

Taxatierichtlijnen Hyra Hypotheken





Hyra Hypotheken: het product

Hyra Hypotheken verstrekt hypotheekleningen tussen de € 100.000,- en € 3.000.000,- op woningen en combinatiepanden die zijn bedoeld voor de commerciële verhuur. We verstrekken deze hypotheekleningen uitsluitend aan professionele vastgoedinvesteerders, voor zowel de aankoop van een beleggingspand als voor de herfinanciering van een (portefeuille van) beleggingspand(en). Hyra Hypotheken verstrekt dan ook geen hypotheekleningen voor verhuur aan familie van leningnemer(s) t/m de 3e graad.

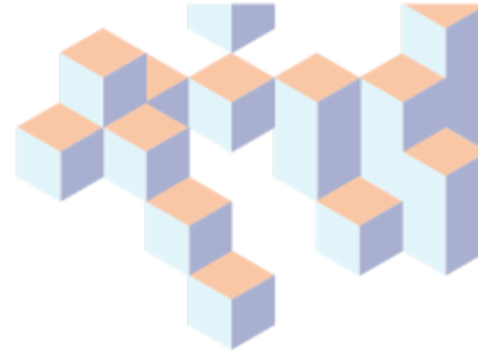
De maximale verstrekking op een onderpand met een volledige woonbestemming bedraagt 85% van de marktwaarde in verhuurde staat. De maximale verstrekking op een onderpand met een deels zakelijke bestemming, een combinatiepand, bedraagt 75% van de marktwaarde in verhuurde staat.

De taxateur

De vastgoedinvesteerder mag zelf kiezen met welke taxateur hij of zij wil samenwerken. Deze taxateur moet wel zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/of bij het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) voor de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Grootzakelijke Vastgoed. Het productaanbod en/of de dienstverlening van dit taxatiekantoor vindt plaats op de deelgebieden aankoop/verkoop, taxaties en adviseren inzake beleggingen in Onroerend goed.

De taxateur mag op geen enkele wijze zijn betrokken bij de koop, koper, verkoop, verkoper, financiering en/of de geldnemer/geldgever van de financiering.

Hyra Hypotheken beoordeelt de ontvangen taxatierapporten; indien nodig zullen wij contact opnemen met de taxateur voor vragen over de inhoud van het taxatierapport.



Taxatierichtlijnen Hyra Hypotheken

Het taxatierapport moet een bedrijfsmatig taxatierapport zijn en volgens de meest actuele NRVT-richtlijnen worden uitgevoerd. Het moet zijn opgemaakt conform het model taxatierapport van de NRVT, Dynamis, TMI, Flux of Kate of MVGM en worden opgesteld voor financieringsdoeleinden; daarbij moet de opdrachtgever worden benoemd.

In aanvulling op deze richtlijnen heeft Hyra Hypotheken een aantal aanvullende punten opgesteld die we graag onder de aandacht brengen.

Visuele presentatie

Het taxatierapport bevat een presentatie met foto's van het vastgoed waardoor hiervan een totaalbeeld kan worden verkregen. De taxateur dient deze foto's te maken bij de inspectie. Er dienen foto's van alle vertrekken en verkeersruimtes van het onderpand aanwezig te zijn in het taxatierapport. Als er sprake is van kamerverhuur, betreft dit ook foto's van alle verhuurde kamers. Indien een ruimte niet gefotografeerd kan worden, dient er een verklaring aanwezig te zijn waarom deze niet bezocht/gefotografeerd kon worden.

Waarderingsmethode

In het taxatierapport dient de taxateur duidelijk te omschrijven welke waarderingsmethoden zijn gebruikt. De taxateur dient de Kapitalisatiemethode (BAR/NAR-berekening) te gebruiken in combinatie met de vergelijkingsmethode met minimaal drie referentiepanden.

Als een onderpand niet-geliberaliseerd is, is de puntenhuur leidend voor de BAR/NAR-berekening. Eventueel kan er een correctie voor meer-/minderhuur worden opgenomen in de BAR/NAR-berekening met onderbouwing voor deze correctie.

Wanneer de taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, dient de taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe te lichten in het taxatierapport.



Waardering combinatiepand (residentieel/commercieel)

In het taxatierapport van een combinatiepand zal de taxateur onderscheid moeten maken tussen de waarde van het residentiële gedeelte (woongedeelte) en de waarde van het commerciële gedeelte. Dit vormt samen de totale waarde van het onderpand.

