

# Taxatie-instructie Koop Goedkoop

1 juli 2023

## Inhoudsopgave

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | Inleiding .....   | 1  |
| 2    | Eisen aan woningtaxaties bij verkoop .....                        | 1  |
| 3    | Begripsbepalingen .....   | 2  |
| 4    | Uitleg over Koop Goedkoop .....                                   | 2  |
| 5    | De taxateur en de taxatie-opdracht .....                          | 3  |
| 6    | De Opdracht .....   | 4  |
| 7    | Vereisten taxatie Koop Goedkoop .....                             | 5  |
| 8    | Het taxatierapport .....  | 5  |
| 9    | Taxaties bij eeuwigdurende erfpacht .....                         | 6  |
| 9.1  | Taxatie bij verkoop van een bestaande woning leeg .....           | 6  |
| 9.2  | Taxatie bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder ..... | 8  |
| 9.3  | Taxatie t.b.v. financiering van de koper .....                    | 10 |
| 9.4  | Taxatie bij terugkoop .....                                       | 10 |
| 9.5  | Taxatie bij doorverkoop of herfinanciering .....                  | 12 |
| 9.6  | Taxatie bij mogelijkheid om de bloot eigendom te kopen .....      | 13 |
| 10   | Taxaties bij voortdurende erfpacht .....                          | 15 |
| 10.1 | Taxatie t.b.v. financiering van de koper .....                    | 15 |
| 10.2 | Taxatie bij terugkoop .....                                       | 16 |
| 10.3 | Taxatie bij mogelijkheid om de bloot eigendom te kopen .....      | 18 |

## 1 Inleiding

Deze taxatie-instructie is bedoeld voor taxaties van woningen die worden verkocht, gefinancierd en teruggekocht en waarbij Koop Goedkoop van toepassing is of wordt.

Bij Koop Goedkoop wordt de woning door de woningcorporatie uitgegeven in erfpacht (voortdurend of eeuwigdurend). Hierbij zijn de 'Algemene Bepalingen voor voortdurende / eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop' (hierna te noemen: Algemene bepalingen) van toepassing (er zijn meerdere versies). Bij voortdurende erfpacht zijn er tijdvakken van 50 jaar van toepassing. Eeuwigdurende erfpacht kent geen tijdvakken. In deze instructie zijn de regels die gelden voor taxatie verdeeld in een hoofdstuk waar het voortdurend erfpacht en een hoofdstuk waar het eeuwigdurend erfpacht wordt gewaardeerd.

## 2 Eisen aan woningtaxaties bij verkoop

Het Ministerie van BZK heeft in de [Woningwet 2015](#) (artikel 26 en 27), het [Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015](#) (artikel 22 t/m 25) en de [Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015](#) (artikel 9 t/m 11) regels opgenomen 'omtrent vreemdingen van onroerende zaken'. Die luiden dat bij verkoop van een object de marktwaarde vastgesteld dient te worden middels een taxatierapport, dat is uitgebracht door een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur. Tevens is vastgelegd dat het taxatierapport niet mag dateren van een datum nadat de koopovereenkomst is ondertekend en niet ouder mag zijn dan 6 maanden daarvoor. Dat betekent concreet dat de corporatie tijdig de opdracht tot taxatie dient te geven.

De taxatie is de basis voor de prijsvorming en moet marktconform, onderbouwd en transparant gebeuren. Een taxatierapport moet duidelijk kunnen laten zien aan de aanbieder en de koper hoe de getaxeerde waarde tot stand is gekomen.

### **3 Begripsbepalingen**

#### **Marktwaarde**

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 en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Als de woning niet verhuurd is, is dit de waarde 'vrij van huur en gebruik'.

Deze waarde wordt door een onafhankelijke taxateur door middel van een gevalideerde taxatie vastgesteld en vervolgens in een Grond- en Opstalwaarde opgedeeld.

#### **Grondwaarde**

De grondcomponent van de Marktwaarde volgens een taxatie vastgesteld, zijnde de waarde van de tot het perceel behorende grond of, als er sprake is van een appartementsrecht, het aandeel van dit recht in de grond van het appartementencomplex.

De marktwaarde van de grond wordt door de taxateur vastgesteld. De Grondwaarde zal in de praktijk vaak tussen de 20 en 30% van de totale marktwaarde (in volle eigendom) liggen. Binnen deze bandbreedte kan het verschil in waarde worden onderbouwd door verschillen in de staat van onderhoud, de bruikbaarheid van de woning en de grootte en de ligging van het perceel.

#### **Opstalwaarde**

De opstalcomponent van de marktwaarde volgens taxatie vastgesteld, zijnde de waarde van de boven en/of in de grond aanwezige onroerende zaken.

### **4 Uitleg over Koop Goedkoop**

Indien gekozen wordt voor Koop Goedkoop wordt, als het gaat om grondgebonden woningen, de te kopen woning juridisch gesplitst in de opstal (de woning zelf, met eventuele bijgebouwen) en de onderliggende grond. De opstal en de grond worden in erfpacht uitgegeven.

Bij appartementen wordt de te kopen woning gesplitst in het privégedeelte van de appartementsrechten en het onverdeelde aandeel in gemeenschappelijke delen. Het privégedeelte van de appartementsrechten wordt in erfpacht uitgegeven.

