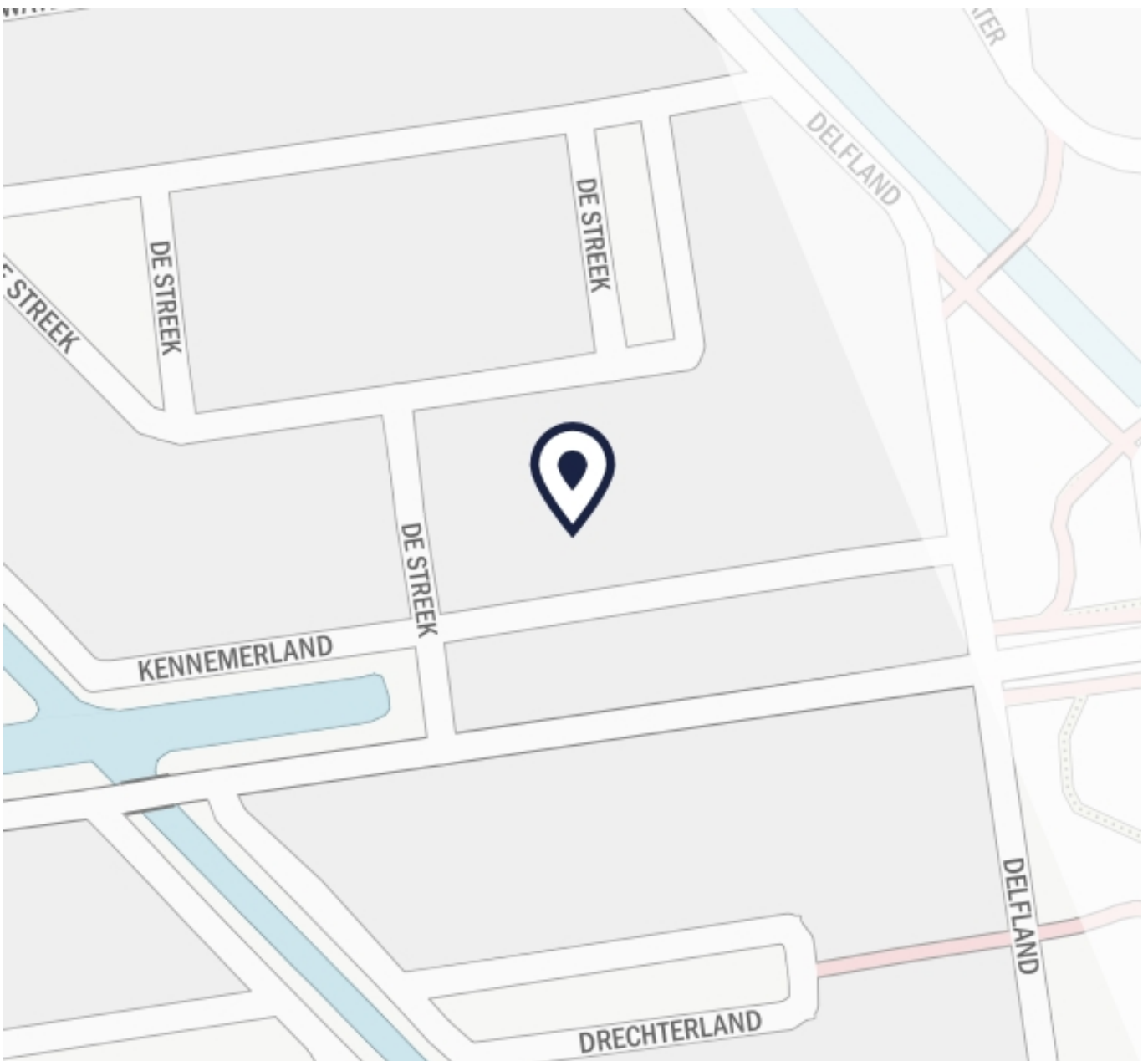
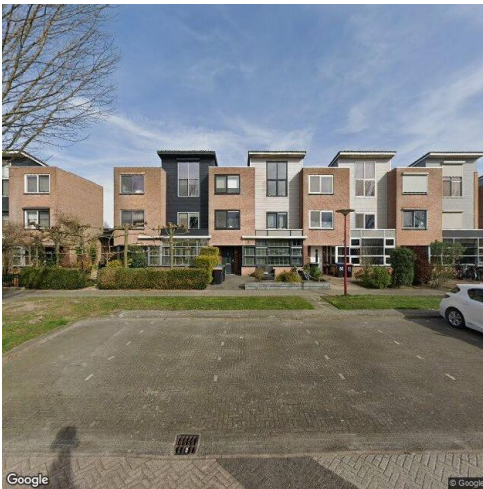


**CALCASA<sup>®</sup>**

**DESKTOP TAXATIE<sup>®</sup>**



## DESKTOP TAXATIE® - ING



Waardebepaling	30 april 2026
Adres:	Kennemerland 34
Postcode:	8245 ER Lelystad
Calcasa waarde:	€ 475.000
Betrouwbaarheid (0 - 7):	6,5
Waarde van de woning:	€ 475.000
Hypotheekbedrag:	€ 370.000
Aanvraagdoel:	Hypotheek ophogen
Klantwaarde (eigen inschatting):	€ 475.000
NHG mogelijk:	Nee
Erfpacht:	Nee*
Organisatie:	Hybride Waarderingen Nederland
Was getekend:	Frank Petterson (RT485967083)

\* Opgegeven door aanvrager.

## Calcasa kenmerken

Woningsoort:	Tussen-/schakelwoning
Woonoppervlakte:	134 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	225 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2001
Rijksmonument:	Nee
Vereniging van Eigenaren:	Zeer waarschijnlijk is er geen sprake van een VVE*

\* Dit betreft een inschatting op basis van een analyse van buurt- en gemeentefinancie. De actuele situatie is niet onderzocht en is geen onderdeel van de beoordeling en evaluatie.

## Energie label

Energie label:	A
Type label:	Definitief (4 sterren)
Registratiedatum:	05-07-2021
Geldig tot:	26-05-2031
Bron:	RVO

## Fundering

Risico fundering:	Laag (A)
Bron:	Afgeleid

De taxateur heeft de Calcasa waarde van de woning en de gegevens die daaraan ten grondslag liggen beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. De taxateur is onafhankelijk en onpartijdig en heeft alle input en aannames die in het model in aanmerking zijn genomen begrepen. De taxateur voldoet aan de Desktop Taxatie® voorwaarden. Dit betekent dat de taxateur deskundig, onafhankelijk en objectief is. Dit rapport is bedoeld voor hypothecaire kredietverlening.

## Toelichting taxateur

De verkoopprijzen van de referentieobjecten zijn geïndexeerd zodat deze een goede indicatie geven van hun waarde op de waardepeildatum van het gewaardeerde object. Voor de beoordeling van de waarde heb ik rekening gehouden met de eventuele verschillen in woningtype, perceelgrootte, gebruiksoppervlakte wonen, bouwjaar, funderingsrisico en energielabel.

Na beoordeling van de marktinformatie en selectie van de meest geschikte referentie-objecten concludeer ik dat de vastgestelde waarde realistisch is. Ook na bestudering van mijn eigen actuele transactiedatabase kom ik tot de conclusie dat de vastgestelde waarde een goed beeld geeft van het waardeniveau van deze woning.

### Toelichting lokale marktsituatie

De woning is gelegen in de buurt Landstrekenwijk West in de gemeente Lelystad. De woningvoorraad van deze gemeente bestaat voor 81 % uit eengezinswoningen zoals het getaxeerde object. In de afgelopen 12 maanden zijn in de gemeente 1.393 woningen verkocht. Dit betreft circa 6 % van het totale aantal koopwoningen binnen de gemeente. De gemiddelde woningprijs van eengezinswoningen per m<sup>2</sup> van de buurt in het 2e kwartaal van 2026 is €3.700. De ontwikkeling van de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> van eengezinswoningen in de buurt t.o.v. een jaar geleden is 6,3%. De gemiddelde transactieprijs in de buurt van het afgelopen kwartaal was €546.000.

In gemeente Lelystad is er sprake van een zeer krappe markt voor tussenwoningen. In de laatste 3 maanden zijn 92% van de tussenwoningen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijs €32.210 hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden tussenwoningen in gemeente Lelystad 33 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer is redelijk. Dit is gebaseerd op een reisduur per fiets van 18 minuten naar intercystation Lelystad Centrum en een reisduur te voet van 4 minuten naar de dichtstbijzijnde bushalte. De dichtstbijzijnde snelwegafslag is 6 minuten rijden. De dichtstbijzijnde basisschool ligt op 1 minuut lopen.

Gelet op de door mij op afstand waargenomen en ingeschatte uitstraling en de algehele indruk van de woning, beoordeel ik de courantheid van de woning als goed.

Voor een gedegen onderbouwing van deze waardering is van belang dat de zes referenties met geïndexeerde koopsommen die mij als taxateur zijn verstrekt, alle relevante feiten en omstandigheden bevatten die van invloed zijn op de vaststelling. Deze referenties vormen de basis voor de vergelijking met het getaxeerde object. Daarnaast heb ik alle beschikbare markt cijfers en -gegevens uit dit rapport geanalyseerd om een actueel en betrouwbaar beeld van de situatie te krijgen.

Tevens zijn de gegevens uit het desktopsysteem en de bijbehorende bestanden zorgvuldig bestudeerd en vergeleken met de informatie uit NVM-brainbay (inclusief het NVM-uitwisselingssysteem) en het WOZ-waardeportaal. Uit deze vergelijking zijn geen afwijkende gegevens naar voren gekomen die mijn oordeel wijzigen. Ik houd er rekening mee dat sommige koopsommen zijn geïndexeerd vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst en niet vanaf de datum van eigendomsoverdracht, waardoor die gegevens relatief actueel zijn.

