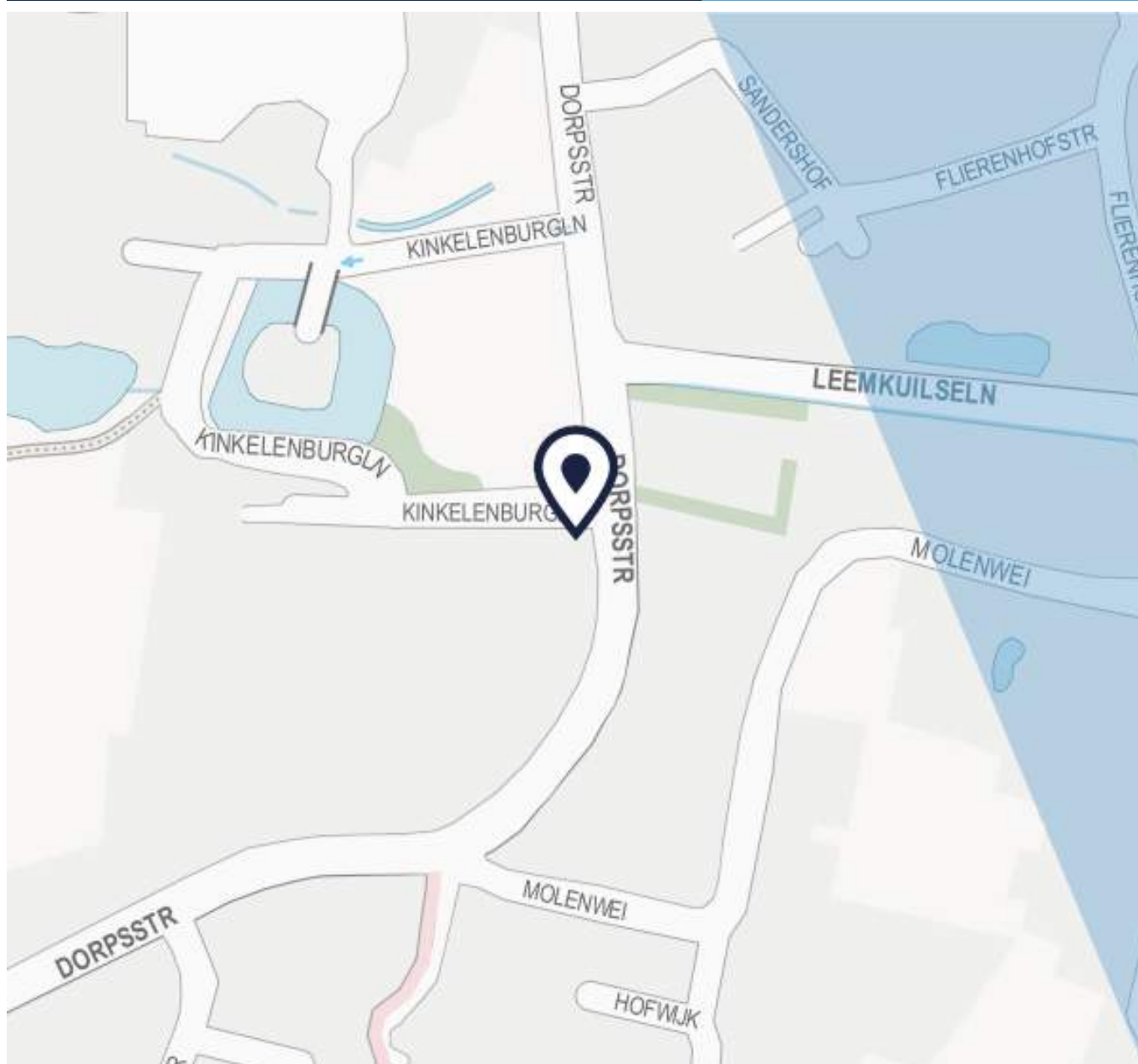


# CALCASA®

## WAARDEBEPALING



Kinkelenburglaan 24, 6681 BJ BEMMEL

18 februari 2018

## CALCASA WAARDEBEPALING



Waardebepaling	18 februari 2018
Adres:	Kinkelenburglaan 24
Postcode:	6681 BJ BEMMEL
Calcasa marktwaarde:	€ 454.000
Ondergrens:	€ 420.000
Bovengrens:	€ 501.000
Betrouwbaarheid:	hoog

Kenmerken	
Woningsoort:	Portiekflat
Woonoppervlakte:	121 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	Geen perceel
Bouwjaar:	1999

### Calcasa-waarde

De geschatte waarde van € 454.000 is de meest waarschijnlijke verkoopwaarde van deze woning. Hierbij is uitgegaan van normale verkoopomstandigheden en een staat van onderhoud en inrichting die gebruikelijk is voor dit woningsegment.