Aan zowel de opstal als de grond wordt een waarde toegekend, de zogenaamde 'Opstalwaarde' en de 'Grondwaarde'. Deze laatste waarde is bepalend voor de periodieke vergoeding, die verschuldigd is voor het recht van erfpacht. De vergoeding in verband met de erfpacht (het gebruik van de grond) wordt in deze voorwaarden 'canon' genoemd.

Volgens de Algemene bepalingen stelt de woningcorporatie aan de hand van de door haar vastgestelde Grondwaarde en het door haar gehanteerde canonpercentage een periodieke canon vast. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumenten-prijsindex. De Grondwaarde volgt uit het gevalideerd taxatierapport.

De Grondwaarde kan door de taxateur onder andere worden bepaald door te kijken naar de m<sup>2</sup>-prijzen die betaald worden bij bouwkvavels die in de betreffende gemeente

recent zijn verkocht. Het verschil tussen de Marktwaaarde en de Grondwaarde is dan de Opstalwaarde.

Er is een ingroeieregeling van toepassing, waarbij de woningcorporatie in het eerste kalenderjaar een korting van 100% verleent op de canon, in stappen van 10% aflopend naar een korting van 10% in het tiende kalenderjaar. Vanaf het elfde jaar is er geen korting meer.

Er zijn twee modellen:

- Model A: bij elke nieuwe erfpachter is de ingroeieregeling van kracht.
- Model B: de ingroeieregeling geldt uitsluitend voor de eerste erfpachter.

In de Algemene bepalingen is vastgelegd dat de woningcorporatie een voorkeursrecht tot koop heeft bij voorgenomen vervreemding door de erfpachter. Maakt de woningcorporatie gebruik van haar voorkeursrecht en worden de woningcorporatie en de erfpachter het vervolgens niet eens over de koopprijs van het erfpachtrecht, dan is de koopprijs gelijk aan de marktwaarde die vastgesteld wordt door drie taxateurs. Bij de bepaling van de marktwaarde (met bijzonder uitgangspunt) en de koopprijs wordt geen rekening gehouden met de ingroeieregeling.

## 5 De taxateur en de taxatie-opdracht

De taxateur voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Wonen.
- b. De taxateur voldoet aan de 'Regeling Werkgebied Taxateur Woningen' van NRVT. Hierbij geldt dat de afstand hemelsbreed tussen het taxeren object en de vestigingslocatie van de taxateur maximaal 10, 20 of 30 kilometer bedraagt, afhankelijk van de locatie van de te taxeren woning.
- c. De taxateur en zijn taxatiebedrijf zijn niet betrokken bij de totstandkoming van de betreffende koopovereenkomst of terugkoopovereenkomst of bij de financiering; bij taxatie t.b.v. terugkoop mag hij alsmede zijn taxatiebedrijf ook niet betrokken zijn geweest bij de transactie indien de woning minder dan twee jaar geleden is verkocht;
- d. De taxateur neemt vooraf kennis van deze taxatie-instructie en verricht zijn taxatie met de hierna opgegeven uitgangspunten.

De taxateur maakt gebruik van het meest recente model Taxatierapport woonruimte, dat is opgesteld onder auspiciën van het NRVT. Het taxatierapport wordt gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

Bij een taxatie t.b.v. 1<sup>e</sup> **verkoop** wordt de taxateur aangewezen door de woningcorporatie. De woningcorporatie verstrekt de taxatieopdracht en is opdrachtgever.

Bij een taxatie t.b.v. **terugkoop** wordt één taxateur aangewezen door de woningcorporatie en één taxateur door de erfpachter. Deze twee taxateurs wijzen gezamenlijk een derde taxateur aan. Onderling spreken de drie taxateurs af wie van de taxateurs de voorzitter (penvoerder) wordt. Na aanwijzing van de drie taxateurs verstrekt de woningcorporatie de taxatieopdracht aan de voorzitter. De taxateurs voeren de taxatie gezamenlijk uit, de voorzitter stelt het rapport op en laat dit rapport valideren. In hoofdstuk O. van het taxatierapport wordt vermeld welke twee andere taxateurs ook hebben getaxeerd en dat de drie taxateurs gezamenlijk de waarde hebben vastgesteld. Deze twee taxateurs verklaren in een bijlage die door hen is ondertekend en bij het rapport wordt gevoegd, dat zij instemmen met de volledige inhoud van het taxatierapport zoals deze door de

voorzitter is opgesteld. Het taxatierapport wordt aan de woningcorporatie en aan de erfpachter ter beschikking gesteld.

Bij een taxatie t.b.v. **doorverkoop, (her)financiering** wordt de taxateur aangewezen door de koper/erfpachter. Deze verstrekt de taxatieopdracht en is opdrachtgever.

Bij een taxatie t.b.v. **koop bloot eigendom** wordt de taxateur aangewezen door de woningcorporatie. Deze verstrekt de taxatieopdracht en is opdrachtgever.