Op basis van deze analyse beoordeel ik de voorgestelde vaststelling als passend binnen de daarvoor geldende bandbreedte. Alle lokale en objectgerichte factoren die invloed hebben op de waardering zijn meegenomen, mede op basis van de gehanteerde referenties, de in dit rapport opgenomen statistische gegevens en de genoemde externe bronnen. De door Calcasa aangeleverde waarde vind ik aannemelijk. Mijn onafhankelijke beoordeling bevestigt dat de vaststelling in overeenstemming is met de huidige marktomstandigheden en de onderliggende onderbouwing.

### Koopsomoverzicht

Indien de woning na 1993 verkocht is en de verkoop geregistreerd is bij het Kadaster worden de koopsom en de verkoopdatum weergegeven. Nieuwbouwtransacties worden niet geregistreerd bij het Kadaster. Ook dient u er rekening mee te houden dat het vaak 3 tot 9 maanden duurt alvorens een transactie wordt geregistreerd. Om de bruikbaarheid van dit overzicht te vergroten, wordt de initiële koopsom voor u ook geactualiseerd naar het heden, op basis van de meest geschikte woningprijsindex (de Calcasa WOX).

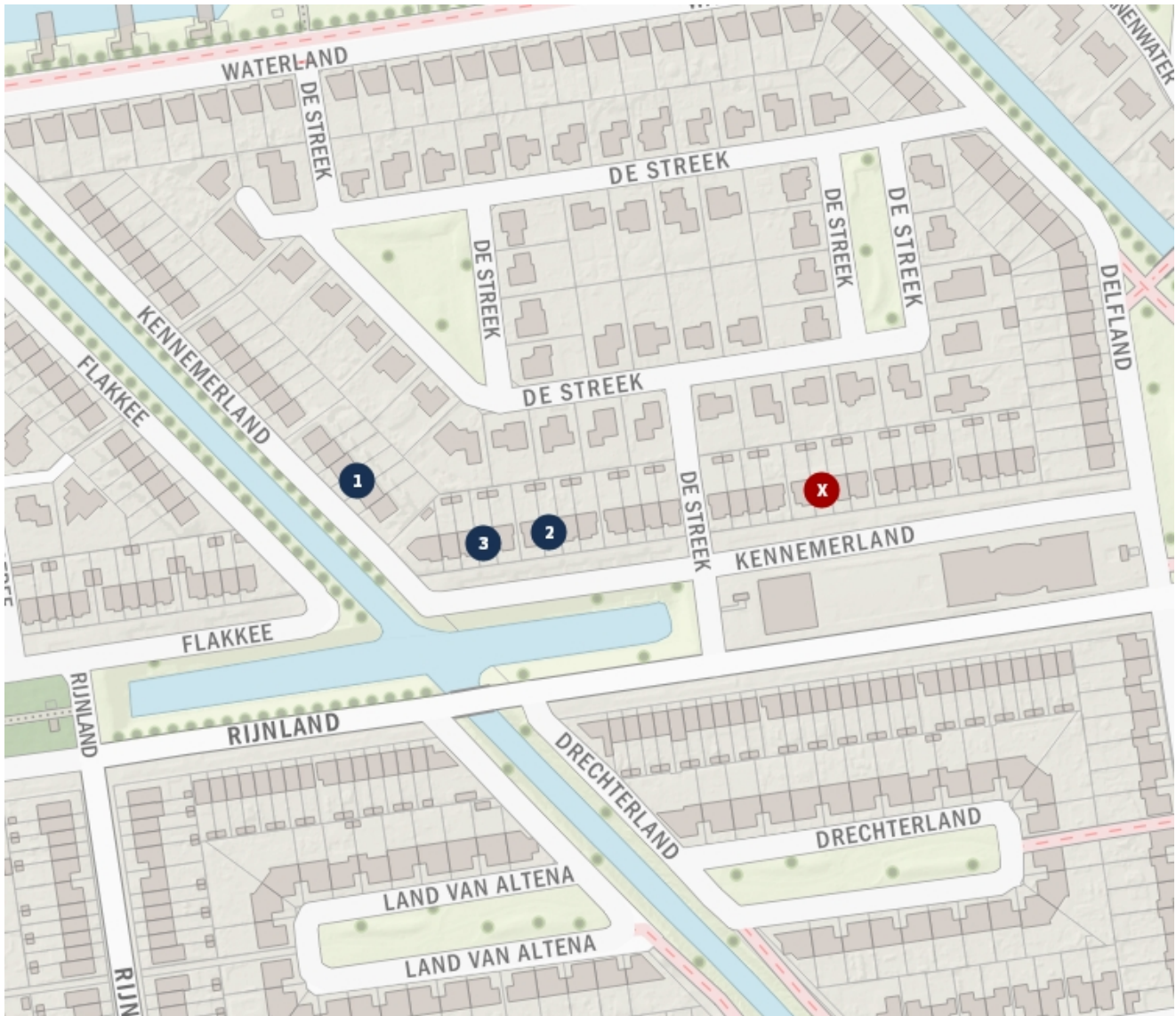
Vorige verkopen van deze woning				
Verkoopdatum	Koopsom	Geact. koopsom	Perceel	Bijzonderheden*
4e kwartaal 2021	€ 360.000	€ 488.000	225 m <sup>2</sup>	-
1e kwartaal 2002	€ 186.000	€ 467.000	225 m <sup>2</sup>	-

\* A = executieverkoop, B = familieverkoop, C = meer onroerend goed verkocht, D = aan zittende huurder verkocht, E = verkoper niet-natuurlijk persoon, F = koper niet-natuurlijk persoon, G = niet-woning, H = erfdiensbaarheid

## REFERENTIEVERKOPEN - OP DE KAART

Op onderstaande kaart worden de best vergelijkbare verkochte woningen getoond. In de tabel onder de kaart wordt de bij het Kadaster geregistreerde verkoopdatum en verkoopprijs ("koopsom") van deze woningen getoond.

Op de volgende pagina worden de woningkenmerken van deze verkochte woningen getoond. Daarnaast wordt de 'geactualiseerde koopsom' getoond. De geactualiseerde verkoopprijs is de eerdere verkoopprijs vertaald naar het actuele prijsniveau op basis van de lokale woningprijsontwikkeling.



Straatnaam	Koopsom	Datum
1. Kennemerland 76, Lelystad, 8245 EC	€ 470.000	dec 2025
2. Kennemerland 58, Lelystad, 8245 ER	€ 250.000	aug 2019
3. Kennemerland 64, Lelystad, 8245 ER	€ 251.000	dec 2019

## REFERENTIEVERKOPEN - TOELICHTING TAXATEUR

### 1. Kennemerland 76, Lelystad, 8245 EC



Koopsom	€ 470.000	Datum	dec 2025
Woningtype	Tussen-/schakelwoning	Bouwjaar	2001
Geact. koopsom <sup>1</sup>	€ 480.000 (+1,03%)	Oppervlakte	142 m <sup>2</sup> (+5,97%)
Geact. koopsom per m <sup>2</sup>	€ 3.400 (-4,11%)	Perceel	227 m <sup>2</sup> (+0,89%)
Afstand tot woning	± 186 m	Energielabel	A (dec 2020)

Ik vind dat de referentieverkoop goed gebruikt kan worden om de waardering van het taxatieobject mee te onderbouwen omdat de referentiewoning veel overeenkomsten heeft met het taxatieobject. De woningkenmerken van het referentie- en taxatieobject zijn goed te vergelijken aangezien de woningoppervlakte (binnen 6%), de bouwperiode, het woningtype, de perceelgrootte en het energielabel overeenkomen. Verder ligt de referentiewoning in dezelfde straat op relatief korte afstand (186 m) en is daarom de locatie ook vergelijkbaar. Gebaseerd op de geïndexeerde koopsom per vierkante meterprijs (€ 3.400 p/m<sup>2</sup>) van deze referentie lijkt de waardering plausibel. Aangezien het verschil in de vierkantemeterprijs relatief klein is en de woningkenmerken goed vergelijkbaar zijn.

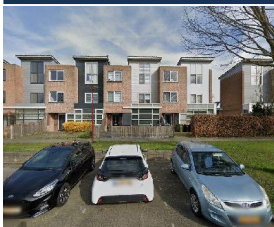
### 2. Kennemerland 58, Lelystad, 8245 ER



Koopsom	€ 250.000	Datum	aug 2019
Woningtype	Tussen-/schakelwoning	Bouwjaar	2001
Geact. koopsom <sup>1</sup>	€ 448.000 (-5,72%)	Oppervlakte	133 m <sup>2</sup> (-0,75%)
Geact. koopsom per m <sup>2</sup>	€ 3.400 (-5,01%)	Perceel	225 m <sup>2</sup>
Afstand tot woning	± 111 m	Energielabel	A (aug 2019)

Naar mijn mening kan de referentieverkoop goed gebruikt worden gezien de overlap in woningeigenschappen tussen het referentie- en taxatieobject. De woningkenmerken van het referentie- en taxatieobject zijn goed te vergelijken aangezien de woningoppervlakte, de bouwperiode, het woningtype, de perceelgrootte en het energielabel overeenkomen. Verder ligt de referentiewoning in dezelfde straat op relatief korte afstand (111 m) en is daarom de locatie ook vergelijkbaar. Gebaseerd op de geïndexeerde koopsom per vierkante meterprijs (€ 3.368 p/m<sup>2</sup>) van deze referentie lijkt de waardering plausibel. Aangezien het verschil in de vierkantemeterprijs relatief klein is en de woningkenmerken goed vergelijkbaar zijn.