### Onder- en bovengrens

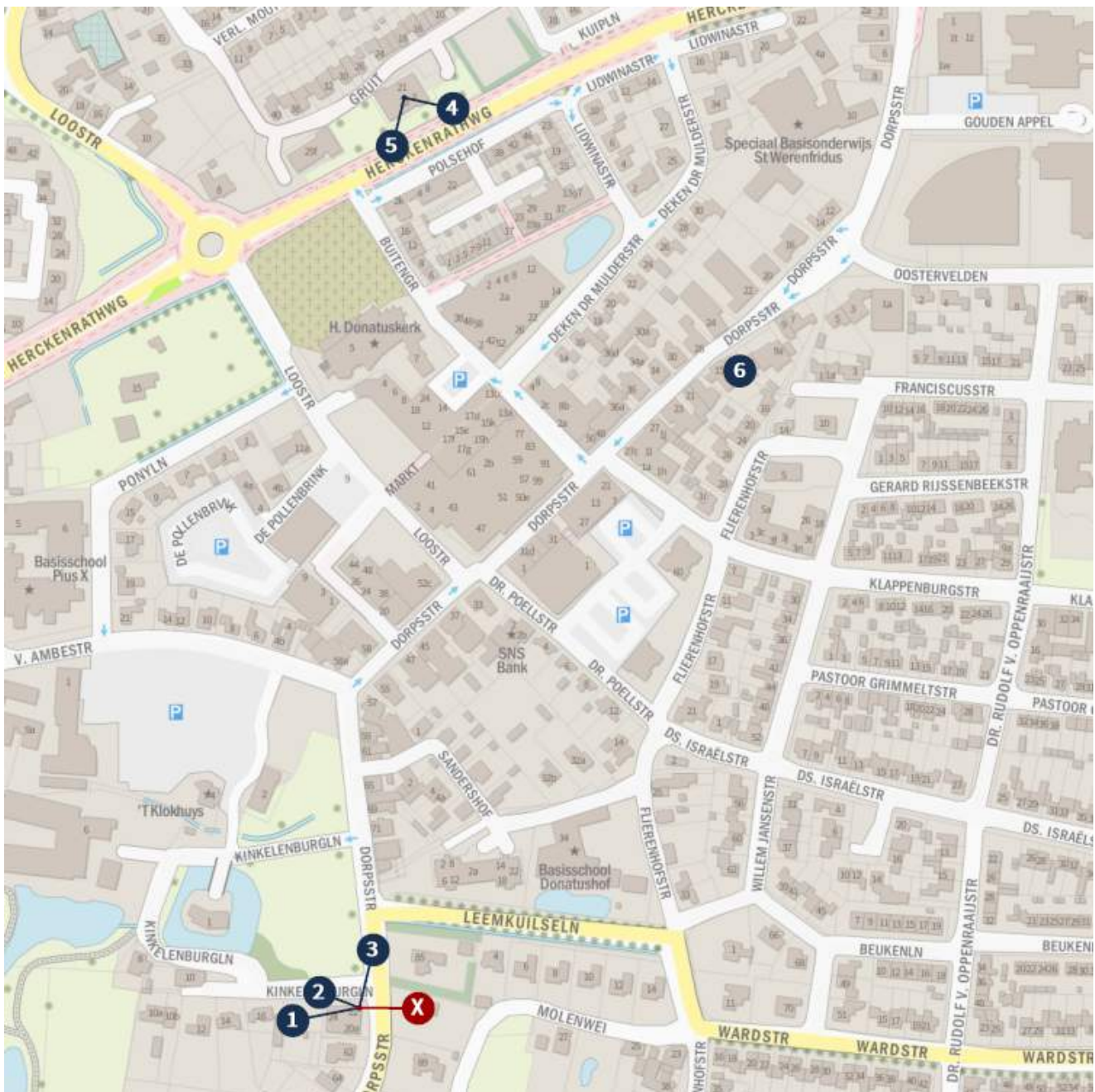
Onderzoek toont aan dat het normaal en acceptabel is om een spreiding van 10% te verwachten op woningtaxaties, wanneer deze uitgevoerd worden door professionals. Calcasa heeft voor deze specifieke woning een waardeinterval met onder- en bovengrens van € 420.000 tot € 501.000 bepaald. Bij deze berekening is rekening gehouden met de kwaliteit, de kwantiteit en de consistentie van het referentiemateriaal en de overige marktinformatie. De gepresenteerde Calcasa-waarde zal eventueel (naar boven of naar beneden) bijgesteld dienen te worden. Dit is afhankelijk van meerdere factoren, zoals de kwaliteit, de staat van onderhoud, de inrichting, uitgevoerde verbeteringen of specifieke kenmerken van deze woning.

### 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).

Laatste verkoop	
Koopsom:	€ 351.680
Verkoopdatum:	15 maart 2002
Geactualiseerde koopsom:	€ 481.000


## REFERENTIEVERKOPEN




Straatnaam	Koopsom	Datum
1. Kinkelenburglaan 28, BEMMEL, 6681 BJ	€ 327.500	1e kwartaal 2015
2. Kinkelenburglaan 30, BEMMEL, 6681 BJ	€ 407.500	3e kwartaal 2017
3. Kinkelenburglaan 22, BEMMEL, 6681 BJ	€ 355.000	4e kwartaal 2015
4. Gruit 17, BEMMEL, 6681 HH	€ 332.500	3e kwartaal 2016
5. Gruit 5, BEMMEL, 6681 HH	€ 320.000	1e kwartaal 2017
6. Dorpsstraat 15 A, BEMMEL, 6681 BK	€ 255.000	3e kwartaal 2016




**1. Kinkelenburglaan 28, BEMMEL, 6681 BJ**

	Koopsom	€ 327.500	Woningtype	Appartement
	Datum	1e kwartaal 2015	Bouwjaarklasse	na 1980
	Geactualiseerde koopsom <sup>1</sup>	€ 383.000	Oppervlakteklasse	120 tot 129 m <sup>2</sup>
	Afstand tot woning	0-100m	Perceelklasse	Geen perceel m <sup>2</sup>


**2. Kinkelenburglaan 30, BEMMEL, 6681 BJ**

	Koopsom	€ 407.500	Woningtype	Appartement
	Datum	3e kwartaal 2017	Bouwjaarklasse	na 1980
	Geactualiseerde koopsom <sup>1</sup>	€ 415.000	Oppervlakteklasse	140 tot 149 m <sup>2</sup>
	Afstand tot woning	0-100m	Perceelklasse	Geen perceel m <sup>2</sup>


**3. Kinkelenburglaan 22, BEMMEL, 6681 BJ**

	Koopsom	€ 355.000	Woningtype	Appartement
	Datum	4e kwartaal 2015	Bouwjaarklasse	na 1980
	Geactualiseerde koopsom <sup>1</sup>	€ 405.000	Oppervlakteklasse	130 tot 139 m <sup>2</sup>
	Afstand tot woning	0-100m	Perceelklasse	Geen perceel m <sup>2</sup>


**4. Gruit 17, BEMMEL, 6681 HH**

	Koopsom	€ 332.500	Woningtype	Appartement
	Datum	3e kwartaal 2016	Bouwjaarklasse	na 1980
	Geactualiseerde koopsom <sup>1</sup>	€ 358.000	Oppervlakteklasse	110 tot 119 m <sup>2</sup>
	Afstand tot woning	500-600m	Perceelklasse	Geen perceel m <sup>2</sup>