## 6 De Opdracht

In de 'aanvraagstraat' van NWWI voert de opdrachtgever (de woningcorporatie) of de taxateur de opdracht in als er sprake is van verkoop door de woningcorporatie. De taxateur krijgt daarbij tijdens het aanvraagproces de vraag: 'Is een woningcorporatie, ontwikkelaar of gemeente de opdrachtgever?'. Indien daar 'Ja' op is geantwoord, kan de taxateur kiezen uit een lijst met woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten die met NWWI een contract hebben. Staat de opdrachtgever er niet bij, dan kiest hij 'nee' en vult hij bij de opdrachtgever de gegevens handmatig in.

Als er sprake is van een (her)financieringstaxatie of een terugkoop, dan kan de taxatie worden ingevoerd door de consument of de taxateur en is de consument opdrachtgever. De gegevens die worden ingevoerd bij het aanvraagproces, komen in de opdrachtvoorwaarden.

Een toelichting bij enkele onderdelen:

### Doel van de taxatie

Afhankelijk van het doel wordt hier één van de volgende opties gekozen:

- U wilt een lening krijgen of aanpassen  
*Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering*
- U wilt de woning verkopen  
*Bepalen van de prijs bij verkoop*
- U wilt de woning terugkopen  
*Bepalen van de prijs bij terugkoop*
- Een andere reden, namelijk:  
*bepalen van de prijs bij verkoop van het bloot eigendom aan de erfpachter.*

Er is slechts één doel mogelijk. Na terugkoop kan bij een eventuele opvolgende verkoop de prijsbepaling plaatsvinden aan de hand van hetzelfde rapport.

Als de consument opdrachtgever is en de taxatie is bedoeld voor de financiering, dan kiest deze het doel: 'U wilt een lening krijgen of aanpassen'.

### Beperkingen

Als sprake is van een taxatie bij **terugkoop** of bij **koop van de bloot eigendom** wordt bij het accepteren van de opdracht door de taxateur de volgende tekst toegevoegd bij het tekstgedeelte waarin staat beschreven dat het rapport met andere partijen mag worden gedeeld, namelijk: *de erfpachter(s), de eventuele organisatie die namens de opdrachtgever de opdracht heeft verstrekt en instanties die belast zijn met het toezicht op de te sluiten overeenkomst.*

## 7 Vereisten taxatie Koop Goedkoop

Voor een correcte en transparante taxatie ten behoeve van Koop Goedkoop zijn enkele specifieke invullingen binnen het model taxatierapport nodig. De instructie is afgestemd op het gebruik van de actuele versie van de Algemene bepalingen. Bij een eventuele terugkoop kan een oudere versie van toepassing zijn. Indien de instructie wordt gevolgd, sluit het taxatierapport ook aan op een dergelijke oudere versie.

## 8 Het taxatierapport

### Algemeen

#### F. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

tussenkopje: **U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven**

De taxateur controleert of hier het tekstblok is overgenomen vanuit de opdrachtvoorwaarden, dat hiervoor is vermeld onder 'Beperkingen'. Ontbreekt de tekst, dan voegt de taxateur deze alsnog toe bij de opdrachtvoorwaarden, als deze tekst van toepassing is, en wordt deze tekst automatisch in het taxatierapport getoond.

#### L. Onderbouwing van de waarde van de woning

De taxatie wordt onderbouwd door een vergelijking met tenminste drie unieke referentiewoningen die door de taxateur zelf zijn aangereikt, alsmede met referentiewoningen uit de modelmatige rapporten (mits geleverd). Aanvullend is vastgelegd, dat bij de referentiewoningen geen woningen mogen zijn, waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door taxatie vastgestelde waarde en er dus geen vrije prijsvorming is geweest. Zodoende komen onder meer eerder verkochte 'Koop Goedkoopwoningen' niet in aanmerking als referentiewoning. Woningen die door een aanbieder zijn verkocht waarbij wel sprake was van vrije prijsvorming (via onderhandelingen mede aan de hand van een vraagprijs) mogen wel worden gebruikt als referentiewoning. Het gaat dan om transacties van erfpachtrechten met (nagenoeg) dezelfde voorwaarden. In de regio zijn dit hoogstwaarschijnlijk uitsluitend transacties door particulieren van erfpachtrechten met Koop Goedkoop (dit zijn woningen waarbij de woningcorporatie geen gebruik gemaakt heeft van haar terugkooprecht).

## 9 Taxaties bij eeuwigdurende erfpacht

De volgende taxatie-instructies hebben betrekking op de Algemene bepalingen Koop Goedkoop voor eeuwigdurende erfpacht:

### 9.1 Taxatie bij verkoop van een bestaande woning leeg

Het betreft hier een taxatie waarbij de woning niet meer bewoond is (leeg is), of waarbij de woning nog bewoond is door een huurder die de huurovereenkomst heeft opgezegd en die zelf niet de woning koopt.

