



## Toelichting bij de Taxatie-instructie Koopgarant

1 juni 2019

Deze toelichting is bedoeld als achtergrondinformatie voor de opdrachtgevende woningcorporaties en projectontwikkelaars en voor de taxateurs bij de **Taxatie-instructie Koopgarant**.

De toelichting is afgestemd op de volgende bepalingen:

- Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2016
- Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2016

Waar in deze toelichting geschreven is: 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen', wordt ook bedoeld: 'Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen'. Indien in deze toelichting artikelnummers worden genoemd, betreft het artikelen uit de genoemde versies van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Woningen die worden teruggekocht zijn deels nog verkocht met een oudere versie van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Indien de taxatie-instructie wordt gevolgd, sluit het taxatierapport bij terugkoop ook aan op een dergelijke oudere versie. Bovendien is het rapport dan ook bruikbaar voor eventuele doorverkoop met Koopgarant (zie o.a. par. B.4).

De erfverpachter heeft een licentie voor Koopgarant afgesloten bij Stichting OpMaat. Op grond van de vigerende Gebruiksvoorwaarden bij de licentieovereenkomst gelden er enkele aanvullende regelingen voor wat betreft de toepassing van de Werkgebied Regeling Taxateur en de procedure met betrekking tot de aanwijzing van de taxateur bij terugkoop. Deze aanvullende regelingen zijn verwerkt in deze toelichting.

A.	Algemeen: Taxatie bij Koopgarant.....	2
A.1.	Koopgarant.....	2
A.2.	Doel en uitgangspunten taxatie bij Koopgarant.....	2
A.3.	Wanneer en waarvoor wordt getaxeerd?.....	2
A.4.	Twee modellen taxatierapporten.....	3
A.5.	De taxateur.....	3
A.6.	De aanwijzing van de taxateur bij terugkoop.....	5
A.7.	Schriftelijke taxatieopdracht.....	6
A.8.	Vereisten taxatie algemeen.....	7
A.9.	Waardering van eigendom en van erfpacht bij Koopgarant.....	8
B.	De taxatie in diverse situaties.....	10
Bijlage 1	B.1. Taxatie bestaande woning t.b.v. verkoop.....	10
	B.2. Nieuwbouwtaxatie.....	11
	B.3. Taxatie t.b.v. terugkoop.....	12
	B.4. Taxatie t.b.v. terugkoop en doorverkoop.....	13
	B.5. Taxatie t.b.v. beëindiging Koopgarant.....	14
	B.6. Taxatie t.b.v. financiering.....	14
	Waarderingsgrondslag bij taxatie nieuwbouw.....	16



## A. Algemeen: Taxatie bij Koopgarant

### A.1. Koopgarant

Bij Koopgarant verkoopt een woningcorporatie of ontwikkelaar een woning met een korting op de marktwaarde. De koper is verplicht om, bij voorgenomen verkoop, de woning aan te bieden aan de corporatie/ontwikkelaar. De corporatie/ontwikkelaar garandeert de woning terug te zullen kopen. Bij de terugkoop wordt de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, gedeeld tussen corporatie/ontwikkelaar en koper. Tot zekerheid van de terugkoopregeling wordt de woning c.q. het appartementsrecht uitgegeven in erfpacht<sup>1</sup>.

Het is ook mogelijk dat, in afwijking van wat is beschreven in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, de corporatie/ontwikkelaar en de erfpachter nader overeenkomen dat de woning niet wordt teruggekocht maar dat de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden beëindigd, de corporatie/ontwikkelaar de bloot eigendom levert aan de erfpachter (die daarmee de volle eigendom verkrijgt) en de erfpachter hiervoor een tegenprestatie betaalt (zie verder B.5).

### A.2. Doel en uitgangspunten taxatie bij Koopgarant

Eén van de belangrijkste pijlers van Koopgarant is een correcte taxatie. Alle partijen hebben hier baat bij. Voor zowel de erfverpachter (corporatie/ontwikkelaar) als voor de erfpachter is het van essentieel belang dat de taxatie bij verkoop een zo nauwkeurig mogelijk beeld geeft van de waarde, omdat immers de prijs daarop is gebaseerd. Hetzelfde geldt uiteraard bij terugkoop.

### A.3. Wanneer en waarvoor wordt getaxeerd?

Er zijn meerdere momenten en situaties waarbij taxatie aan de orde is:

- a. verkoop van een **bestaande woning**,  
te onderscheiden in:
  - verkoop van een lege woning;
  - verkoop aan de zittende huurder;
- b. verkoop van een **nieuwbouwwoning** c.q. een complex nieuwbouwwoningen;
- c. **terugkoop** van de woning;
- d. **beëindiging** van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en levering van de bloot eigendom;
- e. financiering van de door de koper gekochte Koopgarantwoning.

