KLAAS OOIJEVAARHOF 0-270
1624PP, HOORN

V/DRA
VASTGOED

TAXATIERAPPORT

Powered by taXapi

Vidra Vastgoed B.V.
De heer M. Hoogcarspel

Taxatierapport

Klaas Ooijevaarhof 270
1624 PP HOORN

Gevalideerd door:

Dit rapport is geregistreerd bij NWWI onder nummer: 89525865217580

Dit is een rapport **zonder** bijlagen.

Het NWWI heeft dit rapport gevalideerd in opdracht van de taxateur. Dit betekent dat het NWWI het rapport inhoudelijk heeft beoordeeld en dat het rapport tenminste voldoet aan de daaraan gestelde normen. De taxateur is verantwoordelijk voor de inhoud van dit rapport. Als u vragen heeft over de inhoud van dit rapport is de taxateur uw eerste aanspreekpunt.

Taxatierapport woonruimte, versie januari 2026. Resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRVT, NVM en Vastgoed Nederland. Beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Inhoudsopgave

A.	Opdracht	4
B.	Inspectie	5
C.	Gegevens woning	5
D.	Doel van de taxatie	6
E.	Waardering	7
F.	Verantwoording en aansprakelijkheid	9
G.	Juridische kenmerken van de woning	12
H.	Omschrijving van de woning en zijn omgeving	22
I.	Duurzaamheid van de woning	26
J.	Het onderhoud van de woning	28
K.	Verontreiniging in en om de woning	30
L.	Bewoning	31
M.	Onderbouwing van de waarde van de woning	32
N.	De woningmarkt	39
O.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	40
P.	Nadere mededelingen	42
Q.	Foto's van de woning	43
R.	Overzicht van bijlagen	44
Modelwaarderapporten		46
Samenvatting taxatierapport		47

Beste opdrachtgever,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van Klaas Ooijevaarhof 270, 1624 PP HOORN. Ik ben M. Hoogcarspel van Vidra Vastgoed B.V. uit HOORN. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 15 september 2026 *(waardepeildatum)* en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV
Contactpersoon:	Mevrouw C. Geijtenbeek
Adres:	IJsbaanpad 1
Postcode en plaats:	1076 CV Amsterdam

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document ‘u‘.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Vidra Vastgoed B.V.
Adres:	Veemarkt 24
Postcode en plaats:	1621 JC HOORN
KvK-nummer:	76851524
Naam taxateur:	De heer M. Hoogcarspel
Inschrijfnummer NRVT:	RT278935866

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document ‘wij’. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder ‘ik’.

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van Klaas Ooijevaarhof 270, 1624 PP HOORN en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum:	15 september 2026
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Niemand
Bijzonderheden:	Ja, want interne opname is niet mogelijk omdat het complex nog in aanbouw is (ruwbouwfase). daarom zijn er foto's buitenom gemaakt en is de bijgevoegde projectinformatie van ontwikkelaar gebruikt als uitgangspunt voor de taxatie.

C. Gegevens woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de Fotowijzer woningen gebruikt. Dit document laat met foto’s zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	Portiekflat
Adres:	Klaas Ooijevaarhof 270
Postcode en plaats:	1624 PP HOORN
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning: *Hemelsbreed*	1.62 kilometer

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

U wilt de woning verkopen

Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

De officiële definitie van marktwaarde is:
'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, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 15 september 2026.

Marktwaarde:	€ 142.500,-

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt. Dit wordt een bijzonder uitgangspunt genoemd.

De marktwaarden hieronder gaan over een situatie die op 15 september 2026 nog niet bestaat.

Wat is de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning gebouwd is?	€ 345.000,-

Ik ben ervan uitgegaan dat de woning is gebouwd zoals in de bijlagen staat en zoals ik in dit taxatierapport beschrijf.

Hoe kom ik aan deze waarden?

Ik heb het object beoordeeld en onderzoek gedaan naar alle zaken die van belang zijn en heb deze gecontroleerd bij alle beschikbare informatiebronnen om tot een juiste waardering te komen.

Ter onderbouwing van de getaxeerde waarde na realisatie zijn diverse transacties van jonge appartementen gelegen op korte afstand van het centrum geanalyseerd. Hiervan zijn er 3 in dit rapport uitgewerkt. De

gecorrigeerde m2-prijzen van deze appartementen bevinden zich binnen een bandbreedte van €6.164,- tot €6.518,-. Het getaxeerde valt met een m2-prijs van €6.273,- binnen deze bandbreedte. Sterke punt t.o.v. een deel van de referenties is de aanwezigheid van een eigen parkeerplaats en het feit dat het getaxeerde geheel nieuw en aardgasvrij is. Anderzijds is het getaxeerde niet voorzien van een afwerkvloer en keuken zoals de meeste referentieobjecten.

Ter onderbouwing van de marktwaarde in de huidige staat zijn de bouwkosten opgevraagd bij de ontwikkelaar. De bouwkosten van het appartement bedragen zo'n €247.143,-. (Taxateur is in het bezit van een excel sheet, opdrachtgever wenst dat deze niet gedeeld wordt met derden).