### 3. Kennemerland 64, Lelystad, 8245 ER



Koopsom	€ 251.000	Datum	dec 2019
Woningtype	Tussen-/schakelwoning	Bouwjaar	2001
Geact. koopsom <sup>1</sup>	€ 443.000 (-6,87%)	Oppervlakte	133 m <sup>2</sup> (-0,75%)
Geact. koopsom per m <sup>2</sup>	€ 3.300 (-6,17%)	Perceel	226 m <sup>2</sup>
Afstand tot woning	± 137 m	Energielabel	A (jul 2019)

Ik vind dat de referentieverkoop goed gebruikt kan worden om de waardering van het taxatieobject mee te onderbouwen omdat de referentiewoning veel overeenkomsten heeft met het taxatieobject. De woningkenmerken van het referentie- en taxatieobject zijn goed te vergelijken aangezien de woningoppervlakte, de bouwperiode, het woningtype, de perceelgrootte en het energielabel overeenkomen. Verder ligt de referentiewoning in dezelfde straat op relatief korte afstand (137 m) en is daarom de locatie ook vergelijkbaar. Gebaseerd op de geïndexeerde koopsom per vierkante meterprijs (€ 3.327 p/m<sup>2</sup>) van deze referentie lijkt de waardering plausibel. Aangezien het verschil in de vierkantemeterprijs relatief klein is en de woningkenmerken goed vergelijkbaar zijn.

<sup>1</sup> De koopsom geactualiseerd naar vandaag middels de meest geschikte WOX Woningprijsindex.

## FUNDERINGSINFORMATIE

Fundering	
Soort:	Betonnen paalfundering
Bron:	Afgeleid
Hersteld:	Nee

Pandgegevens	
Bouwjaar fundering:	2001
Pandhoogte:	9,57 m

Ondergrondgegevens	
Grondwaterstand:	1,67 m t.o.v. maaiveld
Maaiveldhoogte:	-3,55 m t.o.v. NAP
Ondergrond type::	Zeekleigebied

### Omschrijving: Betonnen paalfundering

Prefab betonpalen (gladde betonpaal), toegepast bij bouw na ca. 1970

### Omschrijving bron

Voor het funderingstype en het bijhorende funderingsrisico wordt uitgegaan van waarden en beoordelingen die zijn *vastgesteld* of wanneer die niet beschikbaar zijn van berekende uitgangspunten op basis van een *model*.

Droogstandproblematiek	
Risico:	Laag (A)
Bron:	Afgeleid

### Omschrijving risico

Risico voor fundering betonpalen: Een betonpaal funderingen heeft een verwaarloosbaar klein funderingsrisico. Grondwater geïntroduceerde funderingsproblematiek is uitgesloten.

### Toelichting

De funderingsinformatie die hierboven is weergegeven is gebaseerd op data aangeleverd door FunderMaps. Deze informatie is niet altijd nauwkeurig tot op het niveau van een individuele woning, maar geeft wel een signaal over het risico op funderingsschade.

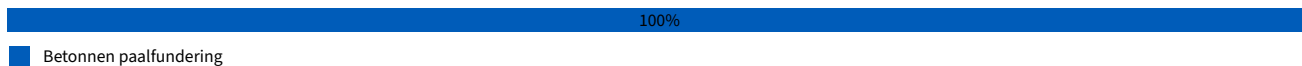
De bovenstaande informatie kan een belangrijke signalering zijn en het is goed om, als er een risico wordt aangegeven, dit verder te onderzoeken. In geval van een aankoop is het goed om met de verkoper of diens makelaar nader te bespreken of er daadwerkelijk een risico is, of dat bekend is en of het misschien zelfs inmiddels al hersteld is. Dat is belangrijk om te weten, want het herstel van een fundering kan duur zijn.

Voor vragen over de informatie of voor het updaten hiervan kunt u contact met FunderMaps opnemen via het [webformulier](#) of via het mailadres [info@fundermaps.com](mailto:info@fundermaps.com).

## FUNDERING STATISTIEKEN

### Samenstelling in buurt

#### Type funderingen in buurt



■ Betonnen paalfundering

#### Fundering risico in buurt



■ A (Laag) ■ B (Gemiddeld) ■ C (Gemiddeld) ■ D (Hoog) ■ E (Hoog)

### Onderzoeken

#### Uitgevoerde onderzoeken in de buurt



#### Uitgevoerde onderzoeken in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen onderzoeken in de gemeente uitgevoerd.

### Meldingen

#### Aantal meldingen in de buurt

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de buurt gemaakt.

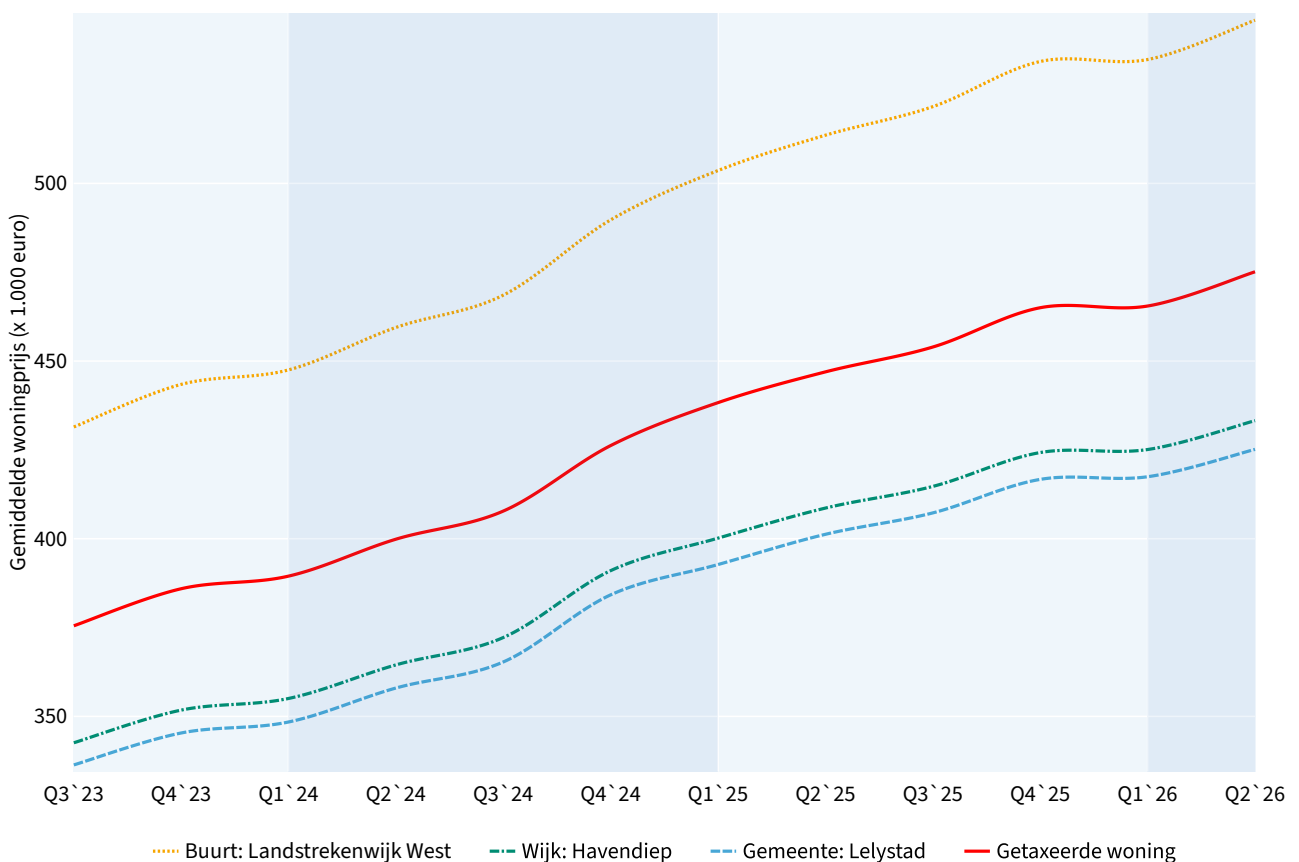
#### Aantal meldingen in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de gemeente gemaakt.

## ONTWIKKELING VAN DE GEMIDDELTE WONINGPRIJS

Historische prijsontwikkelingen moeten niet geïnterpreteerd worden als een voorspelling van de toekomst, maar kunnen wel interessante informatie opleveren. In onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs van eengezinswoningen weergegeven voor de buurt, de wijk en de gemeente. De gepresenteerde Calcasa WOX is de enige betrouwbare woningprijsindex die beschikbaar is tot op gemeente, wijk en buurtniveau. Er wordt rekening gehouden met de prijzen van alle woningen in het gebied, hetgeen leidt tot een nauwkeurige weergave van de prijsontwikkeling. Dit in tegenstelling tot andere huisprijsindices die alleen de prijzen van de verkochte woningen in ogenschouw nemen. U kunt de gegevens in de tabel ook gebruiken om de prijsverandering in een bepaalde periode te berekenen. Zo is de gemiddelde prijsverandering in de buurt Landstrekenwijk West in het afgelopen jaar gelijk aan: +6,2%. (€ 546.000 ten opzichte van € 514.000).