De taxaties onder a, t/m d houden rechtstreeks verband met Koopgarant. Dit informatieblad behandelt de taxaties ten behoeve van deze vier situaties.

---

<sup>1</sup> Bij eigen grond wordt de erfpacht eeuwigdurend gevestigd en wordt de canon eeuwigdurend afgekocht. Bij gemeentelijke erfpacht wordt ten behoeve van Koopgarant een recht van ondererfpacht gevestigd: de ondererfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd en de canon voor de ondererfpacht wordt eeuwigdurend afgekocht.



#### A.4. Twee modellen taxatierapporten

In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd dat bij het opstellen van het taxatierapport gebruik wordt gemaakt van een onder auspiciën van de Stichting Taxaties en Validaties (STenV) opgesteld model en dat het taxatierapport wordt gevalideerd door een validatie-instituut dat is aangesloten bij STenV.

Inmiddels heeft STenV onder meer het beheer van de modellen en de erkenning van de validatie-instituten overgedragen aan het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Er zijn twee modellen voor taxatierapporten voor een gevalideerde taxatie van een woning die met Koopgarant wordt verkocht of teruggekocht:

**A. Taxatierapport transactie woonruimte individueel**

**B. Taxatierapport transactie woonruimte complex**

De taxateur gebruikt de meest recente versie. De actuele versies van deze modellen zijn te vinden op de website van het NRVT.

Het taxatierapport wordt gevalideerd door een door het NRVT erkend validatie-instituut.

Door het gebruik van deze modellen en de validatie geldt het volgende:

- Er is voldaan aan de voorwaarden in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.
- Het rapport kan worden gebruikt bij de verantwoording door corporaties van de verkoop van huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 24 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015 in combinatie met artikel 9 van de Ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

De erfverpachter (woningcorporatie/ontwikkelaar) maakt een keuze voor het te gebruiken model. In de praktijk geldt het volgende:

- Het model voor **individuele taxatie** (A) is **altijd** te gebruiken.
- Het model voor **complexgewijze taxatie** (B) is alleen zinvol bij **nieuwbouwwoningen**, omdat bij nieuwbouw doorgaans meerdere woningen in een complex tegelijk in verkoop worden gebracht.

#### A.5. De taxateur

We behandelen in deze paragraaf de algemene voorwaarden aan de taxateur op grond van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en op grond van regelgeving in de taxatiebranche. In par. A.6 komt de procedure aan de orde met betrekking tot de aanwijzing van de taxateur bij terugkoop. Deze procedure bevat enkele aanvullende voorwaarden.

Op grond van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen gelden voor de taxateur de volgende voorwaarden:

- a. ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen, het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of kamer Wonen, of in het register van de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs (SCVM), kamer Wonen (Art 1.2. letter o);  
*Opmerking: Tegenwoordig geldt alleen de inschrijving in de Kamer Wonen van het NRVT.*



- b. lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM), Vastgoed-PRO, VBO Makelaar of Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters (NVR) (Art 1.2. letter o);  
*Opmerking: De aansluiting bij één van de brancheorganisaties is tegenwoordig geen voorwaarde meer voor validatie is derhalve geen verplichting meer. De validatie-instituten controleren hier dus niet meer op.*
- c. voldoet aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur' van NRVT (art 3.1. lid 3)<sup>2</sup>. In de Werkgebiedregeling geldt als hoofdregel dat de afstand hemelsbreed tussen het taxeren object en de vestigingslocatie van de taxateur maximaal 20 kilometer bedraagt. Hierop zijn twee uitzonderingen:
- Ligt het object in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam, dan bedraagt de afstand maximaal 10 kilometer;
  - Ligt het object in de provincies Groningen, Friesland en Zeeland en/of op de Waddeneilanden bedraagt de afstand maximaal 30 kilometer.
- d. niet betrokken bij de totstandkoming van de betreffende koopovereenkomst of terugkoopovereenkomst of bij de financiering; bij taxatie t.b.v. terugkoop mag hij/zij ook niet betrokken zijn geweest bij de transactie indien de woning minder dan twee jaar geleden is verkocht; ook mag hij/zij niet werken bij hetzelfde bedrijf als de verkopend makelaar (art 3.1. lid 3)<sup>3</sup>.

Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)<sup>4</sup> bevat uitgebreide regelgeving over onder meer de integriteit en over de objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur.