Huurpuntenberekening

Hyra Hypotheken verwacht van de taxateur dat bij elke waardering een uitspraak wordt toegevoegd of het onderpand onder of boven de liberalisatiegrens zit. Indien het onderpand onder de liberalisatiegrens zit of er sprake is van onzelfstandige woonruimte, is het toevoegen van de huurpuntenberekening met de daaruit resulterende huurpunten verplicht. De berekening dient daarnaast ook gebaseerd te worden op de maximale huurprijs conform het puntensysteem. Indien het onderpand en de verwachte huur gewaardeerd worden op de rand of onder de grens van geliberaliseerde huur, dan dient de berekening van de huren in het puntstelsel opgenomen te zijn in het taxatierapport.

Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, verwacht Hyra Hypotheken dat de taxateur onderzoek doet naar de vereniging van Eigenaren (VvE) en zal er in het rapport benoemd moeten worden of de VvE actief is of niet.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat en bouwkundige staat van het gebouw en de vermogenspositie en reserves van de VvE zijn weergegeven. Hyra Hypotheken verwacht dat de taxateur een goede toelichting geeft op of zijn mening geeft over de VvE-stukken. Denk daarbij aan het oordeel of er voldoende reserves zijn conform de wettelijk gestelde eisen of aan het feit of een meerjarig onderhoudsplan nodig is. Hyra Hypotheken hanteert het NRVT-model; daarvan is dit ook een onderdeel.

De meeste actuele documenten van de VvE moeten als bijlage bij het taxatierapport worden toegevoegd; dit geldt ook voor het meerjarig onderhoudsplan (indien aanwezig).



Meerdere wooneenheden

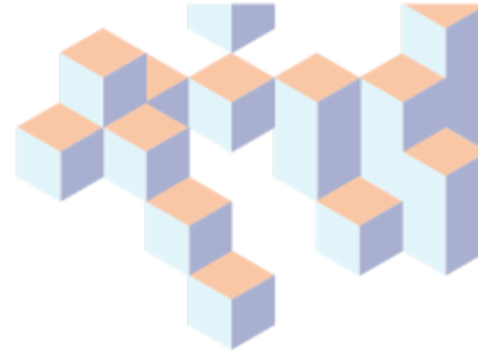
Als een onderpand uit meerdere wooneenheden bestaat, is het mogelijk de objecten gezamenlijk in 1 taxatierapport te taxeren. Alle wooneenheden dienen apart geïnspecteerd te worden en van elk wooneenheid dienen de benodigde foto's aanwezig te zijn. Per wooneenheid dient apart de huurwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat te worden benoemd.

Bouw-/renovatieplannen

Indien sprake is van een verbouwing of renovatie van het beleggingspand, is een bouwdepot noodzakelijk. In het taxatierapport dient er dan een verbouwingspecificatie aanwezig te zijn. De verbouwingspecificatie mag geen posten als 'overige', 'diverse' of 'stelpost' bevatten. Wij verwachten dat er door de taxateur een inschatting wordt gemaakt of de bouw- en/of renovatiekosten realistisch zijn. In het taxatierapport dient een marktwaarde vóór verbouw en ná verbouw te worden benoemd. Het minimale bedrag dat in het bouwdepot wordt aangehouden is EUR 10.000,- (tenzij sprake is van achterstallig onderhoud) en is maximaal € 100.000. Als het nodig is een bouwdepot aan te houden, dan wordt het volledige bedrag dat volgens het taxatierapport benodigd is voor de verbouwing in het bouwdepot geplaatst. Hyra Hypotheken kent alleen een verplicht bouwdepot: in dat geval is een verbouwing nodig om een hypotheek te kunnen verstrekken. Er zijn geen mogelijkheden om een vrijwillig bouwdepot aan te houden.

Voor de uitbetaling van de laatste 10% van het bouwdepot (met een minimum van €10.000,-) geldt dat de taxateur opnieuw de woning dient te bezoeken. Hij zal dient te bevestigen dat de verbouwing is afgerond (inclusief foto's van de verbouwde ruimtes) en te verklaren dat de waarde na verbouwing minimaal gelijk is gebleven ten opzichte van de waarde in het door Hyra Hypotheken goedgekeurde taxatierapport.

Hierbij dient de taxateur ook aan te geven dat alle eventueel benodigde vergunningen voor de verbouwing zijn verleend.