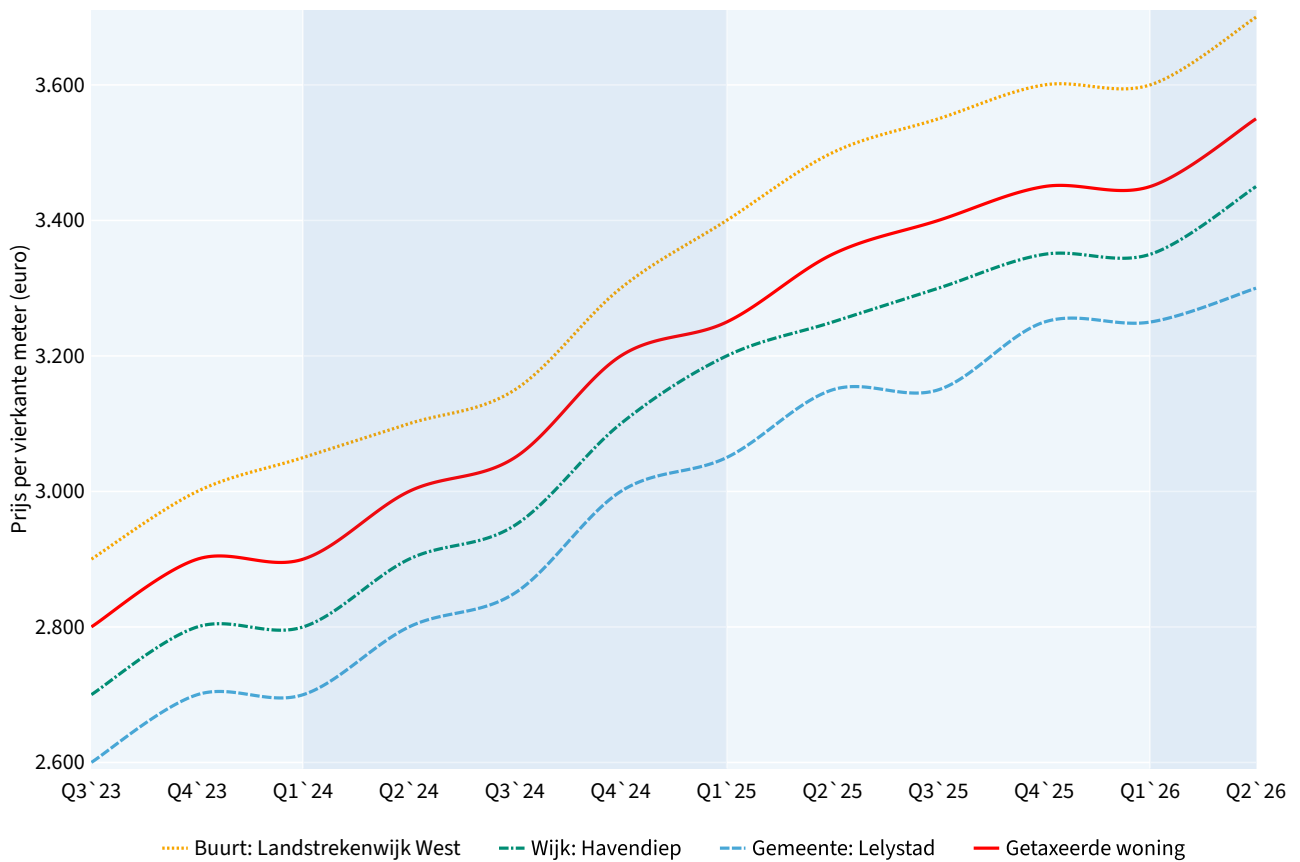
### Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen tot en met het 2e kwartaal 2026



## ONTWIKKELING PRIJS PER VIERKANTE METER

Onderstaande grafiek tonen de ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlakte van eengezinswoningen weergegeven voor de buurt, de wijk en de gemeente. Deze informatie kan een ander beeld geven dan de ontwikkeling en het niveau van de gemiddelde woningprijs. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat de gemiddelde woningprijs in een bepaalde buurt relatief laag is, terwijl de prijs per vierkante meter in deze buurt juist relatief hoog is, simpelweg doordat er zich in deze buurt voornamelijk kleinere woningen bevinden. De prijs per vierkante meter voor een eengezinswoning in de buurt Landstrekenwijk West bedraagt momenteel € 3700.

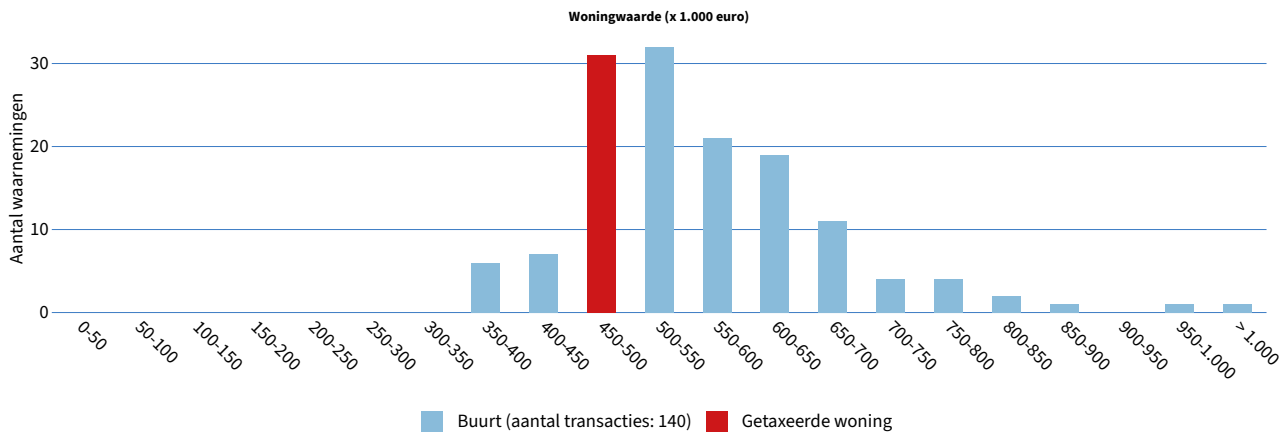
### Prijs per vierkante meter eengezinswoningen tot en met het 2e kwartaal 2026



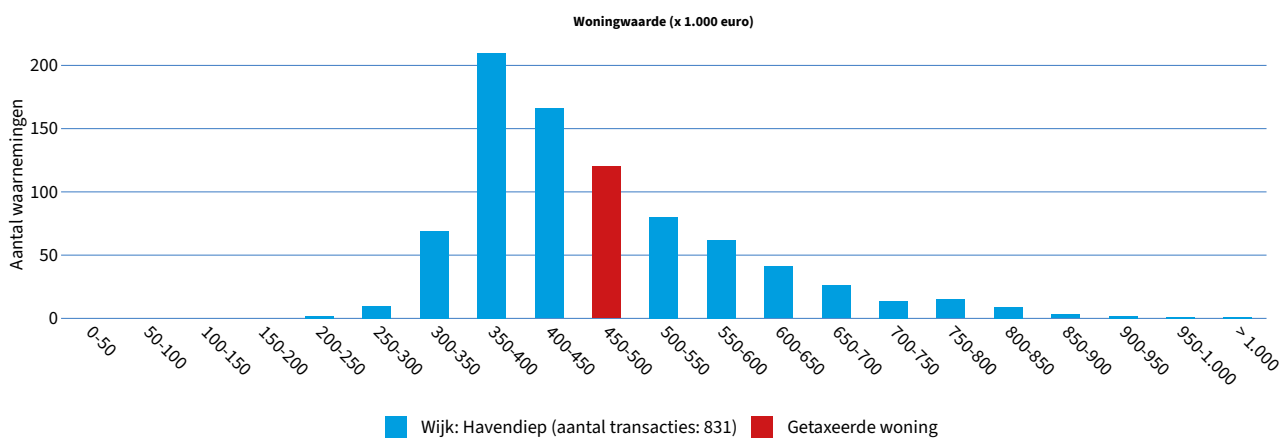
## VERDELING WONINGTRANSACTIES NAAR PRIJSKLASSE

De onderstaande grafieken tonen de prijsverdeling van de eengezinswoningen die de afgelopen vijf jaar in de buurt, de wijk en de gemeente verkocht zijn. Om het inzicht voor u te vergroten zijn deze historische transactiepreizen geïndexeerd naar vandaag met behulp van de Calcasa WOX HPI.

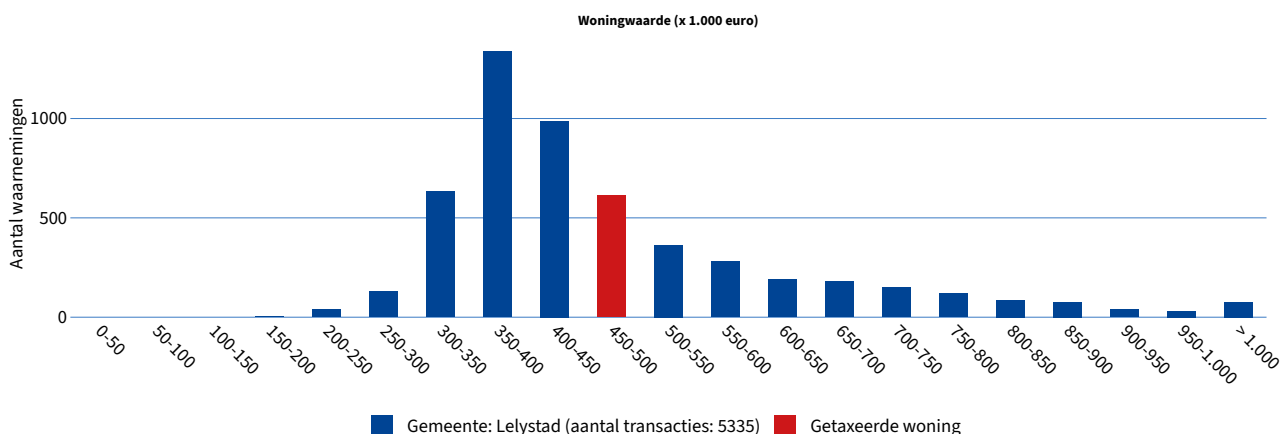
### Aantal waarnemingen in de buurt in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 530 koopwoningen)



