

## Waardebepaling

Santhorstlaan 15  
WASSENAAR

*Voor deze waardebeoordeling is gebruik gemaakt van het  
Calcasa woningtaxatiemodel en wordt u aangeboden door  
ABF Valuation.*



**CALCASA**

12 oktober 2006



### Aangevraagde woning

Woning		Kenmerken	
Adres	Santhorstlaan 15	Woningsoort	Tussen/schakelwoning
Postcode / plaats	2242 BC WASSENAAR	Woonoppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Buurt	De Deijl	Perceeloppervlakte	250 m <sup>2</sup>
Gemeente	Wassenaar	Bouwjaar	1931-1944

### CALCASA waardebepaling



<b>CALCASA Waarde</b>	<b>€ 603.000</b>
Geschatte ondergrens	€ 546.000
Geschatte bovengrens	€ 678.000
Betrouwbaarheid	bovengemiddeld
Waarderingsdatum	12 oktober 2006

#### CALCASA Waarde

De geschatte waarde van € 603.000 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.

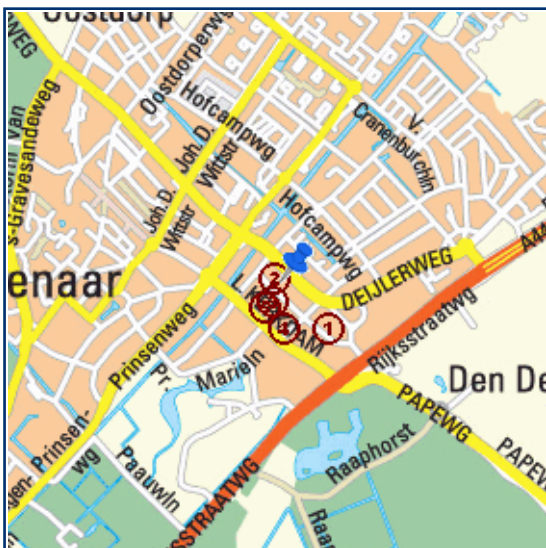
#### Onder- bovengrens

Onderzoek toont aan dat het normaal en acceptabel is om 10% spreiding te verwachten op woningtaxaties, wanneer deze uitgevoerd worden door professionals. CALCASA heeft voor deze specifieke woning een waardegebied van € 546.000 tot € 678.000 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.

#### Referentieverkopen

Middels nummers is in de kaartjes de ligging van de meest vergelijkbare verkochte woningen weergegeven. Meer gegevens over deze referenties zijn vermeld op de volgende pagina. Middels het 'speldje' is de ligging van de opgegeven woning weergegeven.



## Koopsom

### Laatste verkoop

Koopsom € 454.000  
 Verkoopdatum 16 februari 2001  
 Geact. koopsom € 587.000

### Koopsomoverzicht

Indien de woning na 1993 verkocht is en de verkoop geregistreerd is bij het Kadaster wordt de koopsom en 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 en het inzicht te vergroten, wordt de initiële koopsom voor u ook geactualiseerd naar het heden, middels de meest geschikte woningprijsindex (WOX).

## Referentiewoningen

De CALCASA waarde is berekend op basis van ten minste 25 vergelijkbare referentieverkopen. Hierbij wordt telkens gecorrigeerd voor locatie- en kenmerkverschillen tussen de referentiewoning en de aangevraagde woning. In onderstaand overzicht worden vijf vergelijkbare referentieverkopen getoond. Hierbij wordt behalve het adres tevens de verkoopdatum, de koopsom, de afstand tot de opgegeven woning, het woningtype en het perceel getoond. Ten slotte wordt de koopsom van elke referentieverkoop voor u geactualiseerd naar het heden middels de meest geschikte woningprijsindex (de WOX®).

### Referentie 1

Straat Santhorstlaan 69  
 Buurt De Deijl  
 Datum 3e kwartaal 2005  
 Koopsom € 590.000  
 Geact. koopsom € 625.000  
 Woningtype Woonhuis  
 Perceel 211 m<sup>2</sup>  
 Afstand 200-300 m

### Referentie 2

Straat Santhorstlaan 11  
 Buurt De Deijl  
 Datum 3e kwartaal 2003  
 Koopsom € 463.000  
 Geact. koopsom € 546.000  
 Woningtype Woonhuis  
 Perceel 355 m<sup>2</sup>  
 Afstand 0-100 m

### Referentie 3

Straat Santhorstlaan 24  
 Buurt De Deijl  
 Datum 3e kwartaal 1999  
 Koopsom € 404.000  
 Geact. koopsom € 655.000  
 Woningtype Woonhuis  
 Perceel 289 m<sup>2</sup>  
 Afstand 0-100 m