Deze regelgeving leidde, samen met de inwerkingtreding van de European Valuation Standards (EVS) per 1 januari 2016, onder meer tot de volgende zinsnede in de schriftelijke opdrachtvoorwaarden, die verplicht moeten worden opgenomen bij een (te valideren) taxatierapport:

*8 De taxateur verklaart dat: [...]*

- *hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en hiermee alle (schijn van) belangenverstremgeling zal mijden;*
- *voor zover hem bekend bij de transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;*
- *hij, noch een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;*

---

<sup>2</sup> De Werkgebiedregeling is opgenomen in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2016 en is van toepassing verklaard in de Gebruiksvoorwaarden bij de licentieovereenkomst Koopgarant.

<sup>3</sup> De termijn van twee jaar is opgenomen in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2016. Hiermee is aangesloten op de nu geldende normering in de taxatiebranche. In de versies van de bepalingen van 1 juli 2011 en (voor wat betreft ondererfpacht) 1 april 2012 was een termijn van één jaar opgenomen. In de versies van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van voor 1 juli 2011 was vermeld: *De taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de aan- of verkoop of bij de financiering van het Registergoed* (Hoofdstuk E.2). Zie echter verder over de betrokkenheid van de taxateur in het verleden par. A.6.

<sup>4</sup> Zie: <https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/>



Deze formulering betekent voor wat betreft de onafhankelijkheid van de taxateur op bepaalde aspecten een uitbreiding ten opzichte van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

Daarnaast bevatten de opdrachtvoorwaarden het volgende:

- De taxateur neemt in de schriftelijke opdracht een verklaring op in het geval hij/zij of het bedrijf waarvoor hij/zij werkzaam is de afgelopen twee jaar betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het te taxeren object. Hij/zij kan in dit geval toevoegen op grond van welke overwegingen hij/zij de taxatieopdracht toch onafhankelijk kan uitvoeren.
- De taxateur neemt in de schriftelijke opdracht een verklaring op in het geval het bedrijf waarvoor hij/zij werkzaam is meer dan 25% van de totaalomzet heeft verkregen van de opdrachtgever.

In hoofdstuk 3 van de Taxatie-instructie ('Taxatie van woningen op gemeentelijk erfpacht') beschrijven we de meest voorkomende situatie waarbij ten behoeve van Koopgarant ondererfpacht wordt/is gevestigd op gemeentelijke erfpacht: eeuwigdurend gevestigd en canon eeuwigdurend afgekocht. Buiten beschouwing blijven enkele incidentele situaties waarbij ondererfpacht gevestigd op een gemeentelijk erfpachtrecht met andere kenmerken. Dergelijke lokale situaties dient de taxateur op grond van de eigen deskundigheid te behandelen. Het verdient dan aanbeveling om bij de opdrachtverlening aan de taxateur rekening te houden met de vraag of de taxateur inderdaad over voldoende deskundigheid beschikt om in een dergelijke specifieke situatie te taxeren.

## A.6. De aanwijzing van de taxateur bij terugkoop

Met ingang van 1 februari 2017 is de standaardprocedure bij terugkoop van een Koopgarantwoning dat de erfpachter de volgende twee keuzes krijgt:

1. De erfpachter maakt bij de aanwijzing van de taxateur een keuze uit een lijst van tenminste drie taxateurs. De lijst wordt vastgesteld door de erfverpachter die de woning terugkoopt. De erfverpachter betaalt de kosten van de taxatie.  
óf:
2. De erfpachter wijst zelf een taxateur aan die niet op de lijst staat die de erfverpachter heeft opgesteld. De erfpachter betaalt de kosten van de taxatie.

Na aanwijzing van de taxateur verstrekt de erfverpachter de opdracht aan de taxateur.

Voor wat betreft de onafhankelijkheid van de taxateur gelden de voorwaarden zoals in algemene zin zijn beschreven in par. A.5. Als aanvulling hierop geldt bij de taxatie ten behoeve van de terugkoop het volgende:

- De taxateur en het bedrijf waarvoor hij/zij werkt zijn op geen enkele wijze, als taxateur, makelaar of anderszins, betrokken of de **laatste twee jaar** voorafgaand aan het aanbod tot terugkoop betrokken geweest bij de bij de verkoop of terugkoop van de te taxeren woning (d.w.z. het betreffende erfpachtrecht) aan c.q. van de betreffende erfpachter of bij de financiering van de woning, in opdracht van de erfverpachter of van de erfpachter.
- Indien de door de erfpachter gekozen taxateur en het bedrijf waarvoor hij/zij werkt **langer dan twee jaar** voorafgaand aan het aanbod tot terugkoop op enige wijze, als taxateur, makelaar of



anderszins, betrokken was bij de verkoop of de financiering van de betreffende woning (d.w.z. het betreffende erfpachtrecht), verklaart de erfpachter schriftelijk dat hij/zij op de hoogte is van deze eerdere betrokkenheid van de taxateur en geen bezwaar heeft tegen de uitvoering van de taxatieopdracht door de taxateur<sup>5</sup>.