### Aantal waarnemingen in de wijk in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 3158 koopwoningen)



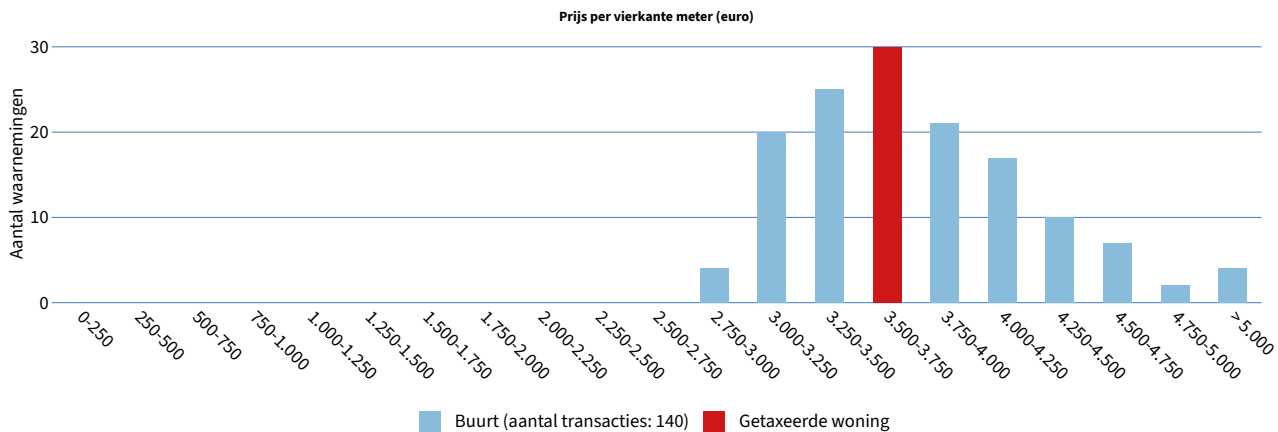
### Aantal waarnemingen in de gemeente in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 22101 koopwoningen)



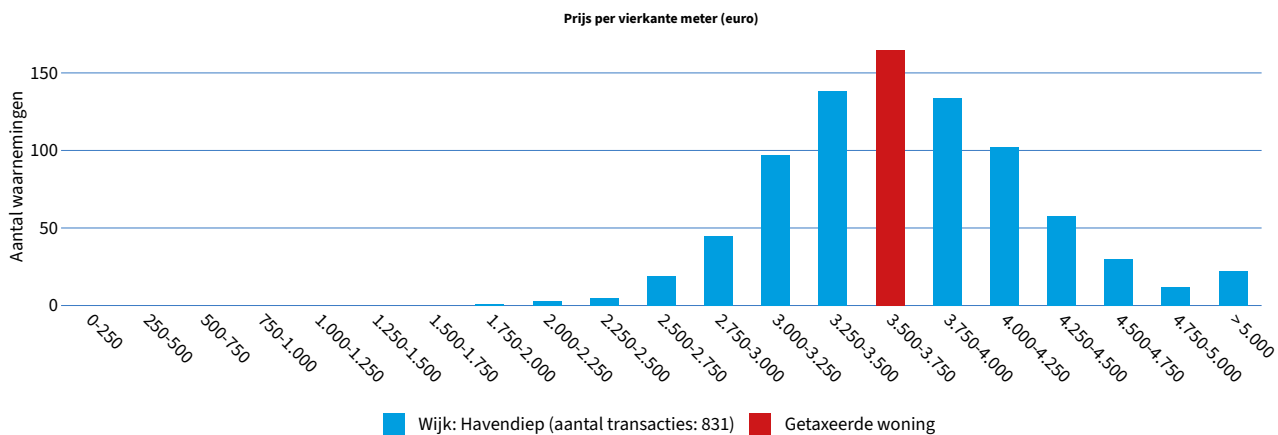
## VERDELING WONINGTRANSACTIES NAAR PRIJS PER M<sup>2</sup>

De onderstaande grafieken tonen de prijs per m<sup>2</sup> verdeling van de eengezinswoningen die de afgelopen vijf jaar in de buurt, de wijk en de gemeente verkocht zijn. Om het inzicht voor u te vergroten zijn deze historische transactiepreizen geïndexeerd naar vandaag met behulp van de Calcasa WOX HPI.

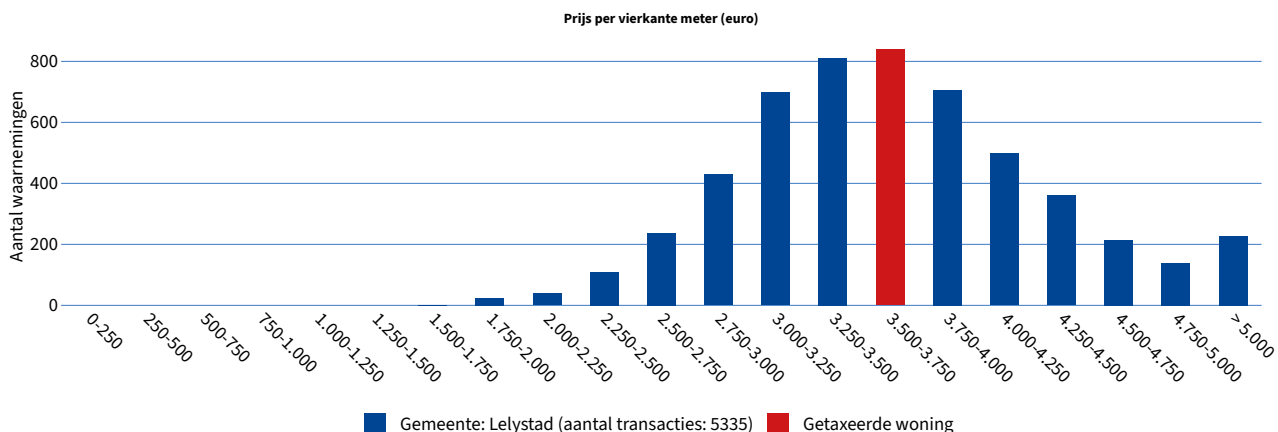
### Aantal waarnemingen in de buurt in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 530 koopwoningen)



### Aantal waarnemingen in de wijk (totale woningvoorraad 3158 koopwoningen)

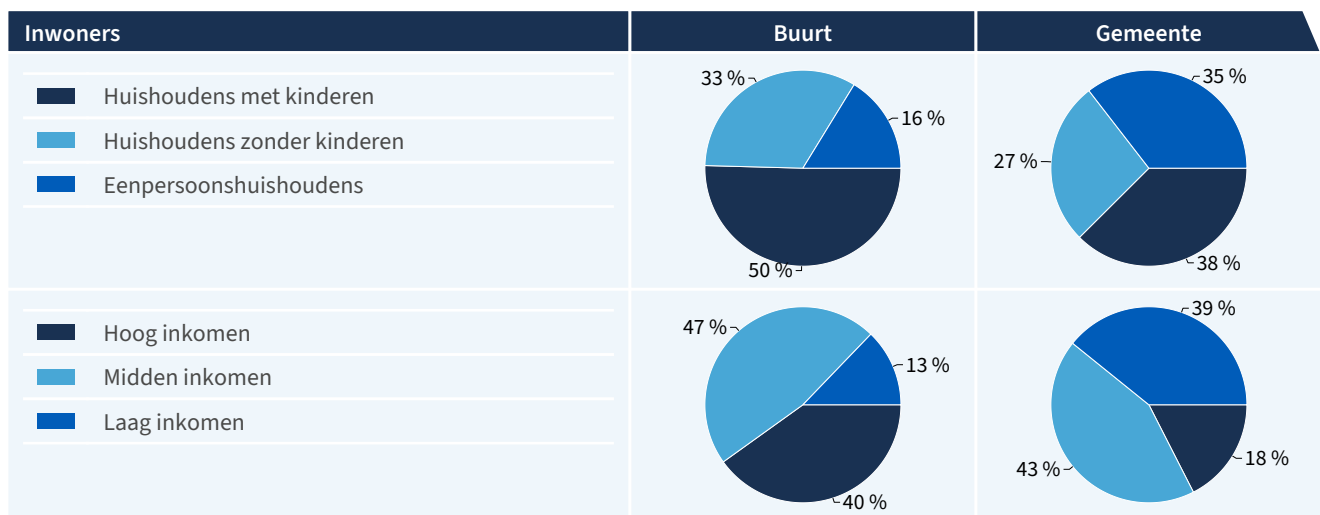
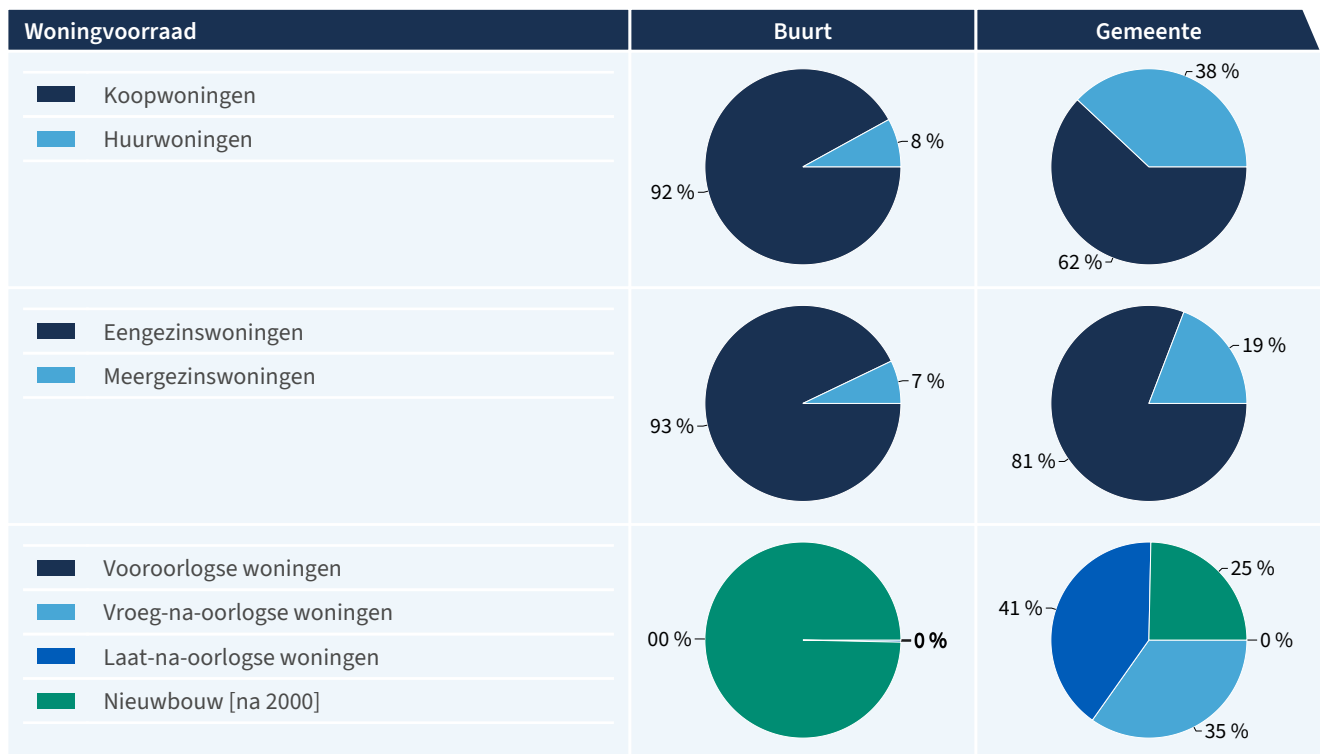


