



Woningwaarderapport

Weet wat een woning waard is



Citroenvlinder 5
7943 RE Meppel

rapportdatum: 30 oktober 2022

Inhoud

1. Waarde van de woning	3
1.2 Locatiegegevens	
1.3 Bouwtechnische informatie	
1.4 Energielabel	
2. Kadastrale kaart	4
3. Referentiewoningen en -verkopen	5-7
4. Hoe is de waarde bepaald?	8-11
4.1 Vorige verkoopmodel	
4.2 Straatmodel	
4.3 Postcodemodel	
4.4 Kenmerkenmodel	
4.5 Matrixian Woning Prijs Index (MWPI)	
5. Achtergrondinformatie	12
5.1 De technologie	
5.2 Wetenschappelijke onderbouwing	
5.3 Betrouwbaarheid	
5.4 Bronnen	
5.5 Adresgegevens	
6. Over Matrixian	13
6.1 Neem contact op	

1. Waarde van de woning

Betrouwbaarheidsscore 90 %*

Peildatum 13-10-2022

€ 713.000,-

Modelmatige woningwaarde

*zie de uitleg bij de MWPI paragraaf aan het einde van dit rapport.

1.1 Locatiegegevens

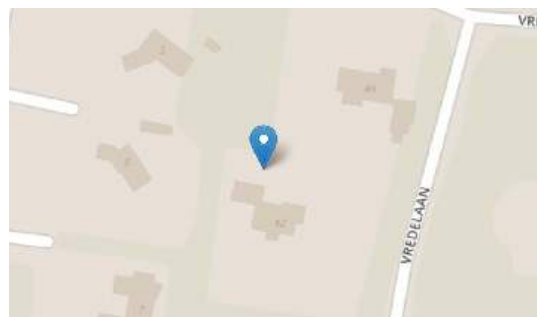
Adres Citroenvlinder 5
Postcode 7943 RE
Plaats Meppel
Gemeente Meppel
Provincie Drenthe
Land NL



1.2 Bouwtechnische informatie

Bouwjaar 1994
Woningtype Vrijstaande woning
Inhoud woning 650 m³
Woonoppervlakte 210 m²
Perceeloppervlakte 670 m²

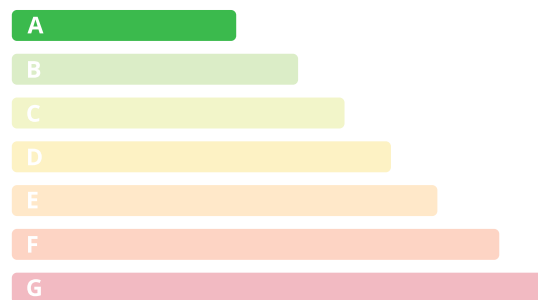
NB: Deze gegevens zijn afkomstig uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Vermelde data, zoals de oppervlakten, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en/of de meetinstructies NEN 2580. Homematrix is niet aansprakelijk voor eventuele afwijkingen en/of fouten.



1.3 Energielabel

Energielabel A

NB: Deze gegevens zijn afkomstig uit de officiële registratie van de energielabels door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Homematrix is niet aansprakelijk voor eventuele afwijkingen en/of fouten.