- Voor zover de erfverpachter op de hoogte is van de eerdere betrokkenheid (langer dan twee jaar geleden) van een taxateur, vermeldt de erfverpachter dit in de hiervoor onder 1 bedoelde lijst.
- Indien een taxateur eerder bij een ander bedrijf werkte dat direct of indirect betrokken was bij de verkoop of financiering van de betreffende woning, is in het kader van het bovenstaande alleen sprake van eerdere betrokkenheid voor zover deze taxateur als persoon **zelf** betrokken was.

Zoals hierna is beschreven in par. A.8 onder punt 4, mag de waardepeildatum van de taxatie niet meer dan zes maanden liggen vóór het moment van het sluiten van de terugkoopovereenkomst. Indien de geldigheid van het rapport is verlopen zonder dat een terugkoopovereenkomst is gesloten, is een nieuw taxatierapport nodig. In deze situatie is het mogelijk dat dit gebeurt door dezelfde taxateur. Voorwaarde is dan dat beide partijen schriftelijk instemmen met de keuze voor deze zelfde taxateur. Omdat het een nieuwe taxatie betreft, moet de taxateur de woning opnieuw bezoeken en een nieuwe waardering opstellen met een nieuwe waardepeildatum. Wijkt de waardering erg af van de vorige dan verklaart de taxateur dit verschil.

## A.7. Schriftelijke taxatieopdracht

Bij gebruik van één van de in par. A.4 beschreven modellen kan de taxatieopdracht alleen worden verstrekt door een professionele partij. In dit geval dus de woningcorporatie of de projectontwikkelaar.

De taxatieopdracht moet schriftelijk worden verstrekt en de opdracht moet als bijlage bij het rap-

---

<sup>5</sup> Het komt regelmatig voor dat erfpachters het op prijs stellen een taxateur te kunnen kiezen die eerder op één of andere wijze betrokken was. Volgens de regels in de taxatiebranche mag de taxateur in beginsel de twee jaar voorafgaand aan de taxatie niet betrokken zijn geweest bij aankoop, verkoop of taxatie van de woning. Dit stemt overeen met de termijn in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van 1 november 2016 (zie voetnoot 3). Op 17 juni 2016 deed de voorzieningenrechter echter in kort geding een onverwachte uitspraak. De voorzieningenrechter kende aan de zinsnede in de versie van 1 december 2007 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen "De Taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de aan- of verkoop of bij de financiering van het Registergoed" een ruime betekenis toe: "betrokken zijn" dient volgens de voorzieningenrechter opgevat te worden als: "op enig moment betrokken zijn (geweest)". Maar in me 2018 was in een bodemprocedure in een andere rechtszaak het oordeel heel anders: De rechter oordeelde dat de boven geciteerde zinsnede inhoudt dat de taxateur en de makelaar *in één transactie* niet dezelfde persoon mogen zijn. De uitspraak bood ruimte voor de sindsdien gekozen oplossing, Met de expliciete schriftelijke instemming door de erfpachter van de keuze voor een taxateur die langer dan twee jaar geleden betrokken was, is het nu mogelijk dat deze taxateur wordt ingeschakeld. De erfpachter kan dan achteraf niet meer in redelijkheid bezwaar maken tegen de eerdere betrokkenheid van de taxateur.



port worden gevoegd, met gebruikmaking van een model voor opdrachtvoorwaarden dat is opgesteld door de taxatiebranche. In deze opdrachtvoorwaarden zijn een aantal criteria over de onafhankelijkheid van de taxateur beschreven (zie par. A.5).

Op grond van de opdrachtvoorwaarden is de taxateur er, via zijn verklaring, zelf verantwoordelijk voor dat hij/zij aan de onafhankelijkheidscriteria voldoet. Bovendien wordt dit getoetst door het validatie-instituut en in het doorlopend toezicht van de NRVt.

## A.8. Vereisten taxatie algemeen

Bij de taxatie ten behoeve van Koopgarant (a t/m d in par. A.3) is de erfverpachter de opdrachtgever. In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn normen opgenomen voor deze taxaties. Daarnaast bevat iedere versie van het model-taxatierapport een normblad en gelden er algemene validatie-eisen, zoals geformuleerd door de taxatiebranche<sup>6</sup>.

In deze paragraaf behandelen we de algemene normen. In Hoofdstuk B gaan we in op de nadere regels voor diverse situaties.