### Aantal waarnemingen in de gemeente in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 22101 koopwoningen)



## BUURT- EN GEMEENTECIJFERS

Woningverkoop en bevolking	Buurt	Gemeente
Deel woningvoorraad afgelopen jaar verkocht	4 %	6 %
Gemiddelde prijs eengezinswoningen	€ 537.000	€ 418.000
Gemiddelde prijs meergezinswoningen	€ 361.000	€ 322.000
Prijs per vierkante meter eengezinswoningen	€ 3.600	€ 3.300
Prijs per vierkante meter meergezinswoningen	€ 4.300	€ 4.100
Prijsverandering afgelopen jaar	6 %	6 %
Prijsverandering afgelopen vijf jaar	55 %	56 %
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 31.300	€ 29.700



## ANALYSE LOCATIE INDICATOREN

Woningverkoop en marktliquiditeit	Buurt	Gemeente	Nederland
Verkochte woningen in laatste 12 maanden	23	1.393	281.911
# verkopen afgelopen 12 maanden / koopvoorraad	4 %	6 %	6 %
Percentage woningen meer dan 12 maanden te koop	0 %	0 %	0 %
Executieverkopen t.o.v. transacties 5 jaar	0 %	0 %	0 %
Niet-natuurlijke verkopen t.o.v. transacties 5 jaar	6 %	8 %	10 %

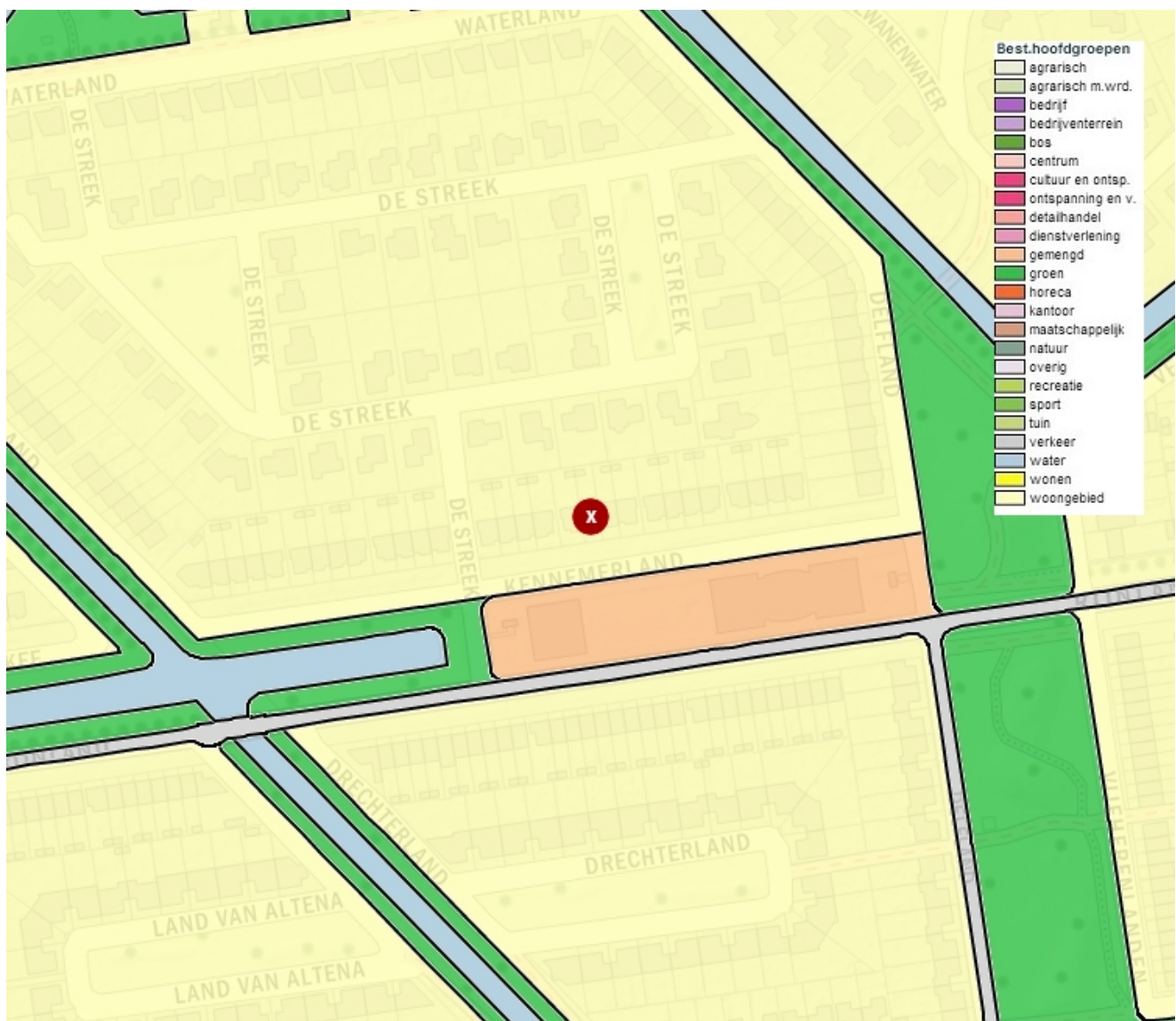
Prijs en prijsontwikkeling	Buurt	Gemeente	Nederland
Gemiddelde prijs eengezinswoningen	€ 537.000	€ 418.000	€ 571.000
Gemiddelde prijs meergezinswoningen	€ 361.000	€ 322.000	€ 452.000
Prijs per vierkante meter eengezinswoningen	€ 3.600	€ 3.300	€ 4.500
Prijs per vierkante meter meergezinswoningen	€ 4.300	€ 4.100	€ 5.600
Prijsverandering afgelopen jaar	6 %	6 %	6 %
Prijsverandering afgelopen drie jaar	21 %	22 %	20 %
Prijsverandering afgelopen vijf jaar	55 %	56 %	49 %

Samenstelling woningvoorraad	Buurt	Gemeente	Nederland
Aantal woningen	577	35.647	8.204.049
Koopwoningen	92 %	62 %	57 %
Huurwoningen	8 %	38 %	43 %
Eengezinswoningen	93 %	81 %	64 %
Meergezinswoningen	7 %	19 %	36 %
Vooroorlogse woningen	0 %	0 %	17 %
Vroeg-na-oorlogse woningen	0 %	35 %	36 %
Laat-na-oorlogse woningen	0 %	41 %	25 %
Nieuwbouw [na 2000]	100 %	25 %	21 %

Bevolking	Buurt	Gemeente	Nederland
Gemiddeld inkomen per ontvanger	€ 38.100	€ 36.900	€ 39.700
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 31.300	€ 29.700	€ 32.700
Lage inkomens [< 13.800 euro]	13 %	39 %	40 %
Hoge inkomens [> 24.200 euro]	40 %	18 %	20 %
Werkzame personen	81 %	71 %	74 %