#### D. Doel van de taxatie

- U wilt de woning verkopen  
*Bepalen van de prijs bij verkoop*

#### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen indien de woning leeg is op het moment van de taxatie:

1. Marktwaarde;

Is er sprake van een grondgebonden woning dan volgen de waardebegrippen:

2. Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de opstal (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de woning en eventuele andere opstallen is gewaardeerd.*
3. Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de grond (in volle eigendom) die bij de woning hoort is gewaardeerd.*

Is er sprake van een appartementsrecht dan volgen de waardebegrippen:

2. Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de opstal van het betreffende appartement (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het appartement en eventuele berging is gewaardeerd.*
3. Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de deelgerechtigdheid in de daartoe behorende grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het deel van de grond (in volle eigendom) dat bij het appartement hoort is gewaardeerd.*

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen indien de woning op het moment van taxatie nog verhuurd is (en de huurovereenkomst is opgezegd door de huidige huurder):

1. Marktwaarde;

Is er sprake van een grondgebonden woning dan volgen de waardebegrippen:

2. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft.  
*Ik ben ervan uitgegaan dat de woning leeg is opgeleverd.*
3. Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de woning leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft en waarbij uitsluitend de waarde van de opstal (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de woning leeg is opgeleverd en dat alleen de woning en eventuele andere opstallen zijn gewaardeerd.*

4. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft en waarbij uitsluitend de waarde van de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de woning leeg is opgeleverd en dat alleen de grond (in volle eigendom) die bij de woning hoort is gewaardeerd.*

Is er sprake van een appartementsrecht dan volgen de waardebegrippen:

2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het appartement leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft.  
*Ik ben ervan uitgegaan dat het appartement leeg is opgeleverd.*
3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat dat het appartement leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft en waarbij uitsluitend de waarde van de opstal van het betreffende appartement (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat het appartement leeg is opgeleverd en dat alleen het appartement en eventuele berging is gewaardeerd.*
4. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat uitsluitend de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de deelgerechtigheid in de daartoe behorende grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat het appartement leeg is opgeleverd en dat alleen het deel van de grond (in volle eigendom) dat bij het appartement hoort is gewaardeerd.*

## G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van de grond c.q. volle eigendom van het appartementsrecht.

## O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- De opdrachtgever zal na het ontvangen van het taxatierapport bepalen of en in welke hoedanigheid de woning kan worden verkocht: volledige verkoop, verkoop met Koop Goedkoop of verkoop met Kopen naar Wens. Voor die laatste twee zijn de 'Opstalwaarde' en de 'Grondwaarde' van belang.

Indien de woning / het appartement op het moment van taxatie verhuurd is, wordt bovendien vermeld:

- De in **E** genoemde eerste Marktwaaarde volgt uit de Europese taxatie standaarden (EVS) en geeft de feitelijke situatie weer op de waardepeildatum van het taxatierapport. Deze marktwaaarde is een waarde die een externe partij zou willen betalen voor de woning wanneer deze verhuurd blijft en waarbij deze externe partij de woning niet zelf zou gaan bewonen. Deze marktwaaarde is onderbouwd met <een berekening / volgens de comparatieve methode><sup>1</sup>.
- De tweede getaxeerde marktwaaarde, de 'marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat <de woning / het appartement><sup>1</sup> leeg is, niet verhuurd en niet gebruikt wordt en dat niemand een gebruiksrecht heeft', is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaaarde is onderbouwd met de in **L** vermelde referentiewoningen.

## 9.2 Taxatie bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder

### D. Doel van de taxatie

- U wilt de woning verkopen  
*Bepalen van de prijs bij verkoop*

### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft.  
*Ik ben ervan uitgegaan dat de huurder de woning koopt.*

Is er sprake van een grondgebonden woning dan volgen de waardebegrippen:

3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft en waarbij uitsluitend de waarde van de opstal (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de huurder de woning koopt en dat alleen de woning en eventuele andere opstallen zijn gewaardeerd.*
4. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft en waarbij uitsluitend de waarde van de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de huurder de woning koopt en dat alleen de grond (in volle eigendom) die bij de woning hoort is gewaardeerd.*

Is er sprake van een appartement dan volgen de waardebegrippen:

3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, het appartement door de voormalige huurder als koper bewoond blijft en waarbij uitsluitend de waarde van de opstal (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de huurder het appartement koopt en dat alleen het appartement en eventuele berging is gewaardeerd.*
4. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, het appartement door de voormalige huurder als koper bewoond blijft en waarbij uitsluitend de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de deelgerechtigheid in de daartoe behorende de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de huurder het appartement koopt en dat alleen het deel van de grond (in volle eigendom) dat bij het appartement hoort is gewaardeerd.*

Als er sprake is van door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen, wordt ook vermeld:

5. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en <de woning / het appartement><sup>1</sup> door de voormalige huurder als koper bewoond blijft, exclusief het waarde-effect van de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen.  
*Ik ben ervan uitgegaan dat de huurder <de woning / het appartement><sup>1</sup> koopt, maar de verbeteringen die de huurder heeft aangebracht zijn niet meegenomen in mijn waardering.*

Toelichting:

---

<sup>1</sup> Maak een keuze



Het gaat alleen om de verbeteringen die 'bevoegdlijk' zijn aangebracht. Verbeteringen waarvoor een bouwvergunning ontbreekt terwijl deze wel vereist is, of verbeteringen waarvoor toestemming van de vereniging van eigenaars nodig is, maar deze niet is verkregen, worden buiten beschouwing gelaten. Laat de taxateur dergelijke 'verbeteringen' buiten beschouwing, dan licht hij/zij dit toe in **O**.