**5. Gruit 5, BEMMEL, 6681 HH**

	Koopsom	€ 320.000	Woningtype	Appartement
	Datum	1e kwartaal 2017	Bouwjaarklasse	na 1980
	Geactualiseerde koopsom <sup>1</sup>	€ 338.000	Oppervlakteklasse	110 tot 119 m <sup>2</sup>
	Afstand tot woning	500-600m	Perceelklasse	Geen perceel m <sup>2</sup>

**6. Dorpsstraat 15 A, BEMMEL, 6681 BK**

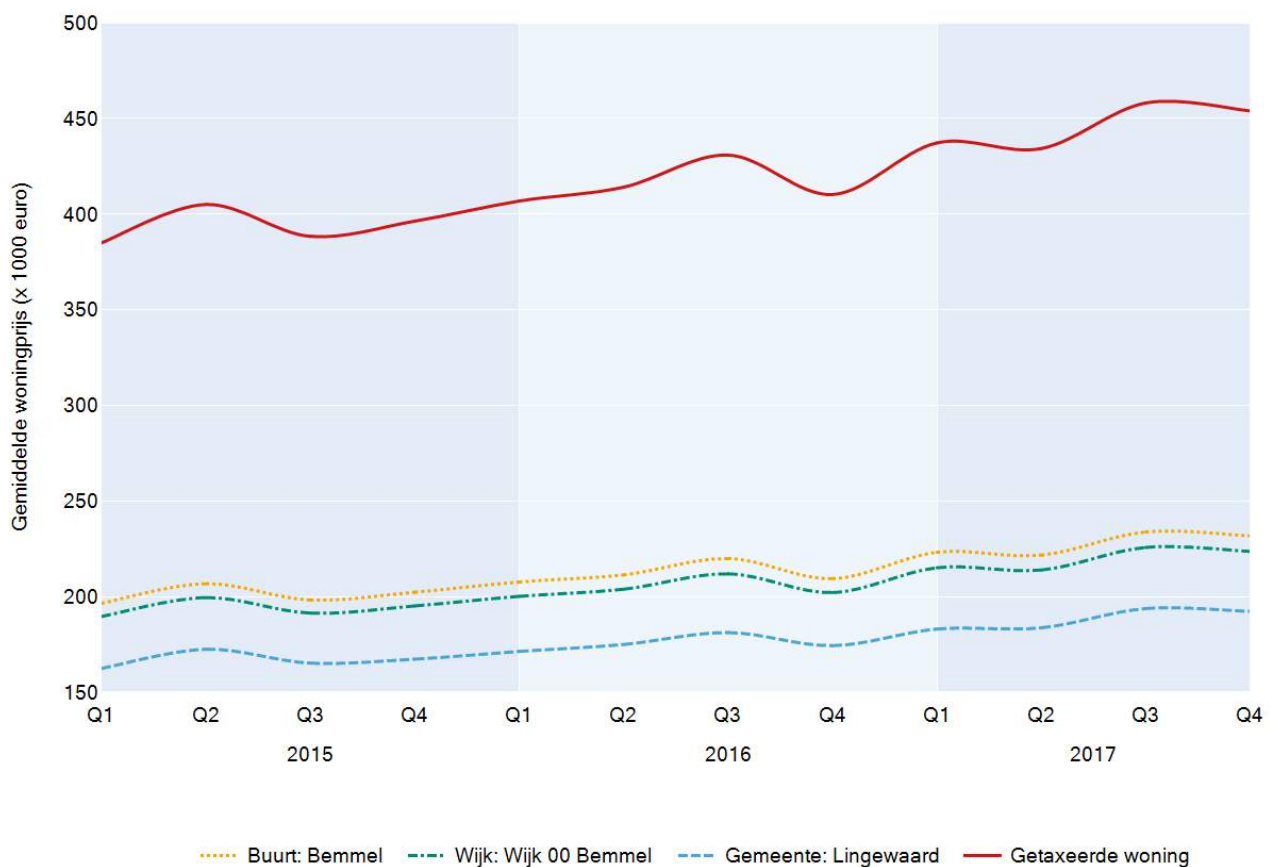
	Koopsom	€ 255.000	Woningtype	Appartement
	Datum	3e kwartaal 2016	Bouwjaarklasse	na 1980
	Geactualiseerde koopsom <sup>1</sup>	€ 275.000	Oppervlakteklasse	130 tot 139 m <sup>2</sup>
	Afstand tot woning	400-500m	Perceelklasse	Geen perceel m <sup>2</sup>

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

## 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 meergezinswoningen 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 Bommel in het afgelopen jaar gelijk aan: +11,0 % (€ 232.000 ten opzichte van € 209.000).