2. Kadastrale kaart

Uw referentie

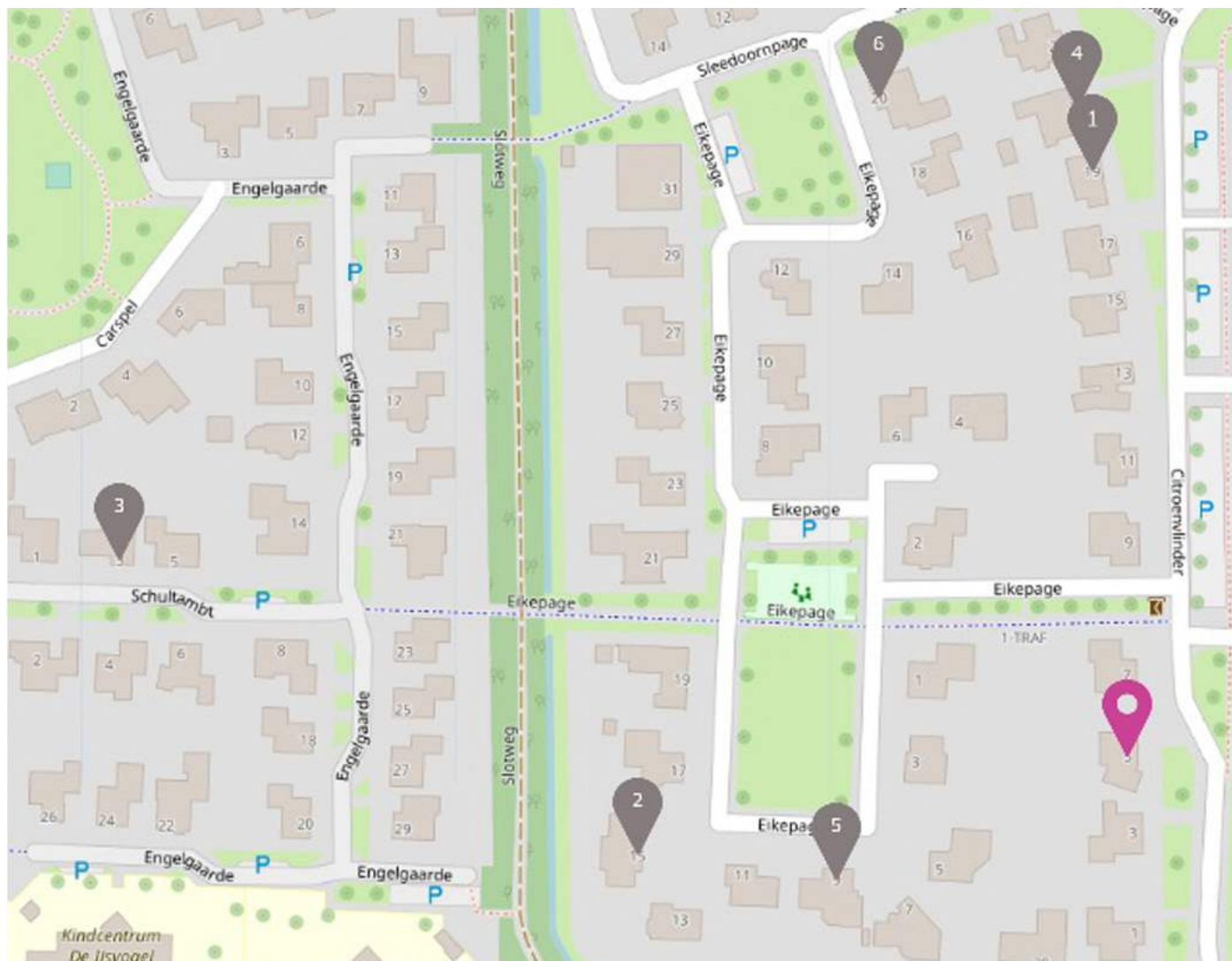
Citroenvlinder 5, 7943 RE Meppel



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Meppel
	Huisnummer	Sectie M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2209
	Voorlopige kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Geleverd op 10-13-2022		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

3. Referentiewoningen en -verkoop

Op de onderstaande kaart vindt u de locatie van de referentiewoningen.