### Referentie 4

Straat Santhorstlaan 44  
 Buurt De Deijl  
 Datum 1e kwartaal 2004  
 Koopsom € 670.000  
 Geact. koopsom € 762.000  
 Woningtype Woonhuis  
 Perceel 266 m<sup>2</sup>  
 Afstand 100-200 m

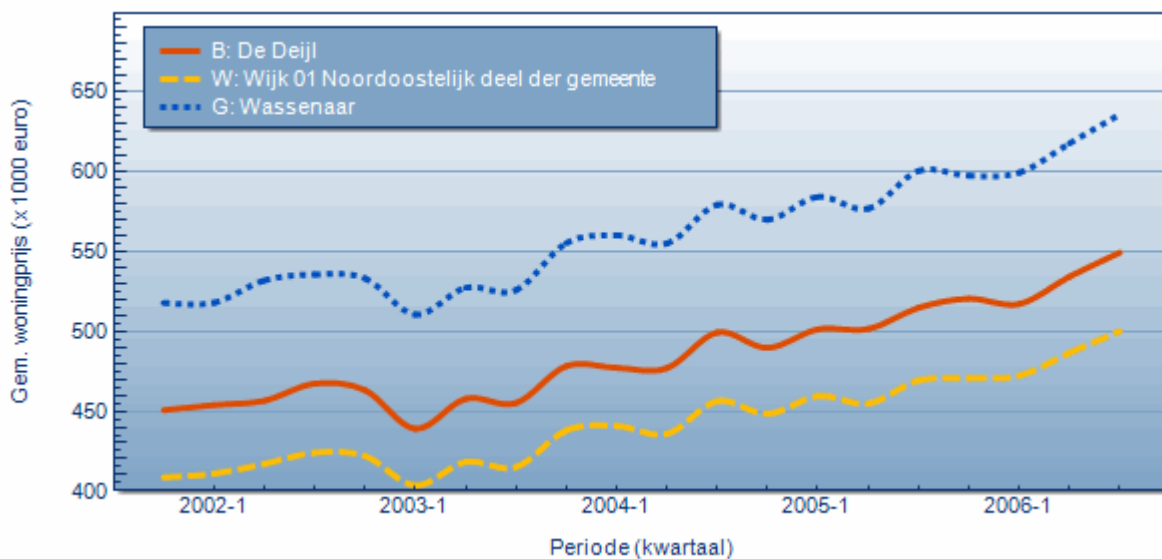
### Referentie 5

Straat Santhorstlaan 32  
 Buurt De Deijl  
 Datum 2e kwartaal 2004  
 Koopsom € 455.000  
 Geact. koopsom € 513.000  
 Woningtype Woonhuis  
 Perceel 190 m<sup>2</sup>  
 Afstand 100-200 m

## Ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs

Historische prijsontwikkelingen moeten niet geïnterpreteerd worden als een voorspelling van de toekomst. Het is echter wel interessante informatie. In onderstaande grafiek en tabel wordt de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs van eengezinswoning weergegeven voor de buurt, de wijk en de gemeente. De gepresenteerde 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 juiste weergave van de prijsontwikkeling. Dit in tegenstelling tot andere huisprijsindexen 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 De Deijl in het afgelopen jaar gelijk aan: + 7%. (€ 549.000 ten opzichte van € 514.000).

### Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen



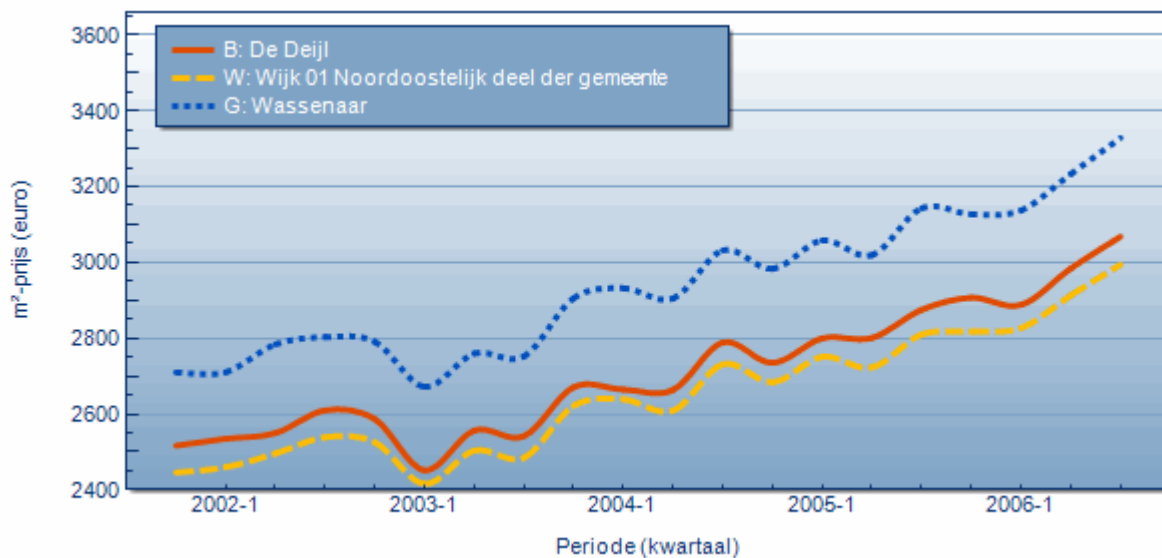
### Gemiddelde woningprijs data (x 1000 euro)