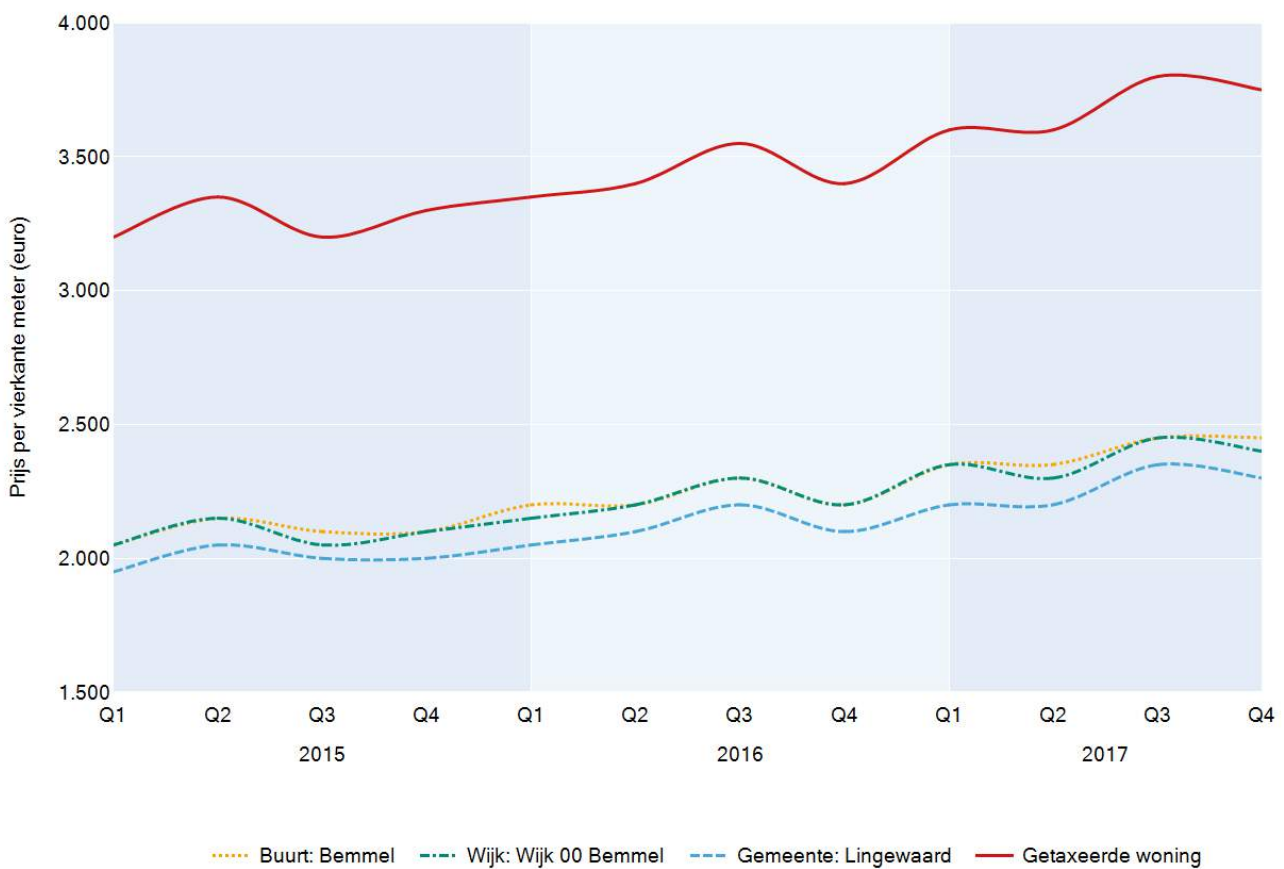
### Gemiddelde woningprijs meergezinswoningen tot en met het 4e kwartaal 2017



## ONTWIKKELING PRIJS PER VIERKANTE METER

Onderstaande grafiek tonen de ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlakte van meergezinswoningen 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 meergezinswoning in de buurt Bemmell bedraagt momenteel € 2450.

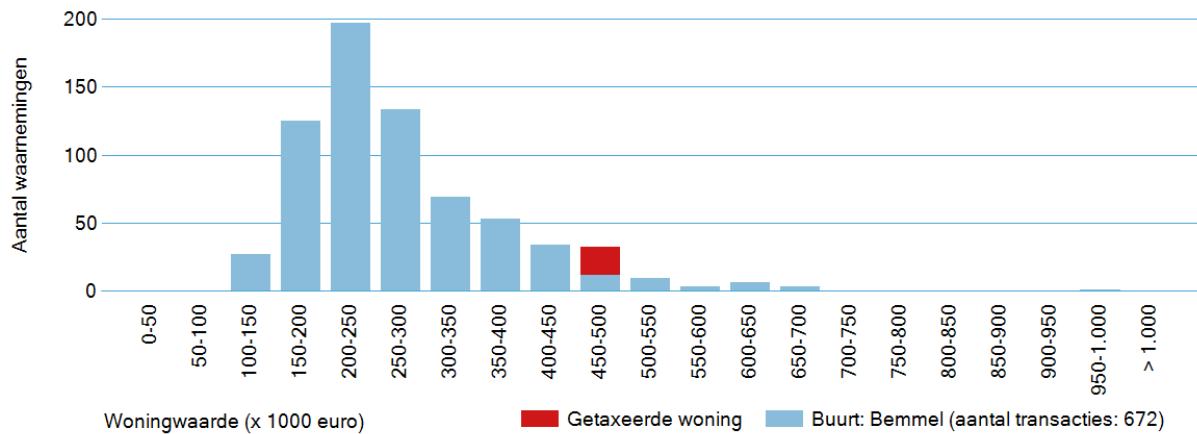
Prijs per vierkante meter meergezinswoningen tot en met het 4e kwartaal 2017



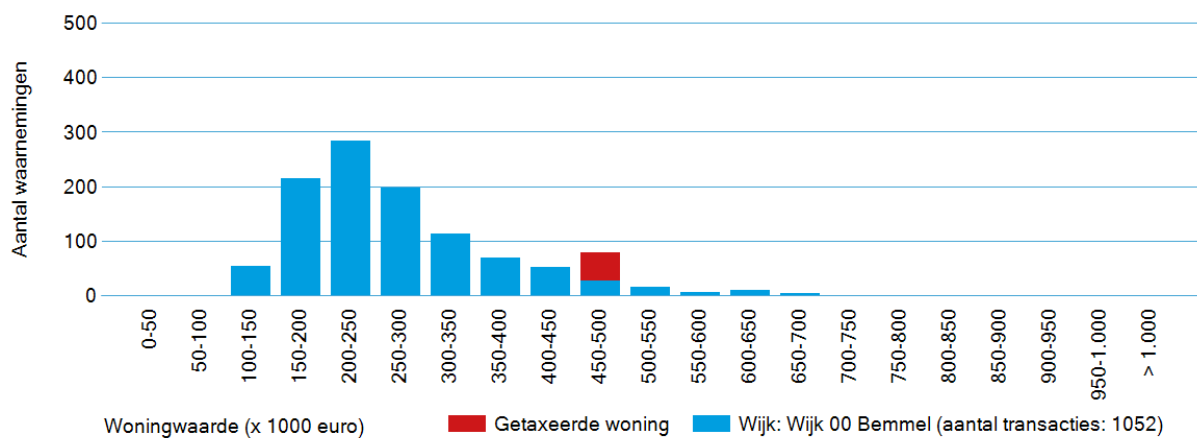
## VERDELING WONINGTRANSACTIES NAAR PRIJSKLASSE

De onderstaande grafieken tonen de prijsverdeling van de meergezinswoningen 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.