Hierbij moeten de verkoopkosten en winstmarge/risicodekking nog worden opgeteld. Deze zijn ingeschat door taxateur. (Grondkosten hoeven hier niet bij te worden opgeteld, omdat het perceel reeds bouwrijp is.)
De verkoopkosten worden ingeschat op €7.000,- per appartement (ca. 2% van de getaxeerde marktwaarde na realisatie, inschatting van taxateur, marktconform). De winstmarge/risicodekking wordt ingeschat op €35.000,- per appartement (ca. 10% van de getaxeerde marktwaarde na realisatie, dit is een marktconforme winstmarge en een inschatting van taxateur)
Totale stichtingskosten incl. winstmarge zodoende: €289.143,-.

De ruwbouw staat gedeeltelijk. Fundering is gereed. Begane grondvloer, dragende constructie en verdiepingsvloeren zijn grotendeels gereed. Echter zijn binnenwanden, gevels/isolatie, kozijnen, dak, installaties nog grotendeels te realiseren. Stucwerk, tegenwerk, schilderwerk, sanitair en buitenruimte zijn in het geheel nog niet gerealiseerd.
Taxateur schat zodoende in dat reeds 30% van de bouw van het complex gereed is. Ofwel 30% x €289.143,- = €86.743,-
Deze zijn ingeschat door taxateur. (Er is door taxateur gekeken naar hoever de bouw van het gehele complex is gevorderd, omdat een koper tenslotte een aandeel koopt in het complex)

De grondwaarde + de waarde van de reeds aanwezige parkeerplaats in het naastgelegen complex bedraagt: €345.000,- (marktwaarde) - €289.143,- (stichtingskosten) = €55.857,-.
De waarde in de huidige staat is zodoende: €86.743,- (30% van de bouw van het complex gereed) + €55.857,- (waarde gerealiseerde parkeerplaats + grondwaarde per appartement) = €142.600,-, afgerond naar €142.500,-.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de Europese Taxatiestandaarden.

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen van NRVT.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.
Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
Indien ik ben aangesloten bij NVM of Vastgoed Nederland, kunt u ook contact opnemen met het Klachtenloket Vastgoedprofessionals van de Geschillencommissie.
Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.
Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en Vidra Vastgoed B.V. waren in de afgelopen 2 jaar wel betrokken bij de taxatie van deze woning. Toch kan ik de taxatie onafhankelijk uitvoeren. De reden daarvoor is Taxatie met hetzelfde doel en voor dezelfde opdrachtgever.
   De belangrijkste verschillen ten opzichte van de vorige taxatie van deze woning zijn Ten opzichte van de vorige taxatie met opnamedatum 10-03-2026 en rapportdatum 09-04-2026 is de bouw verder gevorderd. Destijds was men bezig met de fundering. Inmiddels is men bezig met de ruwbouw. De ruwbouw van de begane grond en verdieping van het complex staan inmiddels grotendeels. Zodoende is de marktwaarde in de huidige staat t.o.v. de vorige taxatie nu hoger.

   De marktwaarde na realisatie is gelijk gebleven. Het prijsniveau ligt t.o.v. de vorige taxatie vrijwel gelijk. Conform de NVM-prijsontwikkeling zijn de prijzen t.o.v. de vorige taxatie fractioneel (met zo'n 0,5%)

gestegen. De inflatie is de afgelopen maanden gestegen, hetgeen een prijsopdrijvend effect heeft. Anderzijds is ook de afgelopen maanden de hypotheekrente gestegen, hetgeen juist een prijsdrukkend effect. Taxateur ervaart een verder afgekoelde markt ten opzichte van de vorige taxatie met minder bezichtigingen per woning. Daarbij verkopen nieuwbouwprojecten in de directe omgeving (o.a. Pelmolenpad te Hoorn en Remise te Zwaag) moeizaam. Zodoende is de marktwaarde gelijk gehouden aangezien het aanbod van nieuwbouw lastiger verkoopt dan bestaande bouw, waarschijnlijk vanwege o.a. de langere periode tot eigendomsverkrijging wat meer onzekerheid met zich meebrengt bij een kandidaat-koper.

Bij de gebruikte referenties blijkt uit indexeringen dat de appartementen van vergelijkbaar formaat met ca. 0,5% zijn gestegen. De prijsstijging bij het grotere appartement van 67 m2 aan Betsy Kaiserhof 9 is groter, vermoedelijk doordat er relatief meer vraag naar is naar grotere appartementen.

2. Minder dan 25% van de in Nederland behaalde omzet van Vidra Vastgoed B.V. uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
   - De opdrachtgever van deze taxatie, en
   - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
   - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
   - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
   - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
   - Ik en Vidra Vastgoed B.V. hebben niets te maken met aankoop, verkoop, advies of bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
   - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.

- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: de personen, bedrijven en instanties die moeten kunnen beschikken over het taxatierapport ten behoeve van de totstandkoming en uitvoering van de door de opdrachtgever met een particulier te sluiten of gesloten overeenkomst met betrekking tot de woning of met het toezicht op die overeenkomst.

Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen.

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond *(perceel)* waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigendomsbewijs	Ja
Kadastrale kaart	Ja
Eigendomsinformatie Kadaster	Ja
Koopovereenkomst	Nee, want er is geen koopovereenkomst
Andere bronnen	Ja, concept splitsingsakte, concept splitsingstekening.

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende:

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de '*akte van splitsing*' of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de '*akte van splitsing*' onderzocht. Als er een huishoudelijk reglement is en een financieel verslag van de VvE, dan heb ik deze ook onderzocht. Uit die documenten heb ik gehaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.

Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Hoorn
In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	D
Welke complexaanduiding heeft het appartement?	100
Welk appartementsindex heeft het appartement?	12
Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	79/962e aandeel
Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

Wat is de naam van de VvE?	Vereniging van Eigenaars van het gebouw @ te @

Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee
Wie doet de administratie van de VvE?	Een administratiekantoor: Pilaster VvE-beheer
Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	€ 168,40 per maand.
Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee, betreft een complex in aanbouw. Er zijn zodoende nog geen financiële stukken van de VvE beschikbaar.
Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	Onbekend, omdat Betreft een complex in aanbouw. Er zijn zodoende nog geen financiële stukken van de VvE beschikbaar.

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? *Volle eigendom*	Ja

2. Het recht van erfpacht

Bestaat er een recht van erfpacht?	Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Bestaat er een recht van ondererfpacht?	Nee

4. Het recht van opstal

Bestaat er een recht van opstal?	Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	Nee

7. Ander recht

Bestaat er een ander recht?	Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen.
Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	Ja, -Het onderhoud van de (inpandige) raamkozijnen is voor eigen rekening. De puien en de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en een privé-gedeelte, vormen hierop een uitzondering.
Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van het appartement in de toekomst?	Nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartement? Nu of in de toekomst?	Nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartement? Nu of in de toekomst?	Nee

Het appartementencomplex

Welke rechten bestaan er voor het appartementencomplex?

Voor een appartementencomplex kunnen andere rechten gelden dan voor de appartementen in het complex. Het appartementencomplex is van alle eigenaren samen. Onderdeel van het appartementencomplex zijn alle woningen, bergingen en parkeerplaatsen.

1. **Volle eigendom**

   Staat het appartementencomplex op eigen grond? Ja
   Volle eigendom

2. **Het recht van erfpacht**

   Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? Nee

3. **Het recht van opstal**

   Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	Ja, De koper is verplicht om voor het gebruik van de Installatie en de levering van bronenergie een leverings- en huurovereenkomst inclusief de bijbehorende algemene voorwaarden (hierna: “de gebruiksovereenkomst”) te sluiten en in stand te houden met de exploitant van de Installatie, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eteck Warmte Eekhoorn B.V. (ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 69284806). De warmtepomp inclusief boiler blijft eigendom van Eteck. Zij verzorgen ook reparatie, vervanging en onderhoud. Het betreffende recht is gevestigd voor een periode van 30 jaar vanaf oplevering van het appartementsrecht.
Wat is het gevolg voor de koper?	Men heeft geen vrije keuze in energie aanbieder of bedrijf voor onderhoud.
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst?	Nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst?	Nee

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Hoorn
In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	D
Welke complexaanduiding heeft het appartement?	7865
Welk appartementsindex heeft het appartement?	152
Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	118/17523e aandeel
Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Ja
Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

Wat is de naam van de VvE?	Vereniging van eigenaars "Holenkwartier Kelder" te Hoorn
Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Ja, KvK-nummer: 89494640
Wie doet de administratie van de VvE?	Een administratiekantoor: Zeeman De Vries Vastgoedmanagers
Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	€ 31,60 per maand.
Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
Is er een jaarrekening aanwezig?	Ja
Voor welke periode geldt de laatste jaarrekening?	1 januari 2025 tot en met 31 december 2025
Wanneer heeft de vergadering van de VvE deze jaarrekening vastgesteld?	De jaarrekening is nog niet vastgesteld door de vergadering van de VvE
Hoe groot is het algemeen reservefonds en hoe groot zijn de fondsen voor onderhoud in de jaarrekening?	Algemeen reservefonds € 0,00 Fondsen voor onderhoud € 24.165,00
Hoeveel winst of verlies heeft de VvE volgens de jaarrekening gemaakt? *Exploitatieresultaat*	Verlies € -1.641,00
Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Ja
Is het meerjarenonderhoudsplan vastgesteld door de vergadering van de VvE?	Nee
Voor welke periode geldt het meerjarenonderhoudsplan?	1 januari 2026 tot en met 31 december 2055
Zijn het algemeen reservefonds en de fondsen voor onderhoud groot genoeg om het meerjarenonderhoudsplan te kunnen uitvoeren?	Nee, het saldo na uitgaven in de jaren 2049, 2050 en 2054 negatief.

