

Uitgebreide toelichting Woningrapport

1. Kadastrale informatie

1.1. Situatiekaart.

Op de situatiekaart vindt u de ligging van de woning afgebeeld op de TOPmap kaart. Dit is een vereenvoudigde topografische rasterkaart, waaraan geen maten te ontleen zijn. De kaart toont de betreffende gemeente en geeft aan waar de woning zich in die gemeente bevindt.

1.2. Kadastraal bericht object.

Een kadastraal bericht object bevat kadastrale informatie over een kadastraal perceel of appartementsrecht. In het bericht is aangegeven welke personen op een bepaalde datum als gerechtigde(n) staan geregistreerd bij het Kadaster. De volledige productbeschrijving van dit bericht vindt u bij de productbeschrijving van het [kadastraal uittreksel](#).

1.3. Uittreksel kadastrale kaart.

Het uittreksel is op schaal en altijd noordgericht. Het biedt u in een oogopslag de ligging van het perceel ten opzichte van de omliggende percelen en geeft een globale indicatie van de ligging van de grenzen. Van appartementsrechten wordt het grondperceel afgebeeld. Aan het uittreksel kadastrale kaart zijn geen maten te ontleen. Van een perceel dat nog niet gemeten en/of verwerkt is (bijvoorbeeld een stuk nieuwbouwgrond of een verkocht gedeelte van een bestaand perceel) is nog geen actueel uittreksel kadastrale kaart beschikbaar. Bekijk de volledige productbeschrijving van het [uittreksel kadastrale kaart](#) voor alle informatie over dit product.

2. Gegevens woning uit andere bronnen

2.1. Omgevingsfoto's.

De omgevingsfoto's geven een beeld van de feitelijke situatie rondom de woning. Deze foto's zijn uitsneden van Cyclorama's afkomstig van CycloMedia Technology B.V. Cyclorama's van objecten worden gemaakt vanaf de verharde rijweg met intervallen van tien tot vijftig meter. Het is met deze uitgangspunten niet altijd mogelijk om van de woning het vooraanzicht te fotograferen. Van de vier uitsneden die in het Woningrapport zijn opgenomen, is de eerste altijd naar de woning gericht. Het is in uitzonderingsgevallen mogelijk dat obstakels het zicht op de juiste woning beletten of dat alleen de zijkant van de woning gefotografeerd is. Het kaartje naast de uitsneden geeft aan vanuit welk punt de foto is genomen en wat de richting van de opname is. Tevens is vermeld op welke datum de foto's genomen zijn. Het kan ook voorkomen dat het rapport niet alle bovengenoemde gegevens bevat. Meer informatie over Cyclorama's en de dekkingsgraad vindt u op www.cyclomedia.nl.

2.2. Gemeentelijke informatie.

De gemeentelijke informatie bestaat uit het bouwjaar, de inhoud, het vloeroppervlak, een monumentaanduiding en de status huur of eigendom. Het kan ook voorkomen dat het rapport niet alle voornoemde gegevens bevat. U wordt verzocht hierover contact op te nemen met DataLand. DataLand verstrekt deze gegevens namens de gemeente, die elk half jaar gegevens aanlevert. DataLand is het grootste intergemeentelijke samenwerkingsverband op het gebied van vastgoedinformatie en verstrekt informatie namens de deelnemende gemeenten. Van gemeenten die niet deelnemen aan DataLand kunnen wij in het Woningrapport helaas geen gegevens verstrekken. Een actueel overzicht van deelnemende gemeenten kunt u vinden op www.dataland.nl.

2.3. Energielabel.

Het energielabel geeft informatie over de energiezuinigheid van een gebouw. Indien er bij de woning een energielabel bekend is, worden de energieklassen (letter A-G) en de energie-index (een cijfer) getoond, alsmede het certificaatnummer en de opnamedatum. De gedetailleerde informatie over de energiezuinigheid van de woning is in het bezit van de eigenaar van de woning en alleen bij hem/haar verkrijgbaar. Een energielabel is verplicht bij verkoop of verhuur van een woning. De informatie wordt verstrekt namens Agentschap NL. Meer informatie over de interpretatie van de gegevens op het energielabel vindt u op www.agentschapnl.nl.

3. Waarde-indicatie op basis van Kadastergegevens

3.1. Prijsindex Bestaande Koopwoningen.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen ([PBK](#)) wordt maandelijks berekend. De PBK geeft inzicht in de prijsverandering van bestaande particuliere koopwoningen. De index is een gezamenlijke uitgave van het Kadaster en het CBS. Het indexcijfer geeft de verhouding van de woningwaarde op een bepaald moment aan ten opzichte van basisjaar 2005 (prijsindex van 100). Deze PBK wordt weergegeven middels een grafiek. De grafiek toont de index van het door u geselecteerde woningtype.