## **G. Juridische kenmerken van de woning**

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van de grond c.q. volle eigendom van het appartementsrecht.

## **O. Nadere mededelingen**

Op te nemen tekstblok:

- De opdrachtgever zal na het ontvangen van het taxatierapport bepalen of en in welke hoedanigheid de woning kan worden verkocht: volledige verkoop, verkoop met Koop Goedkoop of verkoop met Kopen naar Wens. Voor die laatste twee zijn de 'Opstalwaarde' en de 'Grondwaarde' van belang.
- De in **E** genoemde eerste Marktwaarde volgt uit de Europese taxatie standaarden (EVS) en geeft de feitelijke situatie weer op de waardepeildatum van het taxatierapport. Deze marktwaarde is een waarde die een externe partij zou willen betalen voor de woning wanneer deze verhuurd blijft en waarbij deze externe partij de woning niet zelf zou gaan bewonen. Deze marktwaarde is onderbouwd met een berekening / volgens de comparatieve methode<sup>1</sup>.

Indien de huurder geen verbeteringen heeft aangebracht:

- De 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning / het appartement<sup>1</sup> door de voormalige huurder als koper bewoond blijft', is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in **L** vermelde referentiewoningen.

Indien de huurder wel verbeteringen heeft aangebracht, worden deze verbeteringen opgesomd. Vervolgens wordt gemeld:

- De 'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, de woning / het appartement<sup>1</sup> door de voormalige huurder als koper bewoond blijft en exclusief het waarde-effect van de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen', is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde(n) is onderbouwd met de in **L** vermelde referentiewoningen.
- Het waarde-effect van de door de huurder aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in **E** zijn vermeld: de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning / het appartement<sup>1</sup> door de voormalige huurder als koper bewoond blijft' en de 'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning / het appartement<sup>1</sup> door de voormalige huurder als koper bewoond blijft, exclusief het waarde-effect van de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.

## 9.3 Taxatie t.b.v. financiering van de koper

### D. Doel van de taxatie

- U wilt een lening krijgen of aanpassen  
*Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering*

### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is gevestigd en waarbij de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022 model A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.

*Ik ben ervan uitgegaan dat de woning is gewaardeerd waarbij het recht van erfpacht op de woning is gevestigd en waarbij de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022 versie A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.*

### G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van de grond c.q. volle eigendom van het appartementsrecht.

### O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- De woning wordt verkocht met Koop Goedkoop. Hierbij wordt een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd, waarbij de koper een canonverplichting heeft met een ingroeieregeling conform de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022 (versie A/B<sup>1</sup>). De afgesproken canon bedraagt € XX,-- per maand. In dit bedrag is geen rekening gehouden met een eventuele ingroeieregeling.
- De woningcorporatie zal een voorkeursrecht tot koop bedingen waarbij de koper bij een doorverkoop verplicht is de woning eerst te koop aan te bieden bij de woningcorporatie.

## 9.4 Taxatie bij terugkoop

### D. Doel van de taxatie

- U wilt de woning terugkopen  
*Bepalen van de prijs bij terugkoop*

### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom.

*Ik ben er van uitgegaan de huidige erfpachter het bloot eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.*

Aanvullend wordt bij model A ook getaxeerd:

3. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat *de in artikel 9 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022, model A/B<sup>1</sup> omschreven ingroeieregeling buiten beschouwing is gelaten.*

---

<sup>1</sup> Maak een keuze

Ik ben er vanuit gegaan dat *de ingroeieregeling die hoort bij de Koop Goedkoop regeling niet van toepassing is.*

#### Toelichting indien Model A:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn en waarbij de ingroeieregeling van toepassing is. Indien immers de woningcorporatie geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht maar de erfpachter het erfpachtrecht verkoopt aan een volgende koper, dan zal deze koper rekening houden met de ingroeieregeling die voor hem van toepassing is.
- De derde marktwaarde is bepalend voor de terugkoopprijs.

#### Toelichting indien Model B:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn. Deze marktwaarde is bepalend voor de terugkoopprijs.

## **G. Juridische kenmerken van de woning**

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een eeuwigdurend recht van erfpacht met een periodieke canonverplichting.

Bij 'Algemene erfpachtbepalingen' wordt aangegeven dat de 'Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022 Versie A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.

Bij de 'Bijzondere erfpachtvoorwaarden' wordt aangegeven dat de erfpachter een ingroeieregeling heeft van de canon in de 1<sup>e</sup> 10 jaar, een zelfbewoningsplicht die tevens recht geeft op die ingroeieregeling, een aanbiedingsplicht bij verkoop aan de erfverpachter die een terugkooprecht heeft.

Bij de vraag 'Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop in de toekomst' wordt aangegeven dat het gaat om 'Koop Goedkoop 2022 versie A/B<sup>1</sup>'

## **O. Nadere mededelingen**

Op te nemen tekstblok:

- De taxatie is door mij uitgevoerd samen met de taxateurs <namen overige 2 taxateurs>. De drie taxateurs hebben gezamenlijk de waarden vastgesteld. <namen overige 2 taxateurs> hebben ieder in een door hem/haar ondertekende bijlage bij dit rapport verklaard dat hij/zij<sup>1</sup> instemt met de volledige inhoud van het taxatierapport zoals deze door mij is opgesteld.