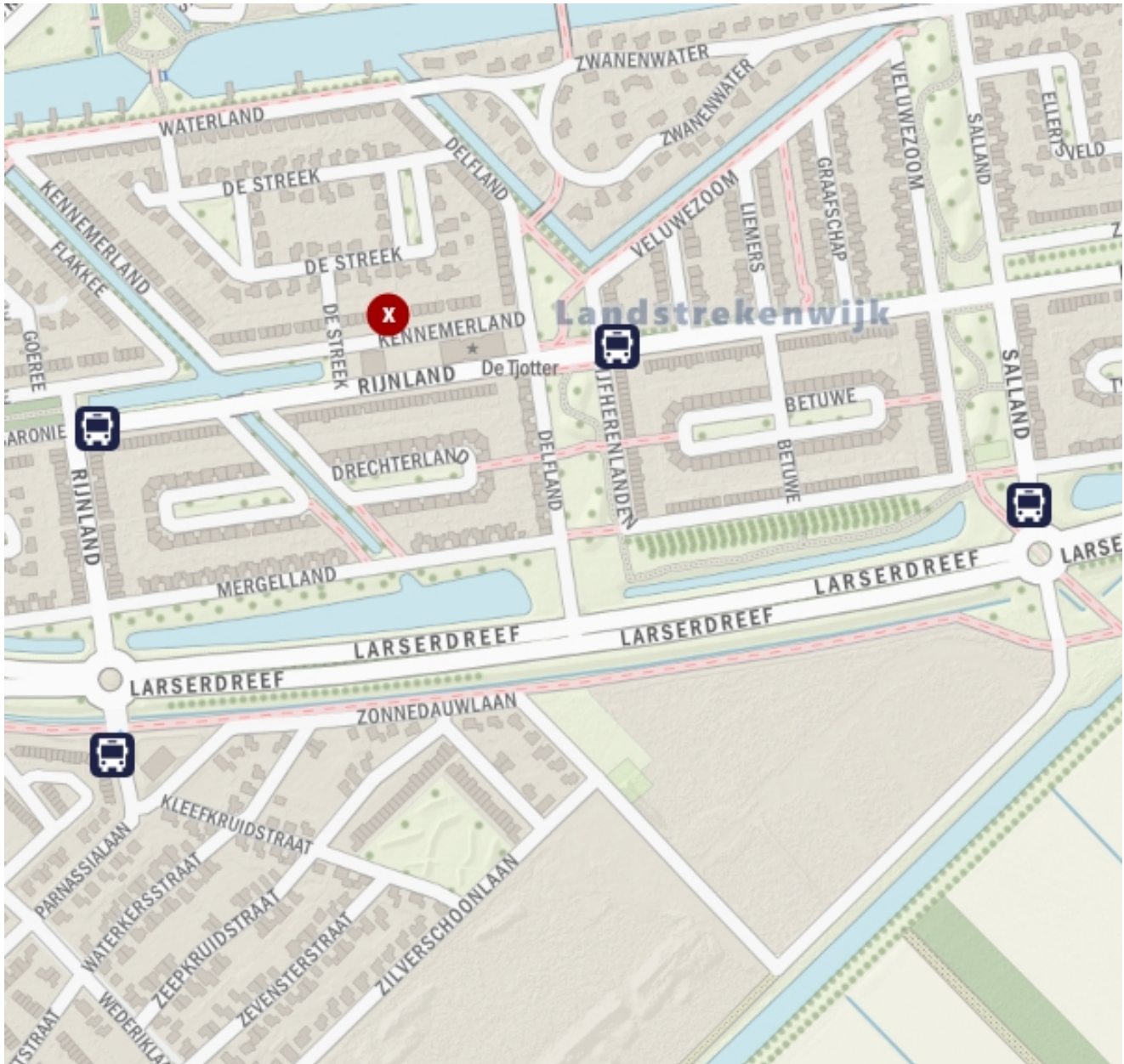
## BESTEMMINGSPLAN



Bron: Omgevingsloket (voorheen Ruimtelijke Plannen)

## BEREIKBAARHEID

Om de bereikbaarheid van de woning per openbaar vervoer en per auto in te schatten, worden op onderstaande kaart de dichtstbijzijnde stations / haltes en snelwegafritten getoond. De woning is gemarkeerd met een kruis. In de tabel onder de kaart wordt de reisafstand naar deze vervoersopties getoond.

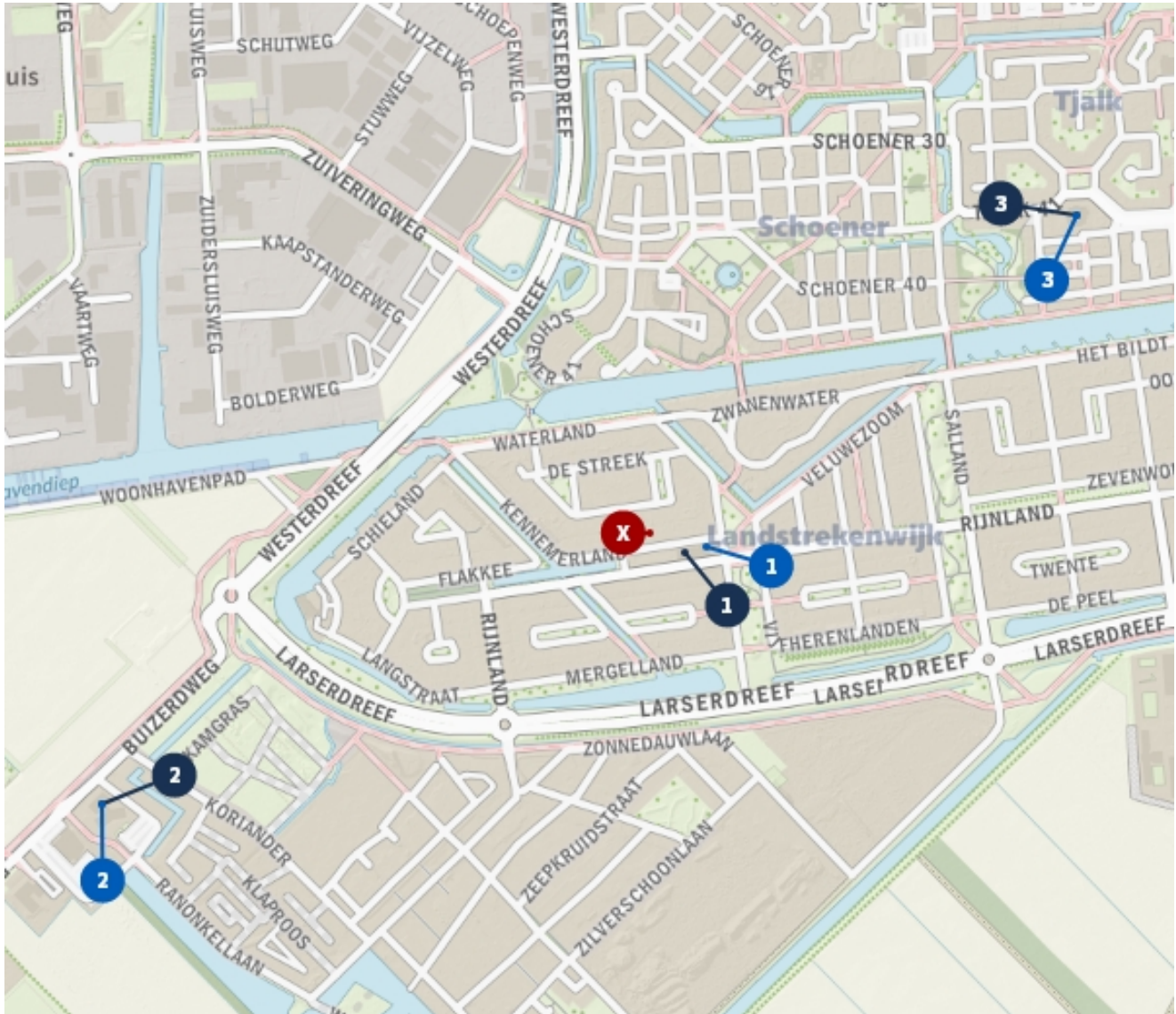


### Bereikbaarheid

	Afslag snelweg	Lelystad (afrit 10)	A6	6 minuten (4,3 km)
	Treinstation	Lelystad Centrum	Intercitystation	18 minuten (2,8 km)
	Metrostation	niet in omgeving		
	Tramhalte	niet in omgeving		
	Bushalte	Lelystad, Baronie	8	4 minuten (375 m)

## ONDERWIJS

Op onderstaande kaart is te zien welke scholen en kinderdagverblijven zich in de buurt van de woning bevinden. De woning is gemarkeerd met een kruis. In de tabel onder de kaart wordt de reisafstand naar deze instellingen getoond.



### Basisscholen

1	De Tjotter	Openbaar	1 minuut (100 m)
2	Kindcentrum Warande	Openbaar	19 minuten (1,6 km)
3	De Tjalk	Openbaar	20 minuten (1,6 km)

### Kinderdagverblijven

1	Peuterspeelzaal Ottertjes	16 plaatsen	3 minuten (250 m)
2	Kindcentrum Warande	64 plaatsen	19 minuten (1,6 km)
3	Peuterspeelzaal Annika	16 plaatsen	20 minuten (1,6 km)

## VOORWAARDEN DESKTOP TAXATIE®

---

### Onafhankelijkheid Taxateur

De uitvoerende taxateur voldoet aan de Desktop Taxatie® voorwaarden. Dit betekent dat de taxateur verklaard heeft deskundig, onafhankelijk en objectief te zijn. De verklaring is hieronder verder uitgewerkt.

