder de aandacht brengt.

Visuele presentatie

Het taxatierapport bevat een presentatie met foto's van het vastgoed waardoor er een totaalbeeld kan worden verkregen. De taxateur dient foto's van het onderpand te maken bij de inspectie. Er dienen foto's van alle vertrekken en verkeersruimtes van het onderpand aanwezig te zijn in het taxatierapport. Dit betreft ook foto's van alle kamers indien er sprake is van kamerverhuur. Indien een ruimte niet gefotografeerd kan worden, dient er een verklaring aanwezig te zijn waarom deze niet bezocht/gefotografeerd kon worden.

Opiniewaarde of waarde bij gedwongen verkoop van het onderpand

De Nederlandse vraagt de taxateur om ook de opiniewaarde of waarde bij gedwongen verkoop van het onderpand weer te geven in het rapport. Indien deze 100% van de marktwaarde in verhuurde staat is, dient de taxateur een (tekstuele) onderbouwing hiervan te geven.

Waardering combinatiepand (residentieel/commercieel)

In het taxatierapport van een combinatiepand zal de taxateur onderscheid moeten maken tussen de waarde van het residentiële gedeelte (woongedeelte) en de waarde van het commerciële gedeelte. Dit vormt samen de totale waarde van het onderpand.

Waarderingsmethode

In het taxatierapport dient de taxateur duidelijk te omschrijven welke waarderingsmethoden zijn gebruikt. De taxateur dient de Kapitalisatiemethode (BAR/NAR-berekening) te gebruiken in combinatie met de vergelijkingsmethode met minimaal drie referentiepanden.

Als een onderpand niet-geliberaliseerd is, is de puntenhuur leidend voor de BAR/NAR-berekening. Eventueel kan er een correctie voor meer-/minderhuur worden opgenomen in de BAR/NAR-berekening met onderbouwing voor deze correctie.

Wanneer de taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, dient de taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe te lichten in het taxatierapport.

Huurpuntenberekening

De Nederlandse verwacht van de taxateur dat bij elke waardering een uitspraak wordt toegevoegd of het onderpand onder of boven de liberalisatiegrens zit. Indien het onderpand onder de liberalisatiegrens zit of er sprake is van onzelfstandige woonruimte, is het toevoegen van de huurpuntenberekening met de daaruit resulterende huurpunten verplicht en dient de berekening ook gebaseerd te worden op de maximale huurprijs conform het puntensysteem.

Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, verwacht De Nederlandse dat de taxateur onderzoek doet naar de vereniging van Eigenaren (VvE) en zal er in het rapport benoemd moeten worden of de VvE actief is of niet.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat van het gebouw, de bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn. De Nederlandse verwacht dat de taxateur een goede toelichting/mening geeft op de VvE stukken zoals of er voldoende reserves zijn conform de wettelijk gestelde eisen, en of er een meerjarig onderhoudsplan nodig is. De Nederlandse hanteert het NRVT model en daarvan is dit ook een onderdeel.

De meeste actuele documenten van de VvE zullen als bijlage bij het taxatierapport moeten worden toegevoegd, ook het meerjarig onderhoudsplan indien aanwezig.

Meerdere wooneenheden

Als een onderpand uit meerdere wooneenheden bestaat, is het mogelijk de objecten gezamenlijk in 1 taxatierapport te taxeren. Alle wooneenheden dienen apart geïnspecteerd te worden en van elk wooneenheid dienen de benodigde foto's aanwezig te zijn. Per wooneenheid dient apart de huurwaarde, marktwaarde in verhuurde staat en opiniewaarde te worden benoemd.

Bouw-/renovatieplannen

Indien er sprake is van een verbouwing of renovatie van het pand, heeft de schuldenaar de mogelijkheid om dit mee te financieren in een bouwdepot. In het taxatierapport dient er dan een verbouwingsspecificatie aanwezig te zijn. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als 'overige', 'diverse' of 'stelpost' bevatten. Wij verwachten dat er door de taxateur een inschatting wordt gemaakt of de bouw- en/of renovatiekosten realistisch zijn. In het taxatierapport dient een marktwaarde voor verbouw en na verbouw te worden benoemd.