Als model A van toepassing is, wordt aanvullend toegevoegd:

- De in hoofdstuk **E** vermelde marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022, model A) van toepassing zijn. Op grond van artikel 30 lid 6 letter b van deze Algemene bepalingen wordt bij de bepaling van de koopprijs geen rekening gehouden met de ingroeieregeling als bedoeld in artikel 9 van de Algemene bepalingen.
- De derde getaxeerde marktwaarde, de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de in artikel 9 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022, model A/B<sup>1</sup> omschreven ingroeieregeling buiten beschouwing is gelaten' is de marktwaarde waarbij deze ingroeieregeling buiten beschouwing is gelaten. Deze waarde is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij terugkoop).

---

<sup>1</sup> Maak een keuze

## 9.5 Taxatie bij doorverkoop of herfinanciering

### D. Doel van de taxatie

- U wilt een lening krijgen of aanpassen  
*Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering*

### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom.  
*Ik ben er van uitgegaan dat de huidige erfpachter het bloot eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.*

#### Toelichting indien Model A:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn en waarbij de ingroeieregeling van toepassing is.

#### Toelichting indien Model B en er sprake is van een doorverkoop:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn.

### G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een eeuwigdurend recht van erfpacht met een periodieke canonverplichting.

Bij 'Algemene erfpachtbepalingen' wordt aangegeven dat de 'Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022 Versie A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.

Bij de 'Bijzondere erfpachtvoorwaarden' wordt aangegeven dat de huidige erfpachter een ingroeieregeling heeft van de canon in de 1<sup>e</sup> 10 jaar, een zelfbewoningsplicht die tevens recht geeft op die ingroeieregeling, een aanbiedingsplicht bij verkoop aan de erfverpachter die een terugkooprecht heeft.

Bij de vraag 'Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop in de toekomst' wordt aangegeven dat het gaat om 'Koop Goedkoop 2022 versie A/B<sup>1</sup>'

### O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok bij model A:

- De in hoofdstuk E vermelde marktwaarde betreft de Marktwaaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022, model A van toepassing zijn. De ingroeieregeling als vermeld in artikel 9 is op deze waarde van toepassing.

---

<sup>1</sup> Maak een keuze

## 9.6 Taxatie bij mogelijkheid om de bloot eigendom te kopen

### D. Doel van de taxatie

Een andere reden, namelijk dat de huidige erfpachter het bloot eigendom verkrijgt en daarmee het recht van erfpacht door vermenging wordt beëindigd en de woning daarmee in volle eigendom komt.

### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom.  
*Ik ben er van uitgegaan dat de huidige erfpachter het bloot eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.*

Is er sprake van een grondgebonden woning dan volgen de waardebegrippen:

3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de opstal (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de woning en eventuele andere opstallen zijn gewaardeerd.*
4. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de grond (in volle eigendom) die bij de woning hoort is gewaardeerd.*

Is er sprake van een appartementsrecht dan volgen de waardebegrippen:

3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de opstal van het betreffende appartement (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het appartement en eventuele berging is gewaardeerd.*
4. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de deelgerechtigdheid in de daartoe behorende grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het deel van de grond (in volle eigendom) dat bij het appartement hoort is gewaardeerd.*

#### Toelichting indien Model A:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn en waarbij de ingroeieregeling van toepassing is.

#### Toelichting indien Model B:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn.

### G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een eeuwigdurend recht van erfpacht met een periodieke canonverplichting.

Bij 'Algemene erfpachtbepalingen' wordt aangegeven dat de 'Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022 Versie A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.

Bij de 'Bijzondere erfpachtvoorwaarden' wordt aangegeven dat de huidige erfpachter een ingroeieregeling heeft van de canon in de 1<sup>e</sup> 10 jaar, een zelfbewoningsplicht die tevens

---

<sup>1</sup> Maak een keuze



recht geeft op die ingroeieregeling, een aanbiedingsplicht bij verkoop aan de erfverpachter die een terugkooprecht heeft.

Bij de vraag 'Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop in de toekomst' wordt aangegeven dat het gaat om 'Koop Goedkoop 2022 versie A/B<sup>1</sup>'

## **O. Nadere mededelingen**

Op te nemen tekstblok bij model A:

- De in hoofdstuk **E** vermelde marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpacht-recht waarbij de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022, model A) van toepassing zijn. De ingroeieregeling als vermeld in artikel 9 is op deze marktwaarde van toepassing.

Als sprake is van een grondgebonden woning wordt aanvullend toegevoegd:

- De vierde getaxeerde marktwaarde, de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd', is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (aankoop bloot eigendom).

Als sprake is van een appartement wordt aanvullend toegevoegd:

- De vierde getaxeerde marktwaarde, de 'Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de deelgerechtigdheid in de daartoe behorende grond (Grondwaarde) is gewaardeerd', is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (aankoop bloot eigendom).