- De Taxateur beschikt over de juiste kennis en ervaring om deze taxatie goed uit te voeren. Verder heeft de Taxateur voldoende kennis over de Desktop Taxatie® applicatie door de begin cursus en de jaarlijkse trainingen die ik daar over volg.
- Bij de beoordeling van de waarde van de Woning baseert de Taxateur zich uitsluitend op eigen kennis en ervaring en op de aangeleverde informatie over de Woning, de omgeving, de verkopen van woningen in de omgeving en de woningmarkt en wordt uitgegaan van de juistheid van deze informatie. Dit betekent onder meer dat het oordeel van de Taxateur niet wordt beïnvloed door wensen over de beoordeling van de modelwaarde of over de uitkomst daarvan. De Taxateur heeft bovendien geen enkel persoonlijk belang bij het oordeel over deze waardering.
- De Taxateur heeft geen feitelijk of potentieel belangenconflict met betrekking tot de Woning, het waarderingproces en het resultaat van de waardering.
- De Taxateur is niet verbonden met partijen die betrokken zijn bij de aan- en verkoop van de Woning. Dit betekent onder meer dat de Taxateur niet verbonden is met de koper of de verkoper van de Woning of de aan- of verkoopmakelaars. Dit kan zijn doordat de Taxateur niet weet of kan vermoeden wie deze partijen zijn. Of doordat de Taxateur dit wel weet of vermoed, maar geen relatie tot deze partijen heeft. Deze partijen zijn dan geen bloed- of aanverwant van de Taxateur. De Taxateur is niet bij hen in dienst, het zijn geen collega's, zij delen geen zakelijke of financiële belangen, en zij zijn vertegenwoordigen niet een significant deel van de inkomsten van de Taxateur of het bedrijf waaraan de Taxateur is verbonden. Voorts kan de relatie van de Taxateur tot deze personen ook op geen enkele manier tot belangenverstremgeling of de schijn daarvan leiden.
- De Taxateur heeft geen instructie ontvangen om de Woning voor een bepaalde prijs te taxeren noch over de beslissing om het waardevoorstel te bevestigen dan wel af te wijzen.
- Buiten deze taxatie is de Taxateur in de afgelopen 2 jaar op geen enkele manier betrokken geweest bij de Woning. Dit betekent onder meer dat de Taxateur niet betrokken is geweest bij aan- of verkoop, bemiddeling, beheer of advies. Voor zover de Taxateur dat weet of kan vermoeden, geldt dat ook voor aan- en bloedverwanten van de Taxateur.
- De Taxateur heeft geen enkel direct of indirect belang bij de Woning. Voor zover de Taxateur dat weet of kan vermoeden, geldt dat ook voor aan- en bloedverwanten van de Taxateur.
- De Taxateur heeft geen enkel direct of indirect belang bij de aan- of verkoop van de Woning, noch bij een wijziging in de hypotheek van de Woning. Voor zover de Taxateur dat weet of kan vermoeden, geldt dat ook voor aan- en bloedverwanten van de Taxateur.
- De Taxateur is niet betrokken bij de aanvraag, beoordeling, beslissing of administratie van de hypotheekaanvraag en heeft geen informatie over de kredietwaardigheid van de aanvrager en heeft daar dus ook verder op geen enkele manier rekening mee gehouden. Dit betekent dat de Taxateur op geen enkele manier is geleid of beïnvloed door de kredietwaardigheid van de kredietnemer.
- De vergoeding voor de werkzaamheden van de Taxateur is op geen enkele wijze afhankelijk van de uitkomsten daarvan. Voorts is de vergoeding voor de werkzaamheden niet zodanig dat de onafhankelijkheid van de Taxateur daardoor in het gedrang kan zijn.
- De ondertekening van het rapport heeft uitsluitend betrekking op de beoordeling van de Woning en niet op de overige inhoud van het rapport.
- De Taxateur voert een Desktop Taxatie® uit. Een volledige taxatie zou tot andere uitkomsten van de werkzaamheden van de Taxateur kunnen leiden en het oordeel zou derhalve andersluidend kunnen zijn.

### Uitgangspunten Desktop Taxatie®

Bij de uitvoering van de werkzaamheden hanteert de taxateur de onderstaande uitgangspunten:

- Er is geen sprake van een fysieke inspectie van de woning.
- De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning.

- De woning kan geen woonwagen/stacaravan, woonwagenstandplaats/stacaravanstandplaats, woonboot, ligplaats, waterwoning of woning-/winkelpand betreffen.
- De woning heeft geen Rijksmonumentale status.
- Het op basis van het toepasselijke omgevingsplan toegestane gebruik als 'wonen' of 'woongebied' of een soortgelijke activiteit die permanente eigen bewoning toestaat die niet verbonden is aan een beroep of bedrijf.
- Met toekomstige wijzigingen (zoals verbouwingen) van de woning wordt geen rekening gehouden.
- In geval van aankoop zijn geen afspraken gemaakt die invloed hebben op de waarde van de woning.
- De taxatie wordt gebaseerd op de bij Calcasa bekende kenmerken van de woning en de referenties.
- De door de taxateur te beoordelen Calcasa waarde voldoet aan de geldende eisen betreffende betrouwbaarheid en nauwkeurigheid. Dit betekent dat ten minste 90% van de Calcasa waarden binnen 10% van de daarbij horende, daadwerkelijke koopsom liggen.
- Bij de taxatie krijgt de Taxateur een goed beeld van de lokale marktomstandigheden op basis van de bij de waardering verstrekte uitgebreide lokale marktinformatie, waar nodig aangevuld met eigen onderzoek. Hierdoor beschikt de taxateur over voldoende plaatselijke bekendheid om tot een eindoordeel over de waardering van de woning te komen.
- In geval van een erfpachtsituatie wordt geen nader onderzoek verricht naar de condities daarvan. Tenzij anders opgemerkt, gaat de taxateur ervan uit dat voor de door Calcasa aangedragen referenties dezelfde of vergelijkbare erfpachtvoorwaarden gelden en dat deze daardoor geschikt kunnen worden geacht ter beoordeling van de modelwaarde.
- In geval van een appartementsrecht wordt geen onderzoek verricht naar de Vereniging van Eigenaren. Tenzij anders opgemerkt, gaat de taxateur ervan uit de door Calcasa aangedragen referenties beschikken over een Vereniging van Eigenaren die op een vergelijkbare wijze functioneert.
- In geval van overige juridische en feitelijke kenmerken van de woning, gaat de taxateur ervan uit dat de door Calcasa aangedragen referenties beschikken over vergelijkbare kenmerken.
- Het onderhoudsniveau van de Woning komt overeen met het gemiddelde niveau van de gehanteerde referenties.
- Tenzij anders opgemerkt, zijn de taxateur geen omstandigheden bekend die van invloed kunnen zijn op de waarde van de woning.
- De identiteit van de opdrachtgever is vastgelegd in de overeengekomen Opdrachtvoorwaarden.
- De verspreiding van het rapport is beperkt tot de direct belanghebbenden, waaronder alle in de aanvraag betrokken consumenten, hypotheekadviseurs, offerende geldverstrekkers en verzekeraars.

Dit rapport is aangevraagd door: Izabela Staniszevska-Zielonka

## CALCASA TECHNOLOGIE

---

### Calcasa® AVM (Automated Valuation Model)

Het statistische waarderingsmodel Calcasa berekent de leegwaarde van een woning aan de hand van 'vergelijkbare verkopen' (rules-based hedonisch model). Het model houdt onder meer rekening met de locatie, het woningtype, de woonoppervlakte, het bouwjaar en de perceeloppervlakte van de woning. In geval van erfpacht en/of een vereniging van eigenaren is het uitgangspunt dat het verdisconteerd is in de waarde.

De locatie en de woningkenmerken van het taxatieobject vormen het uitgangspunt voor de selectie van vergelijkbare verkochte woningen. De in huis ontwikkelde Stratenclusters vormen hierbij een belangrijk hulpmiddel. Het model maakt een selectie op basis van de locatie, de woningkenmerken en de transactiedatum van de verkochte woning. Het model zoekt naar referentiemateriaal tot er een set ontstaat van de 25 meest vergelijkbare referentieverkopen. Vervolgens worden deze referentieprijzen geïndexeerd naar de gewenste waardepeildatum met de meest geschikte woningprijsindex (WOX). Standaard wordt de WOX per woningtype berekend op buurniveau (er zijn 10.000 CBS buurten in Nederland), maar in sommige gevallen is het mogelijk om nog specifiek te indexeren.

Het model genereert niet alleen de meest waarschijnlijke waarde, maar ook een betrouwbaarheidsverdeling. Deze verdeling is afgeleid van de statistische onzekerheid die ontstaat vanwege verschillen in zowel woning-, locatie-, prijs- als tijdskenmerken van de referentieverkopen ten opzichte van het taxatie object. De geldverstrekker heeft op basis van deze waarschijnlijkheid bepaald wat geaccepteerd wordt ten behoeve van hypothecaire kredietverstrekking.

### Calcasa WOX® HPI (House Price Index)

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijs-index wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

### Calcasa B.V.

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkinggraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de gerenommeerde ratingbureaus Moody's, Fitch Ratings en Standard & Poor's en de toezichhouders. Daarnaast is Calcasa bekend vanwege de veelvuldig geraadpleegde WOX, de woningprijsindex van Nederland. De innovatieve rekenmodellen zijn betrouwbaar, objectief en transparant.

Calcasa is gespecialiseerd in dataverzameling, kwantitatief onderzoek, softwareontwikkeling en statistische modelbouw met een sterk wetenschappelijk fundament. Een groeiend aantal bedrijven zoals hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichhouders vertrouwen op de waarderingsoplossingen van Calcasa.

Gedetailleerde informatie op buurniveau over de WOX-woningprijzen en de woningvoorraad is weergegeven in het overzicht met de buurtindicatoren; de bevolkingskenmerken zijn afgeleid van cijfers van het CBS.

### Voorwaarden

Calcasa spant zich naar beste vermogen in om aan de afnemer Calcasa WOX prijsindices en Calcasa waarderingsgegevens te verstrekken die juist zijn. Afnemer erkent dat Calcasa ten behoeve van het leveren van de Calcasa WOX prijsindices en de Calcasa waarderingsgegevens gebruik maakt van informatie van derden. Calcasa staat niet in voor de juistheid van deze van derden verkregen informatie. Calcasa is niet aansprakelijk voor enige schade (direct of indirect) die voortvloeit uit de beoordeling, interpretatie of het gebruik door de afnemer van de Calcasa WOX prijsindices en de gegevens in het Calcasa rapport. De verspreiding van het rapport is beperkt tot de direct belanghebbenden, waaronder alle in de aanvraag betrokken consumenten, hypotheekadviseurs, offerrende geldverstrekkers en verzekeraars.