3.2. Koopsomwaarde pand.

De huidige koopsomwaarde van het pand is een indicatie die gebaseerd is op de laatste bekende en bruikbare verkoopprijs van het pand en de waardeontwikkeling van alle verkochte objecten met dezelfde woningtypering in de betreffende provincie (PBK). De getoonde referentiepanden in de tabel onder 3.3.2. hebben geen invloed op de berekening van de huidige koopsomwaarde van het pand. De PBK wordt maandelijks geactualiseerd. Voorwaarde voor de berekening is dat er een geschikte transactie met koopsom van het betreffende pand beschikbaar is. Een geschikte transactie is een transactie waarbij de koopsom voortkomt uit een particuliere transactie van een bestaande woning na 1993. De aankoop van bouwgrond bijvoorbeeld is om die reden geen geschikte transactie voor een berekening. Het kan voorkomen dat er geen koopsom beschikbaar is waarmee de koopsomwaarde van het pand berekend kan worden, terwijl in het kadastraal bericht object wel een koopsom genoemd wordt. In dergelijke gevallen is de koopsom door verschillende oorzaken niet bruikbaar voor een waardeberekening. Het kan om diezelfde redenen tevens voorkomen dat in de berekening van de koopsomwaarde een koopsom van een eerdere transactiedatum wordt gehanteerd dan de koopsom en transactiedatum die vermeld staan in het kadastraal bericht object. Dit zijn uitzonderingsgevallen.

3.3. Referentiepanden+.

Referentiepanden zijn panden die op een aantal vooraf ingegeven selectiecriteria vergelijkbaar zijn met het gevraagde pand en waarbij recent een transactie heeft plaatsgevonden. De + geeft aan dat in dit product de gemeentelijke gegevens van DataLand aan de informatie toegevoegd zijn. Dit is extra toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande product [Referentiepanden](#).

3.3.1. Zoekcriteria referentiepanden.

Op basis van enkele kenmerkende gegevens kunnen referentiepanden bepaald worden.

- In eerste instantie wordt gekeken aan de hand van de omgeving of de woning ligt in een landelijke of dorp/stedelijke omgeving. Het criterium hiervoor is de dichtheid van woningbouw in de nabije omgeving. Aan de hand hiervan wordt de grootte van de straal bepaald waarbinnen gezocht wordt naar referentiepanden.
- Vervolgens wordt op basis van periode (het lopend jaar + de voorgaande tien jaar), grootte bebouwing, grootte perceel en straal gezocht naar referentiepanden.
- Er wordt gezocht tot een maximum aantal van tien referentiepanden met een transactie, tenzij landelijk de straal van vijf kilometer of dorp/stedelijk de straal van één kilometer overschreden wordt. Bij overschrijding van deze stralen is geen sprake meer van een referentie.
- Vervolgens wordt gesorteerd waarbij dezelfde postcode en wijk en buurt voorrang heeft op de andere gevonden treffers. Hetzelfde geldt voor bouwjaar en inhoud, indien deze gegevens beschikbaar zijn via DataLand (zie 2.2).
- Daarna wordt er gesorteerd op afstand.

Het perceeloppervlak is afkomstig uit het kadastraal bericht object. Het bebouwingsoppervlak is geautomatiseerd afgeleid uit het uittreksel kadastrale kaart. Het berekenen van het perceeloppervlak en bebouwingsoppervlak is niet mogelijk bij appartementsrechten of andere woningblokken.

3.3.2. Gevonden referentiepanden.

Op basis van de zoekcriteria worden maximaal tien referentiepanden getoond. In de tabel staan eigenschappen van de gevonden panden in vergelijking met het gevraagde pand. De kolommen Bouwjaar en Inhoud zijn leeg als DataLand hierover geen gegevens beschikbaar heeft. De kolommen Afwijking oppervlakte perceel en Afwijking bebouwing zijn leeg als het

Kadaster hierover geen gegevens heeft. Dit is bijvoorbeeld het geval bij appartementsrechten of andere woningblokken.

3.3.3. Berekening koopsomwaarde referentiepanden.

Van de gevonden referentiepanden wordt met behulp van de laatste transactiedatum en koopsom en de laatste PBK de koopsomwaarde berekend (peildatum laatste PBK). De koopsomwaarde is een indicatie. Let op: in de kolom 'meer onroerend goed' wordt aangegeven of in de desbetreffende transactie sprake was van overdracht van meer dan 1 perceel (J = ja, N = nee). Als er sprake is van 'meer onroerend goed' dan heeft de koopsom betrekking op de aankoop van al het onroerend goed dat in de transactie betrokken was. Het pand is qua selectiecriteria wel een referentiepand, maar de koopsom en dus ook de stijging/daling en de berekende koopsomwaarde zijn in dit geval niet zuiver te herleiden naar het ene genoemde adres in het overzicht.

3.3.4. Ligging referentiepanden.

Op een TOP25raster kaart van het Kadaster wordt de ligging weergegeven van de woning (met een rode pijl) en de gevonden referentiepanden (in blauw aangeduid). Als referentiepanden bij elkaar in de buurt liggen, wordt alleen het hoogste nummer getoond. Het gaat dan bijvoorbeeld om referenties in hetzelfde appartementencomplex of in dezelfde straat.

Disclaimer

Het Woningrapport is een informatieproduct van het Kadaster en wordt met zorg samengesteld. Desalniettemin kunnen aan het Woningrapport geen rechten worden ontleend. Het Kadaster aanvaardt eveneens geen aansprakelijkheid voor de gegevens van de woning uit andere bronnen dan het Kadaster.