Zodra de verbouwing en/of renovatie is afgerond dient de taxateur het object nogmaals te bezoeken en een inspectierapport op te maken waarin de taxateur zijn bevindingen op de verbouwing rapporteert. Een voorbeeld is bijgevoegd als bijlage. De Nederlandse verwacht dat er minimaal nieuwe foto's aanwezig zijn, de taxateur benoemd hoeveel er gereed is van de verbouwing en of er eventuele andere bijzonderheden zijn. Hierbij dient de taxateur ook aan te geven dat alle eventueel benodigde vergunning voor de verbouwing zijn verleend.

Onderhouds- en bouwkundige staat van het onderpand

De Nederlandse stelt eisen aan de onderhoudstoestand van het te financieren onderpand. De onderhoudstoestand voor de bouwkundige constructie, binnenonderhoud en buitenonderhoud dienen te worden omschreven in het taxatierapport. Als blijkt dat er achterstallig onderhoud is aan het onderpand, dient de taxateur ook te benoemen of de kosten van het achterstallig onderhoud groter zijn dan 10% van de marktwaarde van het onderpand.

Vergunningsverplichting

De Nederlandse verwacht dat de taxateur onderzoek doet naar de benodigde vergunningen voor het huidige en/of toekomstig gebruik van de woning. Indien er een vergunning verplichting is voor het gebruik van de woning dient deze in de bijlage te worden opgenomen in het taxatierapport.

Afstand standplaats taxateur en onderpand

De Nederlandse verwacht dat de taxateur bekend is met de plaatselijke marktomstandigheden. Er geldt geen maximale afstand. Als de standplaats van de taxateur niet in de buurt is van het onderpand, verwacht De Nederlandse dat de taxateur een onderbouwde toelichting geeft waarom hij of zij wel bekend is met de plaatselijke marktomstandigheden bij het onderpand.

Plausibiliteitsverklaring

De taxateur dient conform de NRV-richtlijnen, alvorens het uitbrengen van het taxatierapport, het taxatierapport te onderwerpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. De taxateur dient de plausibiliteitsverklaring in het complete taxatierapport toe te voegen.

Aanvullende Covid-19 verklaring

In de huidige omstandigheden kan het zo zijn dat het Covid-19 virus een invloed heeft op de getaxeerde marktwaarde van het onderpand. Wij verwachten dat de taxateur een gemotiveerde toelichting geeft over de invloed van het Covid-19 virus op de getaxeerde marktwaarde van het onderpand. Dit kan door middel van het invullen van de 'aanvullende verklaring taxateur Covid-19'.

Bijlage I – Verbouwcontrole

Verbouwcontrole

Naam de heer A.B.C. Verbouwd

Datum controle 1 mei 2019 Opdrachtnummer 2019100650700018

Taxatie adres De Hoefsmid 20 Intermediair
1851 PZ HEILOO

Type object Een vrijstaande woning

Omschrijving verbouwing

Plaatsen dakkapel en vernieuwen badkamer (zie verder de verbouwingsspecificatie)

Verbouwing gereed conform opgave JA/NEE/DEELS

Percentage gereed 00-20-40-60-80-100 %

Omschrijving gereed, indien % < 100% Alleen dakkapel dient nog afgeschilderd, dus 99,9 % gereed. Klant geeft aan dat de schilder volgende week de dakkapel komt afschilderen.

Eventuele afwijking t.o.v. opgave In de badkamer is een marmeren vloer met vloerverwarming aangelegd.

Bijzonderheden

De verbouwing is uitgevoerd met zeer exclusief en duurzaam materiaal.

Bijlage[n]: 1 fotoblad[en] 1 uniforme verbouwingsspecificatie

Naam taxateur Lid van : Lidnummer :
Plaats taxateur Handtekening

Als makelaar o.g. / taxateur o.g. beëdigd op door de te
Als taxateur ingeschreven in het register : te op
onder nummer :

Betreft De Hoefsmid 20, 1851 PZ HEILOO
Naam taxateur

Afdrukdatum 01-05-2019
Blad 1 van 2

Getaxeerde object: De Hoefsmid 20, 1851 PZ HELLOO

Foto's van het getaxeerde object