In artikel 3.1 lid 4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is, naast de normbladen en validatie-eisen voor de taxatierapporten, het volgende opgenomen:

1. Bij de te gebruiken referentieobjecten dient een vrije prijsvorming te hebben plaatsgevonden. Onder meer woningen waarbij korting is gegeven op de getaxeerde marktwaarde, zoals Koopgarant- en Koopstartwoningen, komen daardoor **niet** in aanmerking als referentieobject. Dit geldt tevens voor andere woningen die de erfverpachter verkocht heeft met de getaxeerde marktwaarde als uitgangspunt en voor Koopgarantwoningen die zijn teruggekocht door de erfverpachter.

Bij een te valideren taxatierapport is de werkwijze m.b.t. de onderbouwing van het waardeoordeel als volgt:

- a. De taxateur bepaalt de marktwaarde.
- b. De taxateur onderbouwt deze marktwaarde met minimaal 3 zelf te bepalen referentieobjecten.  
De taxateur dient er voor te zorgen dat de referentieobjecten voldoen aan de voorwaarde dat bij de totstandkoming van de prijs een vrije prijsvorming heeft plaatsgevonden (en dus niet bijvoorbeeld verkocht is met Koopgarant of Koopstart). De taxateur baseert zich hierbij vooral op zijn/haar lokale kennis maar het is natuurlijk wel toegestaan zo nodig bij de opdrachtgever (corporatie/ontwikkelaar) na te gaan of er inderdaad een vrije prijsvorming heeft plaatsgevonden.
- c. De taxateur voegt de gegevens die benodigd zijn voor het opvragen van de modelmatige rapporten aan het rapport toe en vraagt hiermee de modelmatige rapporten op.
- d. De marktwaarde en de door de taxateur toegevoegde referentieobjecten worden gefixeerd.
- e. Het validatie-instituut voegt de geleverde modelmatige rapporten toe aan het taxatierapport.

---

<sup>6</sup> 'Het certificeren van Taxatie Validatie Instututen ISO 9001:2015 addendum', te downloaden via [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl).



- f. Indien er 2 modelmatige rapporten worden aangeleverd geeft de taxateur een toelichting op minimaal 4 van de 6 geleverde referentieobjecten. Indien er 1 modelmatig rapport wordt aangeleverd geeft de taxateur een toelichting op de 3 geleverde referentieobjecten. Indien er geen modelmatige rapporten worden aangeleverd volstaan de 3 door de taxateur toegevoegde referentieobjecten.
- De taxateur geeft in ieder geval aan of de referentieobjecten aan de genoemde voorwaarde<sup>7</sup> voldoen.
- g. Het rapport wordt door de taxateur ter validatie aangeboden.
2. De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten, op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (versie vanaf 1 juli 2011: artikel 3.1 lid 4; versies vóór 1 juli 2011: Hoofdstuk E lid 3). Indien er op het moment van taxatie sprake is van erfpacht (met name bij taxatie t.b.v. terugkoop), wordt er wordt bij de vaststelling van de voor de transactie relevante marktwaarden dus uitgegaan van de situatie dat sprake is van vol eigendom. In het taxatierapport maakt de taxateur hier melding van onder N. (nadere mededelingen).
- Aangenomen kan worden dat de marktwaarde van het erfpachtrecht gelijk is aan de waarde bij vol eigendom. Zie hierover verder par. A.9.
3. Bij terugkoop hanteert de taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij verkoop waren gebruikt. Dit houdt in dat bij de taxatie naast de marktwaarde ook de 'Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom' door de taxateur wordt getaxeerd zodat bij deze vaststelling van de voor de transactie relevante marktwaarde de aanwezigheid van de (Onder)Erfpacht- en Koopgarantbepalingen buiten beschouwing is gelaten.
4. De waardepeildatum van de taxatie ligt niet meer dan zes maanden vóór het moment van het sluiten van de koop- of de terugkoopovereenkomst. Oftewel: op het moment van sluiten van de overeenkomst is het rapport niet ouder dan zes maanden.

## **A.9. Waardering van eigendom en van erfpacht bij Koopgarant**

Bij Koopgarant wordt de erfpacht eeuwigdurend gevestigd en wordt de canon eeuwigdurend afgekocht, Bij het sluiten van overeenkomsten wordt geen grondwaarde/-prijs vastgesteld, en evenmin

---

<sup>7</sup> In de validatie-eisen voor het taxatierapport is bepaald dat de referentieobjecten die worden getoond in de door de modelwaardeleveranciers geleverde modelmatige rapporten, niet mogen zijn verkocht door een niet-natuurlijk persoon (de kadastrale gegevens bevatten een kenmerk waaruit dit valt te constateren). Alleen het gebruiken van verkopen door natuurlijke personen is echter niet voldoende om te waarborgen dat voldaan is aan de voorwaarde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen dat geen woningen gebruikt mogen worden waarbij geen vrije prijsvorming heeft plaatsgevonden. Bij terugverkoop van bijvoorbeeld Koopgarantwoningen is immers de verkopende partij een natuurlijk persoon maar is de prijs uitsluitend gebaseerd op taxatie. De taxateur dient daarom aan de hand van zijn eigen lokale marktkennis en/of informatie van de opdrachtgever te beoordelen of de referentieobjecten uit de modelmatige rapporten kunnen worden gebruikt.





een canonrente, een canonbedrag of een bedrag voor de afkoopsom van de canon. Er wordt uitsluitend geconstateerd dat de afkoopsom voor de erfpachtcanon onderdeel uitmaakt van de koopsom (Uitgifteprijs)<sup>8</sup>.