Kwartaal	'01-4	'02-1	'02-2	'02-3	'02-4	'03-1	'03-2	'03-3	'03-4	'04-1	'04-2	'04-3	'04-4	'05-1	'05-2	'05-3	'05-4	'06-1	'06-2	'06-3
De Deijl	450	453	456	467	463	438	457	455	478	477	476	499	489	501	501	514	520	516	534	549
Wijk 01 Noordoostelijk deel	408	410	416	424	421	403	418	414	437	440	435	456	448	459	454	469	470	472	486	499
Wassenaar	517	517	531	535	533	510	527	525	555	560	554	579	569	584	576	600	597	599	617	635

### Marktwaaardeontwikkeling, prijs per vierkante meter

In getoonde grafiek en tabel wordt de ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlakte van een gezinswoning weergegeven voor de buurt, de wijk en de gemeente. Dit is zeer interessante informatie, die een ander beeld kan geven dan de ontwikkeling en het niveau van de gemiddelde woningprijs. Zo kan het bijvoorbeeld 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 omdat er zich in deze buurt voornamelijk kleinere woningen bevinden. De prijs per vierkante meter voor een een gezinswoning in de buurt De Deijl bedraagt momenteel € 3068 .

#### Prijs per vierkante meter een gezinswoningen

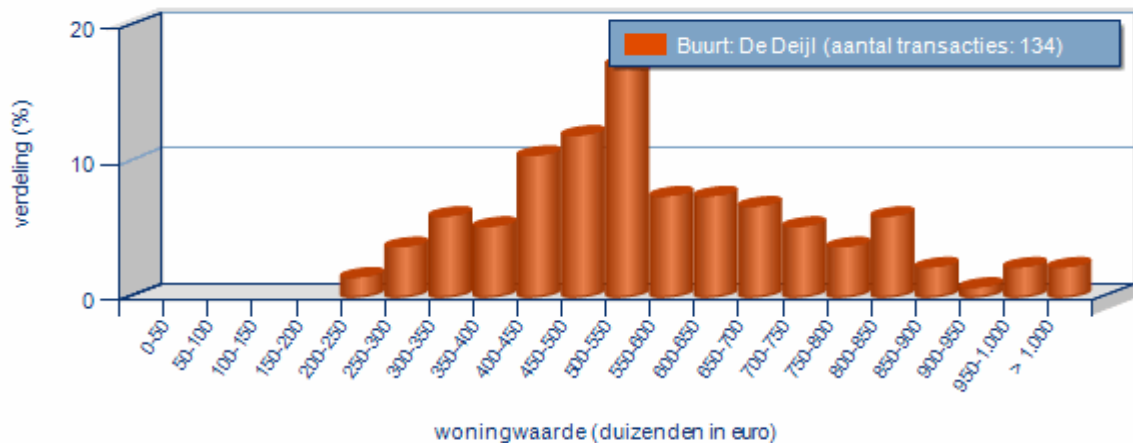


#### Prijs per vierkante meter

Kwartaal	'01-4	'02-1	'02-2	'02-3	'02-4	'03-1	'03-2	'03-3	'03-4	'04-1	'04-2	'04-3	'04-4	'05-1	'05-2	'05-3	'05-4	'06-1	'06-2	'06-3
De Deijl	2517	2535	2550	2610	2587	2452	2557	2542	2671	2665	2664	2789	2735	2800	2801	2875	2907	2888	2984	3068
Wijk 01 Noordoostelijk deel	2446	2460	2496	2539	2526	2416	2504	2485	2622	2639	2609	2732	2684	2751	2723	2810	2817	2827	2913	2994
Wassenaar	2710	2710	2784	2803	2791	2672	2760	2752	2906	2932	2905	3032	2983	3058	3019	3143	3127	3137	3233	3328

### Verdeling woningtransacties naar prijsklasse

De onderstaande grafieken tonen de prijsverdeling van de eengezinswoning 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 middels de WOX woningprijsindex.