 Uw referentie

 Referentiewoningen

Referentieverkoop

REFERENTIEVERKOOP	TRANSACTIONPRIJS	DATUM	BOUWJAAR	GEbruiksoppervlakte
Adres 1	€ 567.000	01-08-2022	1993	160 m ²
Adres 2	€ 575.000	01-10-2021	1993	176 m ²
Adres 3	€ 520.000	29-07-2021	1992	157 m ²
Adres 4	€ 500.000	27-11-2020	1993	178 m ²
Adres 5	€ 564.000	26-11-2020	1994	205 m ²
Adres 6	€ 581.000	02-07-2021	1994	216 m ²

Referentieverkoop 1

Adres 1

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 567.000,-
Bouwjaar	1993	Laatst bekende transactiedatum	01-08-2022
Gebruiksoppervlakte	160 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 593.751,-
Inhoud	565 m ³		
Perceeloppervlakte	514 m ²		
Afstand tot object	145 m		



Referentieverkoop 2

Adres 2

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 575.000
Bouwjaar	1993	Laatst bekende transactiedatum	01-10-2021
Gebruiksoppervlakte	176 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 708.552
Inhoud	811 m ³		
Perceeloppervlakte	641 m ²		
Afstand tot object	124 m		



Referentieverkoop 3

Adres 3

Type	vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 520.000
Bouwjaar	1992	Laatst bekende transactiedatum	29-07-2021
Gebruiksoppervlakte	157 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 632.885
Inhoud	590 m ³		
Perceeloppervlakte	500 m ²		
Afstand tot object	254 m		



*De transactieprijs geïndexeerd naar [datum rapport] op basis van de MWPI. Zie paragraaf 4.5 voor meer informatie.

Referentieverkoop 4

Adres 4

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 500.000,-
Bouwjaar	1993	Laatst bekende transactiedatum	27-11-2020
Gebruiksoppervlakte	178 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 695.294,-
Inhoud	873 m ³		
Perceeloppervlakte	513 m ²		
Afstand tot object	161 m		



Referentieverkoop 5

Adres 5

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 564.000,-
Bouwjaar	1994	Laatst bekende transactiedatum	26-11-2020
Gebruiksoppervlakte	205 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 770.188,-
Inhoud	811 m ³		
Perceeloppervlakte	649 m ²		
Afstand tot object	78 m		



Referentieverkoop 6

Adres 6

Type	Vrijstaande woning	Laatst bekende transactieprijs	€ 581.000,-
Bouwjaar	1994	Laatst bekende transactiedatum	02-07-2021
Gebruiksoppervlakte	216 m ²	Geïndexeerde transactieprijs*	€ 731.344,-
Inhoud	773 m ³		
Perceeloppervlakte	624 m ²		
Afstand tot object	174 m		



*De transactieprijs geïndexeerd naar [date report] op basis van de MWPI. Zie paragraaf 4.5 voor meer informatie.

4. Hoe is de waarde bepaald?

De waarde is vastgesteld op grond van de volgende rekenkundige modellen en index:

- Vorige verkoopmodel
- Straatmodel
- Postcodemodel
- Kenmerkenmodel
- Matrixian Woning Prijs Index (MWPI)

Hieronder volgt van elk toegepast model een inhoudelijke beschrijving en de waarde volgens dat model van de door u opgevraagde woning.

4.1 Vorige verkoopmodel

Het vorige verkoopmodel geeft de waarde weer van de vorige verkoop van de woning en gaat uit van de meest recente verkooptransactie. De koopsom die hoort bij deze verkooptransactie wordt geïndexeerd naar de huidige datum met behulp van de Matrixian Woning Prijs Index (MWPI). Zie voor informatie over de MWPI paragraaf 4.5 aan het einde van dit rapport.

Er wordt bij dit model géén rekening gehouden met de volgende punten:

- Een waardevermeerdering van de woning als gevolg van bijvoorbeeld een verbouwing.
- Een waardevermindering van de woning als gevolg van bijvoorbeeld slecht onderhoud.
- Een niet-representatieve koopsom (wanneer de koopsom lager of hoger is dan de algemene woningwaarde op het moment van verkoop), bijvoorbeeld bij familieverkoop of onderlinge verkoop van een woning.
- Koopsommen van vóór 1995.