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? *Volle eigendom*	Ja

2. Het recht van erfpacht

Bestaat er een recht van erfpacht?	Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Bestaat er een recht van ondererfpacht?	Nee

4. Het recht van opstal

Bestaat er een recht van opstal?	Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	Nee

7. Ander recht

Bestaat er een ander recht?	Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen.
Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	Nee
Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van het appartement in de toekomst?	Nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartement? Nu of in de toekomst?	Nee

Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartement? Nu of in de toekomst?	Nee

Het appartementencomplex

Welke rechten bestaan er voor het appartementencomplex?

Voor een appartementencomplex kunnen andere rechten gelden dan voor de appartementen in het complex. Het appartementencomplex is van alle eigenaren samen. Onderdeel van het appartementencomplex zijn alle woningen, bergingen en parkeerplaatsen.

1. **Volle eigendom**

Staat het appartementencomplex op eigen grond?	Ja

   Volle eigendom

2. **Het recht van erfpacht**

Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht?	Nee

3. **Het recht van opstal**

Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van opstal?	Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	Ja, De koper is verplicht om voor het gebruik van de Installatie en de levering van bronenergie een leverings- en huurovereenkomst inclusief de bijbehorende algemene voorwaarden (hierna: “de gebruiksovereenkomst”) te sluiten en in stand te houden met de exploitant van de installatie, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eteck Warmte Eekhoorn B.V. (ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 69284806). De warmtepomp inclusief boiler blijft eigendom van Eteck. Zij verzorgen ook reparatie, vervanging en onderhoud. Het betreffende recht is gevestigd voor een periode van 30 jaar vanaf oplevering van het appartementsrecht.
Wat is het gevolg voor de koper?	Men heeft geen vrije keuze in energie aanbieder of bedrijf voor onderhoud.
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst?	Nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst?	Nee

H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?	Portiekflat, type appartement gelegen op de 3e verdieping met externe berging en parkeerplaats. Overige voorzieningen: lift.
Wat is het bouwjaar?	2026
Hoe is de indeling?	Derde verdieping: hal/entree, meterkast, vaste trap, 1 slaapkamer, woonkamer, standaard badkamer, met uitgebreid sanitair, balkon aan de voorzijde, technische ruimte, wasruimte.
Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?	Nee
Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?	Ja, voor het gebruik van de installatie en de levering van bronenergie is een leverings- en huurovereenkomst gesloten met Eteck Warmte Eekhoorn B.V. De maandelijkse kosten voor het gebruik van de verwarmingsinstallaties zijn nog niet bekend. Er is nog geen (concept) huurovereenkomst beschikbaar.

Sommige installaties of onderdelen zijn gehuurd of geleased. Dat staat in de bouwkundige opnamestaat of in het bouwkundig rapport. Ze zijn dan niet uw eigendom. Ik heb hiervan wel de staat van onderhoud beoordeeld.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de branchebrede Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI. In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?	Taxateur

Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

Wonen	55 m^2
Andere binnenruimte *Overige inpandige ruimte*	0 m^2
Buitenruimte die bij het gebouw hoort *Gebouwgebonden buitenruimte*	7 m^2

Bergruimte buiten het gebouw *Externe bergruimte*	5 m^2

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	Het getaxeerde is gelegen in het uitbreidingsplan Holenkwartier. Gelegen tussen de Provinciale weg N506 en voetbalclub Always Forward en op relatief korte afstand van het stadscentrum van Hoorn.
Gebouwen rondom	Zowel soortgelijke appartementen als eengezinswoningen, al dan niet grondgebonden.
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De bereikbaarheid (o.a. snelweg en openbaar vervoer) is prima, gelegen op korte afstand van NS-station en Provinciale weg. Dichtstbijzijnde NS-station is Hoorn Kersenboogerd op ca. 1,4 kilometer, terwijl NS-station Hoorn op zo'n 2,3 kilometer is gelegen. De ontsluiting met de Provinciale weg N506 richting o.a. Enkhuizen en de ontsluiting met de Rijksweg A7 naar Amsterdam is op slechts ca. 1 kilometer gelegen. De ontsluiting met de Rijksweg A7 is op zo'n 5,5 kilometer / ca. 13 autominuten gelegen.
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	Gelegen op slechts 200 meter van supermarkt. Bovendien gelegen op relatief korte afstand (ca. 1,5 kilometer) van het stadscentrum met aldaar zeer uitgebreide voorzieningen. Hoorn kent als middelgrote stad uitgebreide voorzieningen waaronder NS-stations, ziekenhuis, voortgezet onderwijs en uitgebreide winkelnering. Tevens zijn in de directe omgeving diverse sportgelegenheden, een zwembad en park (Wilhelminaplantsoen) gelegen.
Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	Nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als die niet stevig genoeg is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb de opdracht gekregen om de marktwaarde van deze woning te bepalen, maar ik ben geen funderingsspecialist. Voor informatie over de staat van de fundering ben ik afhankelijk van externe partijen. Dat kan gaan om beschikbare gegevens van de woning, en eventueel een beperkt of uitgebreid funderingsonderzoek van de woning (volgens de richtlijnen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)).