## Deel 1: tips

### Kopen? Betaal niet teveel 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 vraagprijs, zo blijkt uit onderzoek van ABF Research van januari 2006. Maar het komt ook voor dat de uiteindelijke verkoopprijs 25% 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 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 woningtaxatiemodel berekent de woningwaarde op basis van daadwerkelijk gerealiseerde woningtransacties in de straat en in de buurt. De waarde wordt gepresenteerd binnen een waardegebied met een onder- en 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.

Samenvattend biedt de module 'Wat is dat huis waard' u objectieve woningmarktinformatie waarmee u de vraagprijs zelf beter kunt beoordelen. Bovendien geeft het rapport u een houvast bij de onderhandelingen.

### 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 (september 2005). Woningen staan gemiddeld 74 dagen te koop. Wordt de vraagprijs één keer naar beneden bijgesteld, dan loopt die periode op tot gemiddeld 200 dagen. Moet u twee keer omlaag met de prijs, dan duurt het gemiddeld 300 dagen tot de woning verkocht is.

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.

De module 'Wat is dat huis waard' 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 juiste vraagprijs voor uw woning zou kunnen zijn. Bovendien geeft het rapport u houvast bij gesprekken met eventuele adviseurs.

## Deel 2: technologie

### Online waardebeoordeling

De belangrijkste uitkomsten van de online waardebeoordeling zijn:

- de geschatte woningwaarde
- de onder- en de bovengrens
- de best vergelijkbare verkopen

Deze uitkomsten worden gegenereerd door het CALCASA® woningtaxatiemodel, dat ook gebruikt wordt door professionele organisaties. CALCASA maakt gebruik van verschillende statistische methoden en technieken om de beschikbare transactie-informatie uit de omgeving correct te vertalen naar de situatie en daardoor de waarde van de opgegeven woning. Het model analyseert de locatie- en woningkenmerken van de aangevraagde woning en de 'vergelijkbare verkopen' om de waarde van de woning te bepalen. Voor iedere waardebeoordeling maakt het model ten minste gebruik van de 25 best vergelijkbare referentieverkopen.

Alle woningen verschillen in principe van elkaar in woning- en locatiekenmerken. Het model corrigeert de verkoopprijzen van de geselecteerde referentiewoningen voor de verschillen in locatiekwaliteit, grootte, woningsoort en bouwjaar met het taxatieobject. De prijzen van de referentiewoningen worden vervolgens geïndexeerd naar de datum van vandaag. Dat gebeurt met behulp van de meest toepasselijke woningprijnsindex. CALCASA bepaalt de benodigde correctiefactoren en woningprijnsindexen op basis van alle verkopen in Nederland sinds 1993 (3 miljoen transacties) en de totale Nederlandse woningvoorraad. In een laatste stap berekent het model enkele belangrijke statistische kerngetallen van de gecorrigeerde en geïndexeerde verkoopprijzen om tot de uiteindelijke waardebeoordeling met onder- en bovengrens te komen. De verwachte nauwkeurigheid van de waardebeoordeling wordt dus weergegeven door dit waardegebied.

Samenvattend komt het er dus op neer dat getracht wordt om de beschikbare woning-, locatie- en prijsinformatie in de uitgebreide database correct voor u te vertalen, om zo te komen tot een betrouwbare indicatie van de waarde van de opgegeven woning.

### Woningprijnsontwikkelingen

Via 'Wat is dat huis waard' krijgt u als consument dus een betrouwbaar inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijnsindex en de prijs per vierkante meter tot op buurt- wijk en gemeenteniveau.

De WOX® woningprijnsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 uit het Kadaster. 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 huisprijnsindexen brengt de woningprijnsindex van ABF dus niet simpelweg de ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale woningvoorraad. Alleen op die manier kan de werkelijkheid betrouwbaar weergegeven worden.

De grote hoeveelheid beschikbare gegevens, het leggen van gedetailleerde verbanden tussen de diverse woningmarktgebieden en de ontwikkelde statistische methoden en technieken maken het mogelijk om een betrouwbare landelijk dekkende woningprijnsindex te berekenen voor verschillende woningtypen tot op buurtniveau.

### Voorwaarden

De gegevens in dit rapport zijn bedoeld om u ondersteunende informatie te bieden. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om de gegevens te beoordelen, te interpreteren en eventueel een conclusie te trekken. ABF Research doet zijn uiterste best om u de juiste informatie te verschaffen. We werken hiertoe ook samen met dataleveranciers voor wiens data we niet kunnen instaan. Aan de geleverde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. ABF Research is niet verantwoordelijk voor de volledigheid, de nauwkeurigheid of de geschiktheid ervan.