De waarde van deze woning, gebaseerd op het vorige verkoopmodel, is als volgt bepaalt:

• De meest recente verkoopprijs van de woning is	€ 372.500,-
• De datum van meest recente of vermindering verkoop van de woning is	29-05-2015
• Waardevermeerdering ten opzichte van de laatste transactie	83 %
• Geïndexeerde transactieprijs	€ 680.498,-

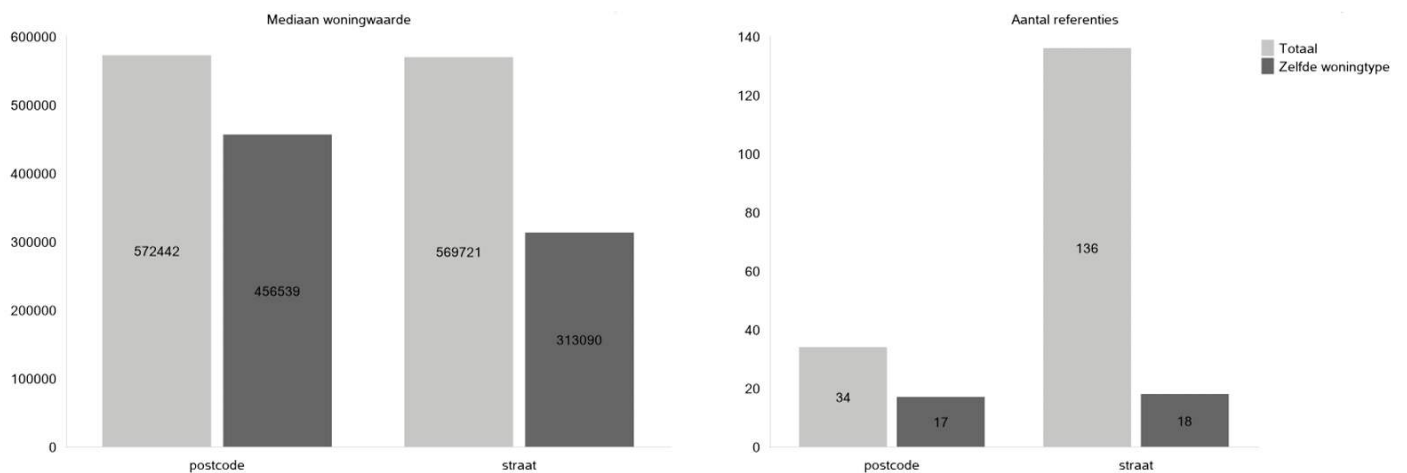
NB: Wanneer er geen vorige verkoop bekend is, heeft het vorige verkoopmodel geen invloed op de voorspelde waarde.

4.2 Straatmodel

De waarde die bepaald wordt door het straatmodel is samengesteld uit de mediaan* van alle verkopen van hetzelfde woningtype (bijvoorbeeld: hoekwoning, tussenwoning etc.) en de mediaan* van de verkopen van alle woningtypes die recent in de betreffende straat hebben plaatsgevonden. Hierbij worden niet-representatieve koopsommen zoveel mogelijk uitgesloten, zoals de verkoop van winkelwoningen of een woning met een praktijkruimte.

- De waarde op basis van het straatmodel voor hetzelfde woningtype bedraagt **€ 569.721,-** en is berekend aan de hand van **18** verkooptransacties in de straat.
- De waarde op basis van het straatmodel voor alle woningtypes bedraagt **€ 313.090,-** en is berekend aan de hand van **136** verkooptransacties in de straat.

De koopsommen zijn ook hier geïndexeerd naar het heden met behulp van de MWPI. Zie paragraaf 4.5 voor meer informatie.