Onderhouds- en bouwkundige staat van het onderpand

Hyra Hypotheken stelt eisen aan de onderhoudstoestand van het te financieren onderpand. De onderhoudstoestand voor de bouwkundige constructie, binnen- en buitenonderhoud dienen te worden omschreven in het taxatierapport. Als blijkt dat er achterstallig onderhoud is aan het onderpand, dient de taxateur ook te benoemen of de kosten van het achterstallig onderhoud groter zijn dan 10% van de marktwaarde van het onderpand.

Vergunningsverplichting

Hyra Hypotheken verwacht dat de taxateur onderzoek doet naar de benodigde vergunningen voor het huidige en/of toekomstig gebruik van de woning. Indien een vergunning verplicht is voor het gebruik van de woning, dient deze in de bijlage te worden opgenomen in het taxatierapport.

Afstand standplaats taxateur en onderpand

Hyra Hypotheken verwacht dat de taxateur bekend is met de plaatselijke marktomstandigheden. Er geldt geen maximale afstand. Als de standplaats van de taxateur zich niet bevindt niet in de buurt van het onderpand, verwacht Hyra Hypotheken dat de taxateur een onderbouwde toelichting geeft waarom hij of zij wel bekend is met de plaatselijke marktomstandigheden bij het onderpand.

Plausibiliteitsverklaring

De taxateur dient conform de NRVt-richtlijnen, alvorens het uitbrengen van het taxatierapport, het taxatierapport te onderwerpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. De taxateur dient de plausibiliteitsverklaring in het complete taxatierapport toe te voegen. De plausibiliteitsverklaring dient getekend te worden en voorzien van datum.



Minimumvereiste taxatierapport

Het taxatierapport moet zijn opgesteld op basis van internationale standaarden (IVS/EVS) en moet minimaal de volgende onderdelen bevatten:

- Het taxatierapport moet zijn opgesteld voor financieringsdoeleinden;
- Bevestiging dat de rapportage is opgesteld door een NRVT-taxateur;
- Bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd conform richtlijnen van het NRVT en berekening en rapport opgesteld conform TMI, fluX of KATE;
- Benoeming van de opdrachtgever;
- Het onderwerp van de taxatie (# onderpanden, kadastrale percelen etc.);
- Het te taxeren belang;
- Taxatie marktwaarde in verhuurde staat k.k.;
- Taxatie marktwaarde leeg en vrij van huur en gebruik k.k.;
- Taxatie markthuur en onderbouwing via referenties;
- Taxatiedatum;
- Huuroverzicht;
- Kwalitatieve beoordeling van de verkoopbaarheid, verhuurbaarheid, kansrijkheid, courantheid en onderhoud van het onderpand;
- Indien er t.b.v. het verhuren van het onderpand uitsluitingen, beperkingen of vergunningen zijn, dienen deze als bijlage(n) te worden opgenomen, inclusief een vermelding van geldigheidsvereisten en termijnen (zover van toepassing);
- Indien het onderpand en verwachte huur gewaardeerd wordt op de rand of onder de grens van geliberaliseerde huur, dan dient de berekening van de huur en het puntstelsel opgenomen te zijn in het taxatierapport;
- Indien de taxatie is opgesteld voor verbouwingsdoeleinden dan dient ook de waarde na verbouwing te worden berekend en toegelicht. Er moet dan ook een verbouwingsbegroting zijn toegevoegd;
- Toelichting op overige bijzondere uitgangspunten;
- Handtekening en datum van rapport;
- (getekende)Plausibiliteitsverklaring;
- Uitsluiting jegens Hyra Hypotheken op enige aansprakelijkheid is niet toegestaan.



Het taxatierapport moet minimaal de volgende, verplichte bijlagen

bevatten:

- Kopie begroting verbouwing/renovatie in format Hyra Hypotheken (indien van toepassing)
- Kopie Opdracht overeenkomst: doel taxatie, (offerte)kosten taxatie
- BAR/NAR en/of DCF Berekening (bij combinatiepanden)
- Kadastrale gegevens: Bericht en kaart
- Kopie Eigendomsbewijs / Koopovereenkomst
- Foto's buiten en binnen voorzien van omschrijving (elke ruimte)
- Kopie (geanonimiseerde) Getekende Huur/pachtovereenkomsten, inclusief bijlagen en allonges
- WWS Puntentelling(en) en berekening maximale huurprijs (indien van toepassing)
- Aanschrijvingen door gemeente (indien van toepassing)
- Voor appartementen: splitsingsvergunning / akte van splitsing(indien van toepassing)