Ik ben niet aansprakelijk of verantwoordelijk voor de juistheid van deze externe informatie. Als u het niet eens bent met die gegevens, moet u daarvoor bij de betreffende externe partij zijn. Alleen als ik merk dat de aangeleverde informatie duidelijk niet klopt met de werkelijke situatie, zal ik daar een opmerking over maken. Voor mijn beoordeling heb ik ook gekeken naar mijn kennis van de omgeving en de mogelijke funderingsproblemen die hier vaak voorkomen.

Bij dit taxatierapport is het funderingsrisicorapport van KCAF als bijlage toegevoegd.

Mogelijke funderingsproblemen

Wat is de hoogste door KCAF afgegeven risicoklasse op mogelijke funderingsproblemen volgens het funderingsrisicorapport?	Er is geen risicoklasse beschikbaar

Eigen constateringen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien bij de woning?	Nee, Nee, de woning is nog in aanbouw. Is gefundeerd op palen.
Weet ik van funderingsproblemen of heb ik problemen gezien bij naastgelegen woningen?	Nee, Nee, geen problemen gezien. Betreffen allen recent gebouwde woningen die zijn gefundeerd op palen.

Toelichting:

Om een goed en volledig taxatierapport te maken, kan het nodig zijn om extra informatie op te vragen of een onderzoek te laten doen. Bijvoorbeeld als er risico's zijn op funderingsproblemen, kan het nodig zijn om een beperkt funderingsonderzoek te laten uitvoeren volgens de landelijke richtlijn 'Funderingen onder gebouwen, Quickscan funderingsrisico'.

Als het funderingsrisicorapport aangeeft dat er een verhoogd risico is (klasse D of E) op basis van een modelanalyse, afgeleid of vastgesteld uitgangspunt, dan moet er eerst een aanvullend onderzoek naar de fundering worden gedaan. Dit onderzoek is beperkt van omvang en volgt de richtlijnen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Pas als dit onderzoek is uitgevoerd en aan de taxateur ter beschikking is gesteld, kan de taxateur de taxatie afronden. De taxateur voegt het onderzoeksrapport dan toe als bijlage bij het taxatierapport.

In bepaalde gevallen is onderzoek niet nodig, bijvoorbeeld wanneer er al recent een betrouwbaar onderzoek beschikbaar is dat duidelijkheid geeft over de fundering of als het risico niet echt aanwezig is. De taxateur voegt dan eventuele bewijsstukken toe aan het rapport of geeft duidelijk aan waarom het risico niet aanwezig is of dat de opdrachtgever niet instemt met het maken van de kosten voor het onderzoek.

Als een funderingsrisicorapport ook een indicatie van de herstelkosten bevat, mag de taxateur deze informatie gebruiken. Dit kan invloed hebben op de waarde van de woning. De indicatie van de herstelkosten is slechts een schatting. Voor de exacte herstelkosten is altijd een specialistisch onderzoek nodig. De taxateur is namelijk geen funderingsspecialist en kan geen exacte herstelkostenberekening maken.

I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de '*Energetische opnamestaat*'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energielabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energielabels. Deze energielabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energielabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energielabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energielabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO2-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energielabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO2-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	Nee
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	Nee
Waarom heeft de woning geen energielabel?	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

Wat zijn de gevolgen van de ‘Transitievisie Warmte’ voor de woning?	Geen, het getaxeerde wordt aardgasvrij gebouwd.
Heeft de gemeente voor de wijk waarin de woning staat een uitgebreid plan op basis van de 'Transitievisie Warmte'?	Nee

J. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. **Let op!** Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?	Nieuwbouwwoning

Nieuwbouwwoning

Ik heb deze nieuwbouwwoning getaxeerd. De woning is nog niet klaar om te worden bewoond. In mijn taxatie ben ik er vanuit gegaan dat de bouwkundige toestand bij oplevering van de woning goed is.

Heb ik de bouwtekeningen bekeken?	Ja
Heb ik het bestek van de nieuwbouw bekeken?	Nee, er is geen bestek aanwezig.

Is de bouw van de woning al begonnen?	Ja
Als de bouw al begonnen is, in welke fase is de bouw nu?	het ruwbouwwerk van de begane grond en de verdieping van het complex staan inmiddels grotendeels. De parkeerplaats is reeds gerealiseerd in de nabijgelegen afgebouwde parkeergarage.

K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Bij het Kadaster:	Ja
Bij de eigenaar of de bewoner:	Nee, De eigenaar was niet aanwezig bij de opname van de woning.
Bij de gemeente of provincie: *Bevoegd gezag*	Ja
Andere bronnen:	Nee
Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Nee
Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Ja, in het meest recente nader onderzoek uit 2018 (zie bijgevoegde Bodemrapportage Omgevingsdienst NHN) komt naar voren dat er maximaal matige verontreinigingen van koper en lood in de grond aanwezig zijn en dat er dus geen sprake is van ernstige verontreiniging. Er is tevens sprake van grondwaterverontreiniging, echter is deze voldoende afgeperkt. Er is geen sprake van risico's dus de verontreiniging is niet spoedeisend. Sanering is voor het beoogde gebruik niet noodzakelijk. Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?	Ja, er is vervuiling aanwezig. Er is echter geen sprake van risico's dus de verontreiniging is niet spoedeisend. Sanering is voor het beoogde gebruik niet noodzakelijk.
Vind ik de woning minder waard door de vervuiling?	Nee
Is de woning minder goed te gebruiken door de vervuiling?	Nee

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Bij de eigenaar of de bewoner:	Nee
Bij de verkopende makelaar:	Nee
Andere bronnen:	Nee

Wat is de situatie van de woning?	De woning staat leeg.
Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?	Nee

M. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? Ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.