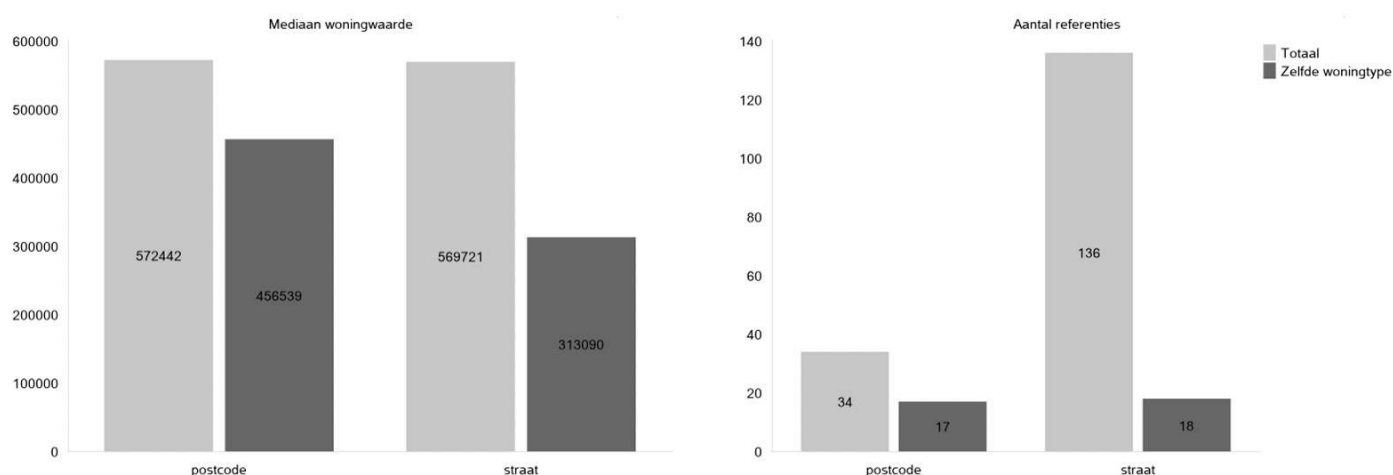
*De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die in volgorde zijn gezet van laag naar hoog.

4.3 Postcodemodel

De waarde die bepaald wordt door het postcodemodel is samengesteld uit de mediaan* van de verkopen van hetzelfde woningtype (bijvoorbeeld: hoekwoning, tussenwoning etc.) en de mediaan* van de verkopen van alle woningtypes die recent in het betreffende postcodegebied hebben plaatsgevonden. Hierbij worden niet-representatieve koopsommen zoveel mogelijk uitgesloten, zoals de verkoop van winkelwoningen of een woning met een praktijkruimte.

- De waarde op basis van het postcodemodel voor hetzelfde woningtype bedraagt **€ 572.442,-** en is berekend aan de hand van **17** verkooptransactie(s) in het postcodegebied.
- De waarde op basis van het postcodemodel voor alle woningtypes bedraagt **€ 456.539,-** en is berekend aan de hand van **34** verkooptransactie(s) in het postcodegebied.

De koopsommen zijn ook hier geïndexeerd naar het heden met behulp van de MWPI.



*De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die in volgorde zijn gezet van laag naar hoog.

4.4 Kenmerkenmodel

De waarde volgens het kenmerkenmodel is berekend op basis van meerdere vergelijkbare referentieverkopen op adresniveau. Hierbij wordt telkens gecorrigeerd op locatie- en kenmerkverschillen tussen de referentiewoningen en de aangevraagde woning. In onderstaand overzicht worden de kenmerken genoemd die gebruikt worden voor de selectie van referentiewoningen.

Gebruikte kenmerken

- Adres
- Datum koopsom
- Bouwjaar
- Inhoud
- Perceeloppervlakte
- Gebruiksoppervlakte
- Woningtype
- Monumentaanduiding

De bepaalde waarde, op basis van de specifieke kenmerken van deze woning, bedraagt € 713.000,-.