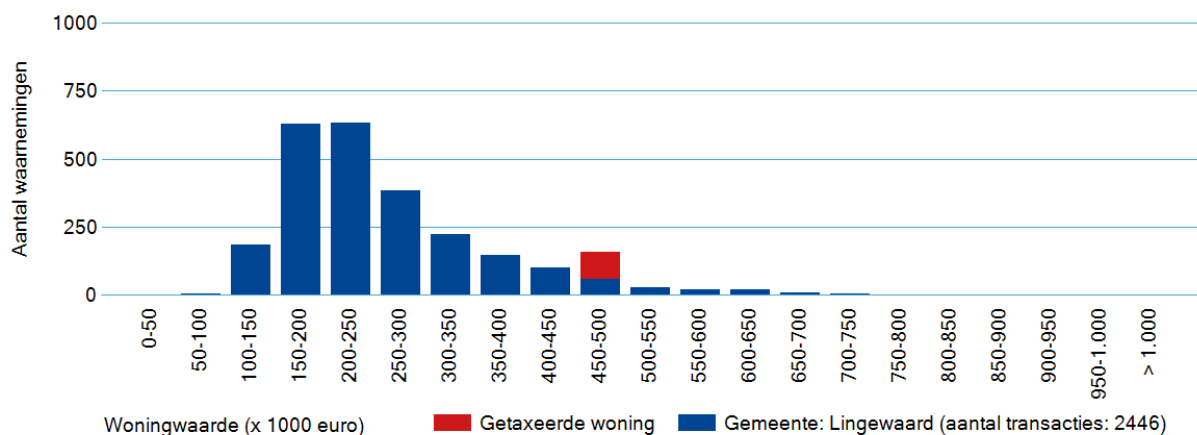
### Aantal waarnemingen in de buurt in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 3622 koopwoningen)



### Aantal waarnemingen in de wijk in de afgelopen 5 jaar

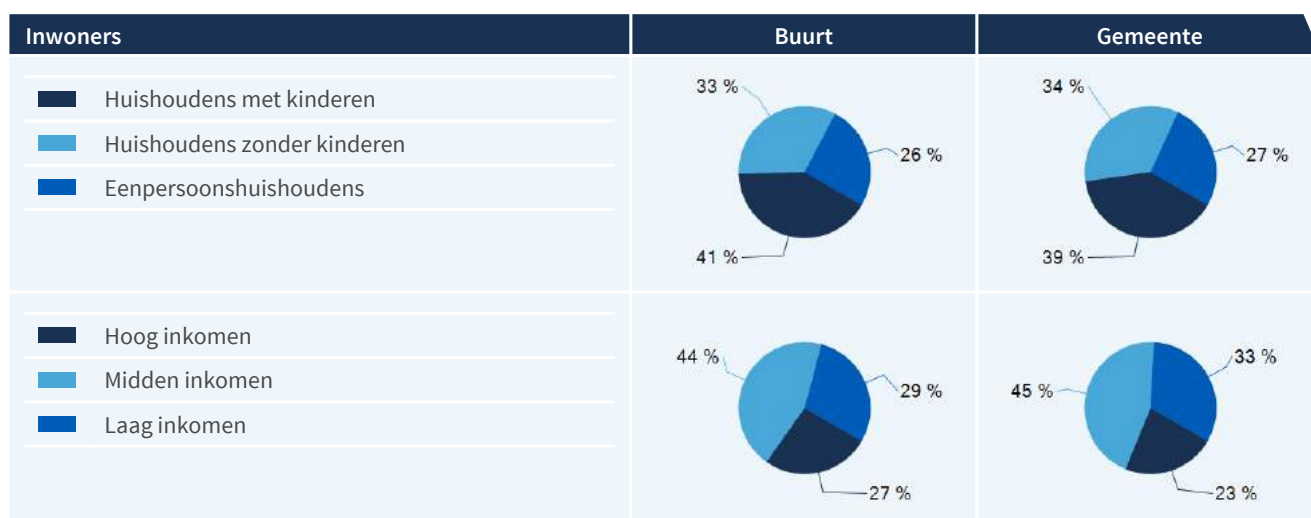
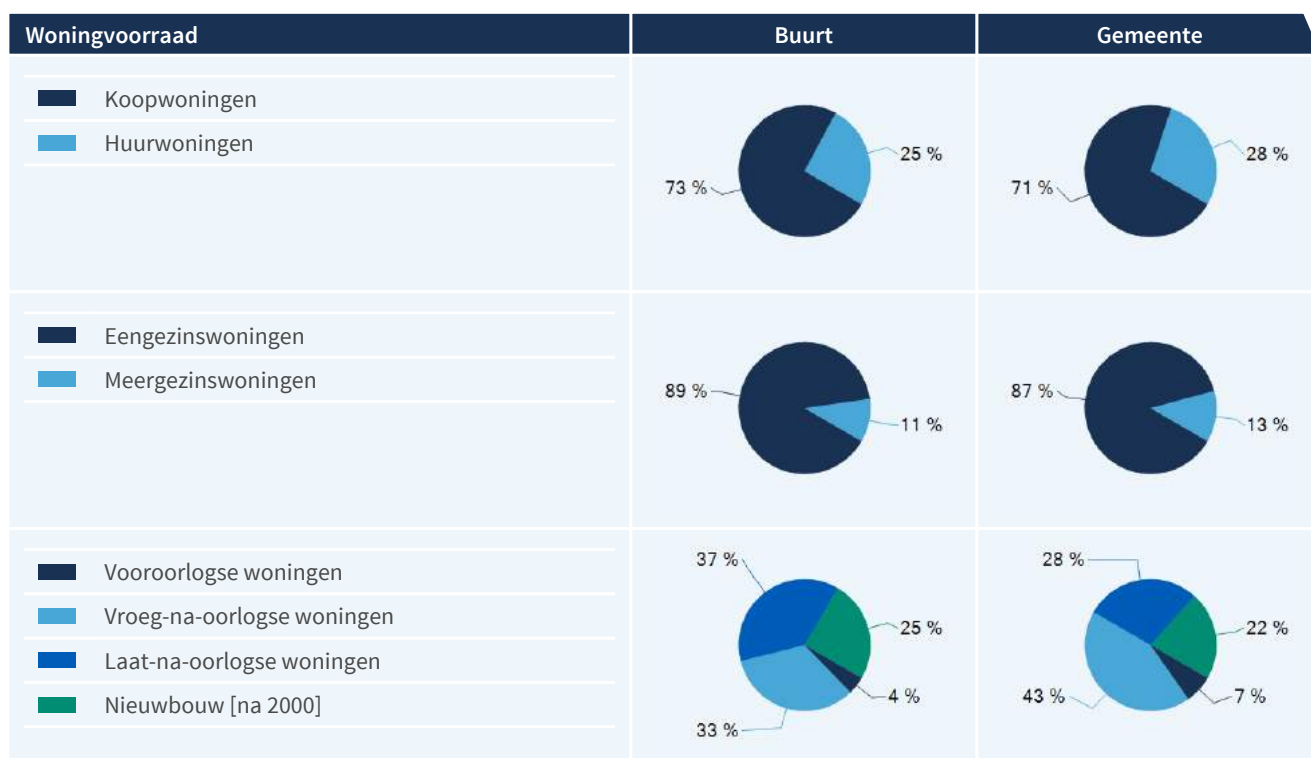