A	Johan Kerkmeijerstraat 3-, 1624PL Hoorn
B	Betsy Kaiserhof 9-, 1624PK Hoorn
C	Kaap Hoorn 45-, 1624HN Hoorn

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentieobject 1: Johan Kerkmeijerstraat 3, 1624 PL Hoorn

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 15 september 2026

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	**€ 365.500,-**	
	Verkoopdatum:	**2 januari 2026**	
	Transportdatum:	**27 maart 2026**	**Marktwaarde getaxeerde:**
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	**€ 367.000,-**	**€ 345.000,-**
Bron gegevens:	**Archief NVM**		

Objectkenmerken	**Getaxeerde object**	**Referentieobject**	**Verschil**
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	**Portiekflat**	**Galerijflat**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Eigendomssituatie:	**Volle eigendom**	**Volle eigendom**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Bouwjaar:	**2026**	**2024**	**2 jaar ouder**
	Toelichting: -		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	**55**	**56**	**1.82%**
	Toelichting: -		
Perceeloppervlakte (m2):	**0**	**0**	**0.00%**
	Toelichting: -		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Verschil
Energielabel:	**Geen**	**A+++, geldig tot: 25-07-2034**	**Veel beter**
	Toelichting: Het energielabel kan niet vergeleken worden omdat het getaxeerde object geen energielabel heeft.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	**Balkon Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats**	**Balkon Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Onderhoudssituatie:	**Goed**	**Goed**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		

Objectkenmerken		Verschil
Locatie:	-	**Vergelijkbaar**
Mate van luxe:	Is reeds geheel afgewerkt en o.a. voorzien van dekvloeren en een keuken.	**Beter**
Mate van doelmatigheid:	-	**Vergelijkbaar**
Andere wezenlijke verschillen:	Ja, Niet bereikbaar per lift.	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	Goede referentie. Recente transactie van een tevens in het Holenkwartier gelegen appartement. Tevens voorzien van warmtepomp, warmtepompboiler en WTW-unit, waarbij er tevens sprake is van een opstalrecht en vergoeding aan de leverancier. Dit appartement is tevens recentelijk gebouwd, gelijkvloers en aardgasvrij. Is niet bereikbaar per lift zoals het getaxeerde. Is echter reeds geheel afgewerkt en voorzien van o.a. een afwerkvloer en keuken. Zodoende toch een behoorlijk hogere waarde.	

Referentieobject 2: Betsy Kaiserhof 9, 1624 PK Hoorn

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 15 september 2026

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	**€ 395.000,-**

	Verkoopdatum:	**20 december 2024**	
	Transportdatum:	**5 februari 2025**	**Marktwaarde getaxeerde:**
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	**€ 426.000,-**	**€ 345.000,-**
Bron gegevens:	**Archief NVM**		

Objectkenmerken	**Getaxeerde object**	**Referentieobject**	**Verschil**
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	**Portiekflat**	**Galerijflat**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Eigendomssituatie:	**Volle eigendom**	**Volle eigendom**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Bouwjaar:	**2026**	**2024**	**2 jaar ouder**
	Toelichting: -		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	**55**	**67**	**21.82%**
	Toelichting: De gebruiksoppervlakte van het referentieobject is aanzienlijk groter (12 m2).		
Perceeloppervlakte (m2):	**0**	**0**	**0.00%**
	Toelichting: -		
Energielabel:	**Geen**	**A++++, geldig tot: 25-07-2034**	**Veel beter**
	Toelichting: Het energielabel kan niet vergeleken worden omdat het getaxeerde object geen energielabel heeft.		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Verschil
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	**Balkon Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats**	**Balkon Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Onderhoudssituatie:	**Goed**	**Goed**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		

Objectkenmerken		Verschil
Locatie:	-	**Vergelijkbaar**
Mate van luxe:	Is een slag (12 m2) groter en voorzien van 2 slaapkamers.	**Beter**
Mate van doelmatigheid:	-	**Vergelijkbaar**
Andere wezenlijke verschillen:	Geen	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	In verhouding goede referentie. Transactie van een tevens in het Holenkwartier gelegen appartement, maar dan een 3-kamer appartement. Tevens voorzien van warmtepomp, warmtepompboiler en WTW-unit, waarbij er tevens sprake is van een opstalrecht en vergoeding aan de leverancier. Dit appartement is tevens recentelijk gebouwd, gelijkvloers en aardgasvrij. Is in vergelijkbare casco afwerkstaat. Dit appartement is echter een slag (12 m2) groter en voorzien van een tweede slaapkamer. Zodoende een hogere eindwaarde.	