4.5 Matrixian Woning Prijs Index (MWPI)

De Matrixian Woning Prijs Index (MWPI) die gebruikt is voor dit rapport, is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Matrixian berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie en gemeente in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1995 en de overige woning- en locatiegegevens uit de Matrixian database. De brongegevens worden door algoritmes 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.

5. Achtergrondinformatie

Hier vindt u achtergrondinformatie over het Matrixian Woningwaardemodel dat gebruikt is bij de totstandkoming van dit rapport.

5.1 De technologie

Het woningwaardemodel van Matrixian berekent de waarde van een woning aan de hand van woningen met dezelfde kenmerken. Het model houdt onder meer rekening met de locatie, de verkoopdatum, het bouwjaar, het woningtype, de woonoppervlakte, de perceeloppervlakte en het volume van de woning. Hierbij maakt het model gebruik van vastgoedgegevens van heel Nederland.

5.2 Wetenschappelijk onderbouwd

De locatiegegevens en de woningkenmerken van betreffende woning vormen het uitgangspunt voor de selectie van vergelijkbare verkochte woningen. Het model maakt een selectie op basis van de exacte locatie, de woningkenmerken en de transactiedatum van de verkochte woning. De nauwkeurigheid van de resultaten van het Woningwaardemodel worden geanalyseerd door de Erasmus University Rotterdam. De uitkomsten van die analyses worden gebruikt om de kwaliteit van het model te waarborgen, en zijn bepalend voor de locatiegegevens en woningkenmerken die als parameters dienen voor het model.

5.3 Betrouwbaarheidsscore

Het model genereert niet alleen de meest waarschijnlijke marktwaarde, maar ook een betrouwbaarheidsscore. Deze score is afgeleid van de statistische onzekerheid die ontstaat vanwege verschillen in zowel locatie-, woning-, prijs- van de referentieverkopen ten opzichte van de betreffende woning. De betrouwbaarheid van het Woningwaardemodel wordt uitgedrukt in een percentage. De norm die Stichting Taxaties en Validaties (STeNV) hiervoor stelt is een minimale betrouwbaarheid van 85%.

5.4 Bronnen

De gegevens die Homematrix gebruikt zijn onder meer afkomstig van het Kadaster, Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en woningwebsites. Aangezien de door deze partijen aangeleverde databestanden niet volledig gevuld zijn of fouten kunnen bevatten, is het mogelijk de woninggegevens aan te passen voor het berekenen van de modelwaarde. De woninggegevens kunnen handmatig worden ingevuld bij de aanvraag van de woningwaarde.

5.5 Adresgegevens

Om een Woningwaarderapport op te vragen is het voldoende om de postcode en het huisnummer op te geven inclusief eventuele toevoeging.

Doordat er in Nederland geen standaard schrijfwijze is voor de huisnummertoevoeging, is er geen eenduidige gegevensvoorziening. Hierdoor is het mogelijk verschillende Woningwaardemodellen te krijgen van verschillende leveranciers van hetzelfde adres. Zo kan de postcode 1234 AC-1-1 en 1234 AC-1-1 dezelfde woning betreffen.

De meest voorkomende schrijfwijzen bij huisnummertoevoegingen zijn: 1 en I, 2 en II, H, HS en Huis, ZW, ZWRT en ZWART, RD en ROOD.

6. Over Matrixian

Matrixian is een datatechnologiebedrijf dat onder meer is gespecialiseerd in Housing Intelligence. Middels data, kennis en technologie helpt ze zowel consumenten als professionals die actief zijn op de woningmarkt te excelleren binnen het vastgoed domein. Met eersteklas woningwaardes en rijke vastgoeddata helpt ze hen bij het inzien van nieuwe kansen en het nemen van datagedreven beslissingen waarmee optimaal rendement kan worden behaald uit vastgoed- en klantenportefeuilles.

6.1 Neem contact op

Matrixian B.V.

Transformatorweg 104

1014 AK Amsterdam

+31 (0)20 244 0145

info@matrixiangroup.com

www.matrixian.com