### Aantal waarnemingen in de gemeente in de afgelopen 5 jaar (totale woningvoorraad 13790 koopwoningen)



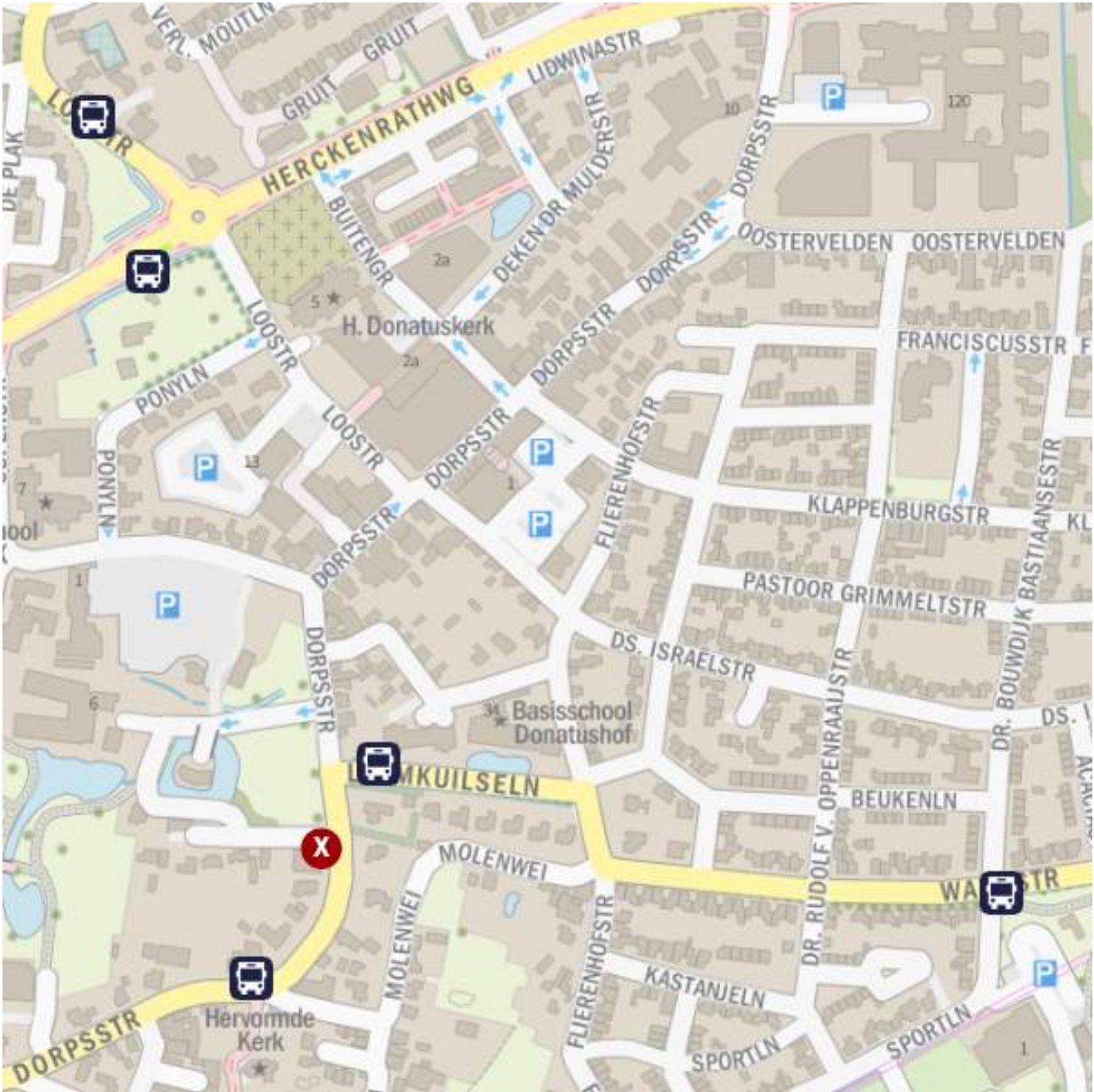
## BUURT- EN GEMEENTECIJFERS

Woningverkoop en bevolking	Gemeente
Deel woningvoorraad afgelopen jaar verkocht	6 %
Gemiddelde prijs eengezinswoningen	€ 271.000
Gemiddelde prijs meergezinswoningen	€ 192.000
Prijs per vierkante meter eengezinswoningen	€ 2.100
Prijs per vierkante meter meergezinswoningen	€ 2.300
Prijsverandering afgelopen jaar	7 %
Prijsverandering afgelopen vijf jaar	13 %
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 23.200