Referentieobject 3: Kaap Hoorn 45, 1624 HN Hoorn

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 15 september 2026

Transactiegevens:	Verkoopprijs:	**€ 368.045,-**	
	Verkoopdatum:	**27 januari 2026**	
	Transportdatum:	**6 mei 2026**	**Marktwaarde getaxeerde:**
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	**€ 370.000,-**	**€ 345.000,-**

Bron gegevens:	**Archief NVM**

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Verschil
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	**Portiekflat**	**Portiekflat**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Eigendomssituatie:	**Volle eigendom**	**Volle eigendom**	**Vergelijkbaar**
	Toelichting: -		
Bouwjaar:	**2026**	**2015**	**11 jaar ouder**
	Toelichting: Het bouwjaar wijkt af met 11 jaar en is daarmee dus iets ouder dan het getaxeerde.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	**55**	**59**	**7.27%**
	Toelichting: -		
Perceeloppervlakte (m2):	**0**	**0**	**0.00%**
	Toelichting: -		
Energielabel:	**Geen**	**A, geldig tot: 02-01-2036**	**Veel beter**
	Toelichting: Het energielabel kan niet vergeleken worden omdat het getaxeerde object geen energielabel heeft.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	**Balkon Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats**	**Balkon Berging / schuur (vrijst.)**	**Minder**
	Toelichting: Een ruim balkon van 9 m2, maar geen parkeerplaats zoals het getaxeerde.		
Onderhoudssituatie:	**Goed**	**Goed**	**Vergelijkbaar**

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Verschil
	Toelichting: -		

Objectkenmerken		Verschil
Locatie:	-	Vergelijkbaar
Mate van luxe:	Is reeds geheel afgewerkt met o.a. een keuken en afwerkvloer.	Beter
Mate van doelmatigheid:	-	Vergelijkbaar
Andere wezenlijke verschillen:	Geen	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	Goede referentie. Iets verderop, maar wel op vergelijkbare afstand van het centrum gelegen 2-kamer appartement. Dit appartement is voorzien van blokverwarming. Er is geen periodieke bijdrage voor het gebruik verschuldigd zoals bij het getaxeerde. Dit appartement heeft geen eigen parkeerplaats zoals het getaxeerde. Daarentegen is dit appartement wel 4 m2 groter, geheel afgewerkt en reeds voorzien van een keuken en afwerkvloer. Zodoende toch een hogere gecorrigeerde waarde.	

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?	0 - 3 maanden
Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?	Nee

N. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

In gemeente Hoorn is er sprake van een krappe markt voor appartementen. De gemiddelde transactieprijs van appartementen in gemeente Hoorn is € 392.000. Op basis van de brainbay prijsontwikkeling zijn de prijzen 2% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de laatste 3 maanden zijn 84% van de appartementen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijs € 19.590 hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden appartementen in gemeente Hoorn 42 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

Zeer recentelijk zijn we een ander beeld waarbij de markt (voor appartementen) in de regio is afgekoeld. Het aantal bezichtigingen per woning neemt af. Ook gaat de verkoop van nieuwbouwprojecten in de directe omgeving (o.a. Pelmolenpad te Hoorn en Remise te Zwaag) moeizaam.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

-Betreft een geheel nieuwe, energiezuinige, reeds aardgasvrije en daarmee toekomstbestendige woning;
-Voorzien van een eigen parkeerplaats;
-Door de aanwezigheid van een lift tevens interessant voor senioren.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

-Binnen korte (gehoor)afstand van de drukke doorgaande Provincialeweg N506 gelegen;
-Geen gastentoilet aanwezig.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

-De nieuwbouwwijk is nog in ontwikkeling/aanbouw en heeft een positieve invloed op de woonomgeving waar de woning gelegen is.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

-Toekomstig aanbod van nieuwbouwwoningen in de wijk Pelmolenpad en het stationsgebied. (De vraag naar dergelijke centraler gelegen woningen is mogelijk groter).

O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Bij het Kadaster:	Ja
Bij de eigenaar of de bewoner:	Nee
Bij de gemeente of provincie: *Bevoegd gezag*	Ja
Andere bronnen:	Ja, omgevingsloket.nl

Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning?	Wonen
Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?	Ja
Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?	Nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning?	Nee
Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? *Gebruiksbelemmerende bepalingen*	Nee
Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? *Verkoopbelemmerende bepalingen*	Nee
Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? *Voorkeursrecht*	Nee

Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?	Nee
Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?	Nee
Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?	Nee

P. Nadere mededelingen

Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?