## 10 Taxaties bij voortdurende erfpacht

De volgende taxatie-instructies hebben betrekking op de Algemene bepalingen Koop Goedkoop voor voortdurende erfpacht:

### 10.1 Taxatie t.b.v. financiering van de koper

Er is hierbij sprake van een doorverkoop van het voortdurend recht van erfpacht die wordt geconverteerd naar een eeuwigdurende erfpacht met canonverplichting.

#### D. Doel van de taxatie

- U wilt een lening krijgen of aanpassen  
*Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering*

#### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er sprake is van volle eigendom  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de huidige erfpachter het bloot eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.*
3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat er sprake is van vestiging van het recht van erfpacht waarbij de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Koop Goedkoop 2022 model A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn, rekening houdend met een jaarlijkse canon van € xxx (zijnde xx% over de Grondwaarde bij 1<sup>e</sup> uitgifte) en waarbij de in artikel 9 van deze Algemene bepalingen omschreven ingroeieregeling is mee gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het recht van erfpacht is gewaardeerd, waarbij de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht voor Koop Goedkoop 2022, model A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.*

#### Algemene toelichting

Als de erfpachter voornemens is om de woning te verkopen is hij verplicht dit te melden bij de woningcorporatie. Als de woningcorporatie geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht tot koop zal zij dit aan de erfpachter bevestigen en tevens aangeven dat bij verkoop het voortdurend recht van erfpacht zal worden geconverteerd naar een eeuwigdurend recht van erfpacht. Daarbij is er een nieuwe canon / canonpercentage van toepassing. Deze worden door de woningcorporatie aan de huidige erfpachter aangereikt. De (potentiële) koper wordt op die manier vroegtijdig geïnformeerd over de canonverplichting die hij aangaat bij de koop van deze woning.

#### Toelichting indien Model A:

De eerste marktwaaarde betreft de Marktwaaarde van het erfpachtrecht waarbij de huidige Algemene bepalingen van toepassing zijn en waarbij de ingroeieregeling van toepassing is.

#### Toelichting indien Model B:

- De eerste marktwaaarde betreft de Marktwaaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn.

---

<sup>1</sup> Maak een keuze

## G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een voortdurend recht van erfpacht met een periodieke canon.

Bij 'Algemene erfpachtbepalingen' wordt aangegeven dat de 'Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop <jaartal> Versie A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.

Bij de 'Bijzondere erfpachtvoorwaarden' wordt aangegeven dat de huidige erfpachter een ingroeieregeling heeft van de canon in de 1<sup>e</sup> 10 jaar, een zelfbewoningsplicht die tevens recht geeft op die ingroeieregeling, een aanbiedingsplicht bij verkoop aan de erfverpachter die een terugkooprecht heeft.

Bij de vraag 'Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop in de toekomst' wordt aangegeven dat het gaat om 'Koop Goedkoop voortdurende erfpacht <jaartal> versie A/B<sup>1</sup>'

## O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- Bij de Koop Goedkoop-doorverkoop-transactie waarop de financiering betrekking heeft, heeft de erfverpachter expliciet aangegeven dat voor de nieuwe erfpachter de Algemene Bepalingen van eeuwigdurend recht van erfpacht Koop Goedkoop 2022 versie A/B<sup>1</sup> van toepassing zullen zijn.
- De nieuwe canon bedraagt € XX,-- per maand en gaat uit van een canonpercentage van X%. In dit bedrag is geen rekening gehouden met een eventuele ingroeieregeling.
- Op te nemen tekstblok bij model A:  
De in hoofdstuk E vermelde marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop (versie: <jaar>, model A) van toepassing zijn. De ingroeieregeling als vermeld in artikel 9 is op deze marktwaarde van toepassing.

## 10.2 Taxatie bij terugkoop

### D. Doel van de taxatie

- U wilt de woning terugkopen  
*Bepalen van de prijs bij terugkoop*

### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaarde;
2. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er sprake is van volle eigendom  
*Ik ben er vanuit gegaan dat de huidige erfpachter het bloot eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.*
3. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat dat de in artikel 9 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop (versie: <jaar>, model A/B) omschreven ingroeieregeling <buiten beschouwing is gelaten (jaar 2006 en 2014)>/<van toepassing is (jaar 2003, 2004 en 2005)>.  
*Ik ben ervan uitgegaan dat de woning is gewaardeerd waarbij het recht van erfpacht op de woning is gevestigd en de ingroeieregeling die hoort bij de Koop Goedkoop regeling niet van toepassing is (jaar 2006 en 2014)/wel van toepassing is (jaar 2003, 2004 en 2005).*

---

<sup>1</sup> Maak een keuze



#### Toelichting indien Model A:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de huidige Algemene bepalingen van toepassing zijn en afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene bepalingen, de ingroeieregeling wel/niet van toepassing is. Indien immers de woningcorporatie geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht maar de erfpachter het erfpachtrecht verkoopt aan een volgende koper, dan zal deze koper rekening houden met de ingroeieregeling die voor hem van toepassing is.
  - AB 2003, **wel** rekening houden met ingroeieregeling conform artikel 33;
  - AB 2004, **wel** rekening houden met ingroeieregeling conform artikel 33;
  - AB 2005, **wel** rekening houden met ingroeieregeling conform artikel 32;
  - AB 2006, **geen** rekening houden met ingroeieregeling conform artikel 32;
  - AB 2014, **geen** rekening houden met ingroeieregeling conform artikel 32.
- De derde Marktwaarde is bepalend voor de terugkoopprijs.