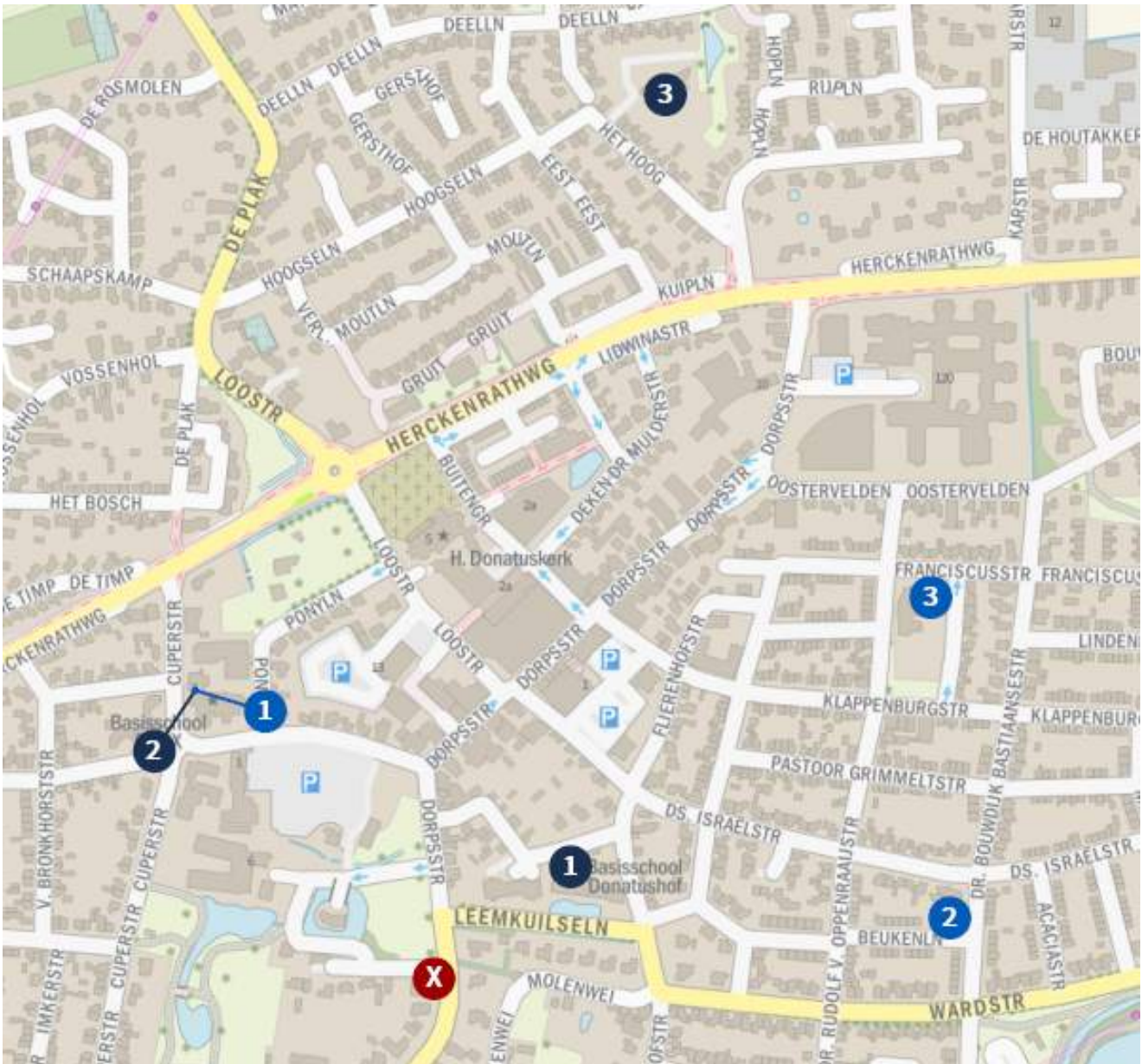
## BEREIKBAARHEID



### Bereikbaarheid

	Afslag snelweg	Knooppunt Ressen	A15	6 minuten (4,9 km)
	Treinstation	Nijmegen-Lent	Geen intercitystation	21 minuten (4,9 km)
	Metrostation	niet in omgeving		
	Tramhalte	niet in omgeving		
	Bushalte	Gemeentehuis	34	1 minuut (100 m)

## ONDERWIJS



### Basisscholen

1	Jenaplan IKC Donatushof	Rooms-Katholiek	🚶 4 minuten (300 m)
2	rkbs Pius X	Rooms-Katholiek	🚶 6 minuten (475 m)
3	Basissch de Borgwal	Rooms-Katholiek	🚶 13 minuten (1,1 km)

### Kinderdagverblijven

1	Kinderopvang Pius X	32 plaatsen	🚶 6 minuten (475 m)
2	De Wolkenwereld	64 plaatsen	🚶 7 minuten (575 m)
3	Kinderopvang Donatushof	16 plaatsen	🚶 9 minuten (775 m)

## VERBETER JE WONING

---



Hieronder vind je een lijst van veelvoorkomende problemen bij een woning uit 1999. Een handige lijst om mee te nemen bij bijvoorbeeld de bezichtiging of een bouwkundige keuring.

### Verouderde teerlaag op het dak

---

Heeft de woning een plat dak met een teerlaag? Door regen, zon en aangekoekt vuil kan deze laag gaan scheuren. Bij houten daken is teveel water op het dak funest; de houten constructie kan doorzakken.

### Spaanplaat dakplaten

---

In de jaren 80 werd veel spaanplaat gebruikt. Hierin is formaldehyde verwerkt, een natuurlijk, kleurloos gas met een scherpe, irriterende geur. Ook al is het gas in de loop van de tijd uit de platen verdampt, het is belangrijk dat de betreffende ruimtes goed geventileerd kunnen worden.

### Houtrot in de kozijnen

---

De kwaliteit van de kozijnen laat in deze bouwperiode vaak te wensen over. Wanneer het hout van de kozijnen te vochtig wordt, ontstaat in het hout een schimmel. Schimmels veroorzaken houtrot.