Het zou denkbaar zijn om, als theoretische exercitie, een grondprijs en een canon vast te stellen. De afkoopsom is dan de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen. Indien bij een dergelijke berekening de canonrente en de discontovoet gelijk zijn aan elkaar én gelijke termijnen worden gehanteerd bij de berekening van canon en van afkoopsom, is als resultaat van de berekening de afkoopsom gelijk aan de grondprijs. Op grond hiervan is de conclusie dat de marktwaarde van het erfpachtrecht bij Koopgarant gelijk is aan de waarde bij vol eigendom.

Op grond van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen dient bij de taxatie de (huidige of toekomstige) aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen buiten beschouwing te worden gelaten (zie ook par. A.8 punt 2). Bij terugkoop dient de taxateur als (eerste) marktwaarde de waarde te vermelden in de feitelijke situatie van erfpacht. Als bijzondere waarde vermeldt hij vervolgens de waarde bij vol eigendom (zie ook par. B.3). Uit de voorgaande alinea kan worden geconcludeerd dat deze twee waarden doorgaans gelijk zijn aan elkaar. Hierdoor zijn zowel referentieobjecten waarbij sprake is van vol eigendom als waarbij sprake is van een eeuwigdurend erfpachtrecht met eeuwigdurend afgekochte canon bruikbaar ter onderbouwing van beide waarden. Indien de taxateur van mening is dat de erfpacht (inclusief de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die daarop van toepassing zijn) desondanks een positief of negatief effect heeft op de marktwaarde, dan vermeldt hij dit met een onderbouwing. Hierbij kan worden aangetekend dat een dergelijke afwijkende waarde (d.w.z. de onder 'Marktwaarde' vermelde eerste waarde) verder niet relevant is in verband met prijsbepaling voor de transactie die het doel is van de taxatie, aangezien bij de prijsbepaling wordt uitgegaan van de tweede waarde, de marktwaarde bij vol eigendom.

Indien sprake is van een gemeentelijk erfpachtrecht waarop ten behoeve van Koopgarant een recht van ondererfpacht is/wordt gevestigd en waarbij de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing zijn (zoals bedoeld is in hoofdstuk 3 van de Taxatie-instructie Koopgarant), geldt ten aanzien van de waarde hetzelfde als in het voorgaande is beschreven bij grond in eigendom.

In dat geval (bijzondere situaties daargelaten) is het gemeentelijk erfpachtrecht eeuwigdurend gevestigd en is de canon eeuwigdurend afgekocht. Daarbij geldt op grond van het bovenstaande dat de waarde van het erfpachtrecht gelijk gesteld kan worden aan de waarde op vol eigendom. Ook de waarde van het ondererfpachtrecht (dat immers ook eeuwigdurend wordt gevestigd en waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht), kan dan gelijk gesteld worden aan de eerder genoemde twee waarden.

---

<sup>8</sup> Een uitzondering geldt bij nieuwbouw. Uitsluitend ten behoeve van de verdeling van de uitgifteprijs over de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt dan in de koopovereenkomst de 'afkoopsom voor de erfpachtcanon' opgenomen. Deze bestaat uit de Uitgifteprijs minus de (in de aannemingsovereenkomst op te nemen) aanneemsom. Er is dan geen reële relatie tussen de afkoopsom en de grondwaarde.



## B. De taxatie in diverse situaties

### B.1. Taxatie bestaande woning t.b.v. verkoop

Het taxatierapport wordt gevalideerd door een validatie-instituut dat is erkend door NRVT.

Naast de algemene vereisten zoals hiervoor genoemd in par. A.8, geldt bij taxatie van een bestaande woning nog het volgende:

- De taxateur omschrijft in het rapport de 'Staat van het Registergoed': de grootte en indeling, de voorzieningen en de staat van onderhoud. (art. 3.3 lid 2). Hierbij horen meerdere foto's, zoals ook vermeld is in het normblad van het taxatierapport.

Het doel van de meer gedetailleerde opsomming van de te maken foto's is dat bij terugkoop een goede vergelijking gemaakt kan worden met de oorspronkelijk verkochte woning, zodat de waardeverandering als gevolg van door de bewoner aangebrachte verbeteringen getaxeerd kan worden.