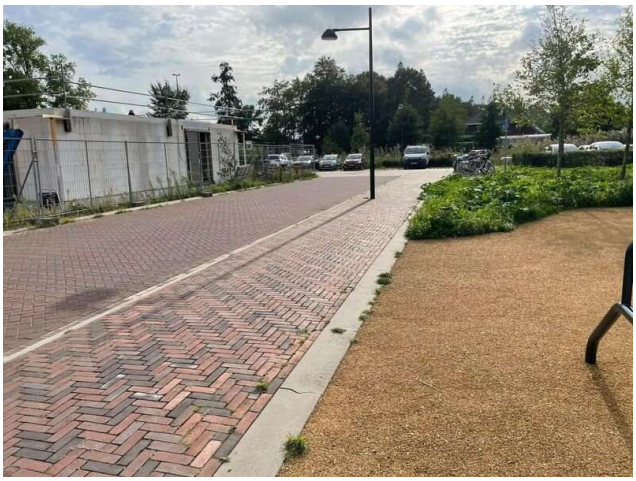
Ja, -Het complexnummer is thans nog niet bekend. Daarom is onder 'privaatrecht' '100' ingevuld als fictief getal.
-De VvE-bijdrage betreft een concept VvE-bijdrage. Deze zou mogelijk nog kunnen wijzigen;
-De naam van de betreffende VvE is nog niet bekend. Daarom is de naam zoals vermeld in de splitsingsakte ingevuld in het taxatierapport (Vereniging van Eigenaars van het gebouw @ te @);
-Het getaxeerde wordt opgeleverd conform de bijgevoegde technische omschrijving. Het getaxeerde wordt zodoende opgeleverd exclusief afwerkvloer en keuken. Hierin is rekening mee gehouden in de waardering en vergelijking;
-De maandelijkse kosten voor het gebruik van de verwarmingsinstallaties zijn nog niet bekend. Er is nog geen (concept) huurovereenkomst beschikbaar.

De opdrachtgever gaat de woning verkopen met Koop Start. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en Koop Start bepalingen van toepassing zullen zijn. Bij een tussentijdse omzetting van de erfpacht in vol eigendom of bij een doorverkoop van de woning aan een derde vindt een onderlinge verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere omzetting c.q. doorverkoop. Daarnaast is het mogelijk dat een aanbiedingsplicht aan de opdrachtgever wordt overeengekomen, waarbij de terugkoopprijs mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere terugkoop.
.
Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en Koop Startbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in het hoofdstuk ‘Waardering’ bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
.
De in het hoofdstuk ‘Waardering’ genoemde tweede getaxeerde marktwaarde, de ‘marktwaarde na bouw van de woning’, is de waarde die relevant is in verband met het omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk ‘Onderbouwing van de waarde van de woning’ vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart).

Q. Foto's van de woning

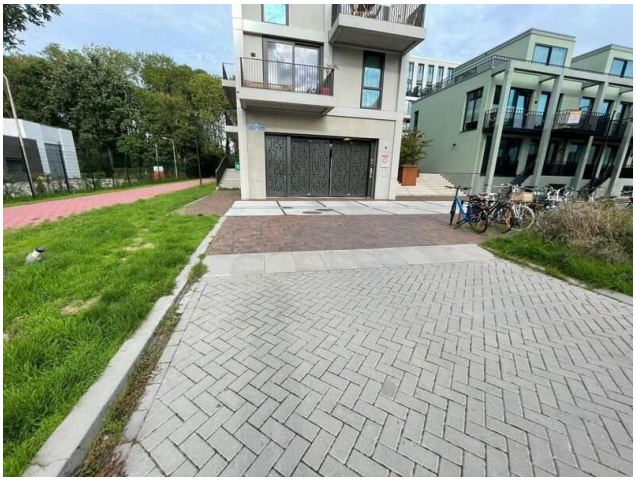
Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Indien er sprake is van delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik deze ook gefotografeerd.

Ik heb foto's gemaakt van de plek waar de woning komt te staan. En ik heb de 'artist impressions' of bouwtekeningen bij dit taxatierapport gedaan.



Straatbeeld

parkeergarage



parkeergarage foto 2

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Opdrachtvoorwaarden
- Uniforme meetstaat
- Bodeminformatie
- Bouwtekeningen
- Omschrijving van het werk bij de bouwtekeningen
- Rapport funderingsrisico
- Uittreksel van de KvK van de Vereniging van Eigenaars
- erfpacht- en koopstartbepalingen
- overzichtstekening parkeergarage
- onder splitsing parkeergarage
- instemmingsverklaring
- hoofdsplitsing parkeergarage
- Akte van levering van de notaris
- Akte van levering van de notaris
- Akte van splitsing en ondersplitsing van de notaris
- Bestemmingsplankaart / Omgevingsplankaart
- Informatie over het eigendom van de woning
- Informatie over het eigendom van de woning
- Jaarrekening Vereniging van Eigenaars (VvE)
- Kaart van het Kadaster
- Meerjarenonderhoudsplan van de Vereniging van Eigenaars
- Notulen van de vereniging van eigenaren
- Splitsingstekening

De heer M. Hoogcarspel
HOORN
13 oktober 2026

Bijlage:
Modelwaarderapporten

Er zijn voor dit object geen modelmatige rapporten beschikbaar, omdat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de modelmatige rapporten onder de door het NRVT opgelegde norm liggen.

Bijlage:
Samenvatting taxatierapport

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten*	Ja
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten*	Nee
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?	Nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning ‘matig’ of ‘slecht’?	Nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning?	Ja
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?	Nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt?	Nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?	Ja
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?	Nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?	Nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?	Nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	Ja
13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel?	Nee