### Houtrot in de gevel

---

Heeft de woning gevelonderdelen van hout? Bij vocht en schimmelvorming is er kans op houtrot.

### Lek dubbelglas

---

Zit er vocht tussen de twee glasbladen van een raam? Dit wijst op een lek in het dubbelglas. De condens is vooral zichtbaar als het buiten iets kouder is.



## VERBETER JE WONING

---

### Verweerd voegwerk

---

Voegen kunnen zacht en poreus zijn; regenwater heeft het bindmiddel (cement) uit de voegmortel gespoeld. Ook kan het voegwerk niet goed zijn gedaan. Denk aan het gebruik van te weinig cement in de specie of het te vroeg laten uitdrogen van de voeg.

### Aangetast beton in de beganegrondvloer

---

Is de beganegrondvloer van gewapend beton? Dan is er kans op roestvorming. De oorzaak kan vocht zijn, maar ook het gebruik van bepaalde zouten om het beton sneller te laten harden. Beruchte vloeren zijn van de merken Kwaaitaal en Manta.

### Lekkages in afvoeren

---

Vaak zijn er onvoldoende beugels aangebracht die rioleringen ondersteunen. De leidingen gaan doorhangen en volstaan met afvalwater, met leidingbreuken en verstoppingen tot gevolg. Ook kunnen verbindingen van leidingen losschieten.

### Vervuilde mechanische ventilatiebox

---

Heeft de woning een mechanische ventilatiebox? Deze wordt niet altijd goed schoongemaakt. Het schoepenrad in de box raakt dan steeds meer vervuild. Het vuil zorgt bij het draaien voor onbalans, het rad gaat geluid maken en de lagers slijten sneller. De ventilatiebox is dan eerder aan vervanging toe.

### Asbest

---

Vooraf na de Tweede Wereldoorlog is er in woningbouw veel asbest gebruikt. Bij losgebonden asbest zijn de gezondheidsrisico's groter dan bij hechtgebonden asbest. Losgebonden asbest, waarbij de asbestvezels niet of nauwelijks aan het materiaal vastzitten, is vanaf 1983 vrijwel niet meer gebruikt. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en (beroepsmatige) toepassing van asbest verboden.

### Meer weten?

Met een bouwtechnische keuring heb je snel inzicht in de bouwtechnische staat van een woning en weet je wat het herstellen van de aangetroffen gebreken jou gaat kosten. Zo weet je beter wat je koopt en sta je sterker in de onderhandeling. Weten wat het kost om bijvoorbeeld voegwerk te vervangen? In de prijsindicator van Vereniging Eigen Huis staan de 12 meest voorkomende klussen. Je ziet direct welk prijskaartje hier gemiddeld aan hangt.

Ga naar de website van Vereniging Eigen Huis voor meer informatie: [eigenhuis.nl/onderhoud](http://eigenhuis.nl/onderhoud)

## TIPS

---

### Kopen? Betaal niet te veel voor een woning

Als koper wilt u niet teveel betalen voor de woning die u op het oog hebt. Aangezien de woningprijzen niet meer zo spectaculair stijgen als enkele jaren geleden, is het nog relevanter om de vraagprijs objectief te toetsen. Het is ook goed om te weten dat woningen lang niet altijd voor de vraagprijs van de hand gaan. In Nederland bedraagt de verkoopprijs van woningen gemiddeld 95% van de initiële vraagprijs, zo blijkt uit onderzoek van Calcasa van februari 2017. Maar het komt ook voor dat de uiteindelijke verkoopprijs 15% onder de oorspronkelijke vraagprijs ligt.

Het is onmogelijk om de waarde van een woning onomstotelijk op de euro nauwkeurig vast te stellen. Beter is het om uit te gaan van een waardegebied met een boven- en een ondergrens. Wat binnen dit waardegebied een reële prijs is, hangt af van de kwaliteit van de woning, de staat van onderhoud en uitgevoerde verbeteringen. Denkt u bijvoorbeeld aan vernieuwde kozijnen, een nieuwe dakconstructie of een luxe keuken.

Het Calcasa AVM berekent de woningwaarde op basis van gerealiseerde woningtransacties in de straat en in de buurt. De waarde wordt gepresenteerd binnen een waardegebied met een onder- en een bovengrens. Bij minder courante woningen zullen deze grenzen ruimer zijn dan bij courante woningen. Besef dat de onzekerheid over de marktwaarde van een incourante woning bij een taxateur ook groter is. U kan hier rekening mee houden wanneer u de vraagprijs beoordeelt.

### Verkopen? Bereken een reële vraagprijs

Als u overweegt om uw woning (op termijn) te gaan verkopen is het in uw belang een reële vraagprijs vast te stellen. U wilt uw huis niet voor een te lage prijs van de hand doen maar u wilt evenmin het risico lopen dat uw huis maanden te koop staat.

De vraagprijs is van invloed op de duur van de verkoopperiode, zo blijkt uit onderzoek van de NVM. Woningen staan gemiddeld 78 dagen te koop (januari 2017).

Wat is een reële vraagprijs? Eerst maar een misverstand uit de wereld helpen: dé waarde van een woning bestaat niet. Er is eerder sprake van een waardegebied met een boven- en ondergrens. Wat binnen dit waardegebied een reële vraagprijs is, hangt af van de kwaliteit van de woning, de staat van onderhoud en uitgevoerde verbeteringen.

Het Calcasa AVM berekent de woningwaarde op basis van daadwerkelijk gerealiseerde woningtransacties in de straat en in de buurt. De waarde van de woning wordt gepresenteerd binnen een waardegebied met een onder- en bovengrens. De module geeft u een betrouwbare waarde-indicatie waardoor u als consument zelf beter kan bepalen wat een goede vraagprijs voor uw woning zou kunnen zijn. Bovendien geeft het rapport u houvast bij gesprekken met eventuele adviseurs.



## DE 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.

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 marktwaarde, 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.

### 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 dekkingsgraad 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.

### 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.