- Als **algemeen uitgangspunt** geldt, mede op grond van de European Valuation Standards (EVS), dat als marktwaarde altijd wordt vermeld de waarde in de situatie zoals die is op het moment van de taxatie.

Dit kan tot gevolg hebben dat, als de te verkopen woning nog verhuurd is op het moment van de taxatie, als eerste 'marktwaarde' de marktwaarde in verhuurde staat wordt vermeld. Deze waarde is verder niet van belang voor de transactie waarvoor de taxatie plaatsvindt. Gaat de transactie door dan wordt de woning immers onverhuurd opgeleverd, omdat óf de huurder zelf koopt en dus huurovereenkomst eindigt, óf de woning pas geleverd wordt als de huurder de woning heeft verlaten. Er worden dan, na de 'marktwaarde', één of twee keer een 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' vermeld, die relevant zijn voor de berekening van de terugkoopprijs. Dit wordt nader beschreven in par. 2.2 en 2.3 van de Taxatie-instructie. Hetzelfde geldt bij een taxatie ten behoeve van terugkoop. De 'marktwaarde' is dan de waarde van het erfpachtrecht. Vervolgens ook weer één of twee marktwaarden met bijzonder uitgangspunt vermeld, die relevant zijn voor de berekening van de terugkoopprijs. Zie verder par. 2.5 in de Taxatie-instructie en par. A.9 hierboven.

- Bij een woning die in verhuurde staat wordt getaxeerd, wordt, zoals is beschreven, als eerste waarde de '**marktwaarde**' vermeld. Deze 'marktwaarde in verhuurde staat' wordt door de taxateur onderbouwd op basis van de comparatieve methode (met geschikte referentieobjecten) of met een berekening. Voor de goede orde: Indien de taxateur de marktwaarde in verhuurde staat berekent, wijkt zijn/haar methode in het algemeen af van de berekening die op grond van de Woningwet aan woningcorporaties is voorgeschreven voor de vaststelling van de 'marktwaarde in verhuurde staat' ten behoeve van de jaarverslaggeving.
- Bij **verkoop aan de huurder**: De verbeteringen die de huurder heeft aangebracht worden buiten beschouwing gelaten bij de bepaling van de koopsom (art 3.3 lid 3). De huurder koopt dus de woning in de staat zoals hij/zij die oorspronkelijk heeft gehuurd, inclusief verbeteringen die de verhuurder heeft aangebracht. De waarde van de verbeteringen die hij/zij als huurder heeft aangebracht, ontvangt hij/zij bij terugkoop van de woning (par. B.3).

In het taxatierapport worden in dit geval in hoofdstuk D drie waarden vermeld:

1. de Marktwaarde (d.w.z. de waarde in verhuurde staat);



2. de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt (en inclusief de verbeteringen die de huurder heeft aangebracht);
3. de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt en *exclusief de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen*.

Uitsluitend de derde waarde is van belang voor de bepaling van de koopsom. De tweede waarde wordt echter ook vermeld, omdat deze uit taxatietechnisch oogpunt noodzakelijk is. De referentieobjecten (hoofdstuk L in het rapport) kunnen immers alleen vergeleken worden met de woning zoals de taxateur die feitelijk heeft aangetroffen.

## B.2. Nieuwbouwtaxatie

Nieuwbouwwoningen zijn, conform art. 3.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, woningen die:

- nog gebouwd gaan worden;
- in aanbouw zijn; of:
- die zijn opgeleverd maar nog niet in gebruik zijn genomen<sup>9</sup>.

Voor de taxatie zijn er twee mogelijkheden:

- A.** een individueel rapport per woning: **Taxatierapport transactie woonruimte individueel**
- B.** een complexgewijs rapport voor (een deel van) een nieuwbouwcomplex: **Taxatierapport transactie woonruimte complex.**

In Bijlage 1 gaan we nader in op de bij nieuwbouw te hanteren waarderingsgrondslag.

Bij een **complex** nieuwbouwwoningen gaat het om een bundeling van woningen die:

- een eenheid vormen wat betreft bouwwijze, architectuur en locatie;
- in dezelfde periode te koop worden aangeboden (d.w.z. binnen de zes maanden geldigheidsduur van het taxatierapport);
- verkocht worden door dezelfde ondernemer (of in geval van een afzonderlijke koop en aannemingsovereenkomst: door een combinatie van een ondernemer die de grond c.q. de erfpacht levert en een ondernemer die de opstal bouwt).

Bij appartementen wordt per gebouw (zoals gedefinieerd in de splitsingsakte) in beginsel één rapport gemaakt. Het is wel mogelijk voor delen van het appartementengebouw afzonderlijke rapporten op te stellen.