#### Toelichting indien Model B:

- De vermelde marktwaarde betreft de marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn. Deze waarde is bepalend voor de terugkoopprijs.

### **G. Juridische kenmerken van de woning**

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een voortdurend recht van erfpacht met een periodieke canon.

### **O. Nadere mededelingen**

Op te nemen tekstblok:

- De taxatie is door mij uitgevoerd samen met de taxateurs <namen overige 2 taxateurs>. Wij hebben gezamenlijk de waarden vastgesteld. <namen overige 2 taxateurs> hebben ieder in een door hem/haar ondertekende bijlage bij dit rapport verklaard dat hij/zij instemt met de volledige inhoud van het taxatierapport zoals deze door mij is opgesteld.

Aanvullend als er sprake is van Model A 2003, 2004, en 2005:

- De in hoofdstuk **E** vermelde marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop (versie: <jaar>, model A) van toepassing zijn. Op grond van artikel 32 en/of 33 lid 6 letter b van deze Algemene bepalingen wordt bij de bepaling van de koopprijs rekening gehouden met de ingroeieregeling als bedoeld in artikel 9 van de Algemene bepalingen. Aanvullend is een derde 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' vermeld waarbij deze ingroeieregeling is mee gewaardeerd. Deze waarde is relevant in verband met het in **D** omschreven doel.

Aanvullend als er sprake is van Model A 2006 en 2014:

- De in hoofdstuk **E** vermelde marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop (versie: <jaar>, model A) van toepassing zijn. Op grond van artikel 32 lid 6 letter b van deze Algemene bepalingen wordt bij de bepaling van de koopprijs geen rekening gehouden met de ingroeieregeling als bedoeld in artikel 9 van de Algemene bepalingen. Aanvullend is een derde 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' vermeld waarbij deze ingroeieregeling buiten beschouwing is gelaten. Deze waarde is relevant in verband met het in **D** omschreven doel.

## 10.3 Taxatie bij mogelijkheid om de bloot eigendom te kopen

### D. Doel van de taxatie

Een andere reden, namelijk dat de huidige erfpachter het bloot eigendom verkrijgt en daarmee het recht van erfpacht door vermenging wordt beëindigd en de woning daarmee in volle eigendom komt.

### E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom.  
*Ik ben er van uitgegaan dat de huidige erfpachter het bloot eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.*

Is er sprake van een grondgebonden woning dan volgen de waardebegrippen:

3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de opstal (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de woning en eventuele andere opstallen zijn gewaardeerd.*
4. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de grond (in volle eigendom) die bij de woning hoort is gewaardeerd.*

Is er sprake van een appartementsrecht dan volgen de waardebegrippen:

3. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de opstal van het betreffende appartement (Opstalwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het appartement en eventuele berging is gewaardeerd.*
4. Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de deelgerechtigdheid in de daartoe behorende grond (Grondwaarde) is gewaardeerd.  
*Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het deel van de grond (in volle eigendom) dat bij het appartement hoort is gewaardeerd.*

#### Toelichting indien Model A:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn en waarbij de ingroeieregeling van toepassing is.

#### Toelichting indien Model B:

- De eerste marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen van toepassing zijn.

### G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een voortdurend recht van erfpacht met een periodieke canonverplichting.

Bij 'Algemene erfpachtbepalingen' wordt aangegeven dat de 'Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop <jaar> Versie A/B<sup>1</sup> van toepassing zijn.

Bij de 'Bijzondere erfpachtvoorwaarden' wordt aangegeven dat de huidige erfpachter een

---

<sup>1</sup> Maak een keuze

ingroeieregeling heeft van de canon in de 1<sup>e</sup> 10 jaar, een zelfbewoningsplicht die tevens recht geeft op die ingroeieregeling, een aanbiedingsplicht bij verkoop aan de erfverpachter die een terugkooprecht heeft.

Bij de vraag 'Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop in de toekomst' wordt aangegeven dat het gaat om 'Koop Goedkoop <jaar> versie A/B<sup>1</sup>'

## **O. Nadere mededelingen**

Op te nemen tekstblok bij model A:

- De in hoofdstuk **E** vermelde marktwaarde betreft de Marktwaarde van het erfpachtrecht waarbij de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht Koop Goedkoop (versie: <jaar>, model A) van toepassing zijn. De ingroeieregeling als vermeld in artikel 9 is op deze marktwaarde van toepassing.

Als sprake is van een grondgebonden woning wordt aanvullend toegevoegd:

- De vierde getaxeerde marktwaarde, de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de grond (Grondwaarde) is gewaardeerd', is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (aankoop bloot eigendom).

Als sprake is van een appartement wordt aanvullend toegevoegd:

- De vierde getaxeerde marktwaarde, de 'Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van het perceel dat is toe te rekenen aan de deelgerechtigdheid in de daartoe behorende grond (Grondwaarde) is gewaardeerd', is de waarde die relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (aankoop bloot eigendom).