Bij appartementen kan het voorkomen dat er appartementsindexen zijn die bestaan uit bijvoorbeeld stallingsplaatsen of bergingen, en die onderdeel uitmaken van een andere appartementensplitsing dan die waarin de woningappartementen zitten. Wanneer deze appartementsindexen alleen tegelijk met de woningappartementen gekocht kunnen worden, worden deze appartementenindexen in de taxatie betrokken als onlosmakelijk onderdeel van de betreffende woningappartementen.

---

<sup>9</sup> Voor de NHG-financieringstaxatie worden woningen die zijn opgeleverd maar nog niet in gebruik zijn genomen beschouwd als bestaande woningen.



Bij grondgebonden woningen kan het voorkomen dat bijvoorbeeld stallingsplaatsen of bergingen onderdeel uitmaken van een appartementengebouw. Wanneer deze appartementsindexen alleen tegelijk met de woningen gekocht kunnen worden, worden deze appartementsindexen in de taxatie betrokken als onlosmakelijk onderdeel van de betreffende woningen.

Een complextaxatie kan meerdere woningtypen bevatten. Ieder van de woningtypen heeft dan een eigen onderbouwing met referentieobjecten etc. Zie hierover verder het model taxatierapport en de validatie-eisen.

In alle gevallen geldt voor de taxatie bij nieuwbouw het volgende:

- In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd dat de taxateur de marktwaarde vaststelt als ware de woning reeds opgeleverd (Art 3.1 lid 4). De taxateur dient dus uit te gaan van de afgebouwde woning, ook al is de bouw nog niet begonnen of is de woning nog in aanbouw. Doorgaans ligt de waardepeildatum dan ruim vóór de opleverdatum. De waardeontwikkeling tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de oplevering is daarmee (in positieve en negatieve zin) voor risico van de koper.
- In afwijking<sup>10</sup> van de notitie 'Marktwaarde en bijzondere uitgangspunten', die wordt beheerd door het NRVt, vermeldt de taxateur in een **complexmatig** rapport voor nieuwbouwwoningen die nog niet gereed zijn, in hoofdstuk D in de tabel bij 'Marktwaarde' de marktwaarden in de situatie dat de woningen gereed zijn. De taxateur vermeldt in hoofdstuk N dat de in hoofdstuk D genoemde marktwaarden het bijzondere uitgangspunt hebben dat de opstellen zijn gerealiseerd conform de aannemingsovereenkomst zoals in het rapport beschreven in hoofdstuk I.1. Vermelding van een marktwaarde op zich, zonder gerealiseerde opstellen, is buiten beschouwing gelaten omdat deze te veel afhankelijk kan zijn van uiteenlopende ontwikkel- en bouwstadia waarin de diverse percelen zich op de waardepeildatum bevinden.
- Zoals in par. A.8 al is beschreven: De taxatie mag op het moment van sluiten van de koopovereenkomst niet ouder zijn dan zes maanden. Bij nieuwbouw is deze maximale geldigheidsduur van zes maanden een bijzonder aandachtspunt. Bij de aanbidding zal vooraf goed duidelijk moeten worden gemaakt tot wanneer de marktwaarden geldig zijn, en dus de prijzen. Voorafgaand aan de einddatum van de geldigheid moet een nieuwe taxatie plaatsvinden.
- Indien vanaf tekening wordt getaxeed kunnen uiteraard geen foto's worden bijgevoegd. Wel bevat het rapport, indien het complex nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, in ieder geval foto's van de locatie van het complex en 'artist impressions' of bouwtekeningen die zijn ontvangen van de opdrachtgever.

### B.3. Taxatie t.b.v. terugkoop

De taxatie bij terugkoop wordt, indien de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 juli 2011 of recenter van toepassing zijn, uitgevoerd volgens het model *Taxatierapport transactie woonruimte individueel*. Indien een oudere versie van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt, is geen gevalideerd rapport vereist. We raden echter dringend aan om hiervan toch gebruik te maken, omdat

---

<sup>10</sup> Voor deze oplossing is gekozen omdat bij een complextaxatie het vaststellen van de marktwaarden in de huidige situatie uitermate ingewikkeld is, zeker wanneer de werkzaamheden reeds zijn begonnen, en omdat het model voor het complexmatig taxatierapport geen ruimte biedt voor meerdere marktwaarden.



er daarmee meer waarborgen zijn over de kwaliteit van het rapport. Zie par. B.4 voor de situatie dat de terugkoop gevolgd wordt door een verkoop met Koopgarant.

Naast de algemene vereisten zoals hiervoor genoemd in par. A.8, geldt bij taxatie van een bestaande woning t.b.v. terugkoop nog het volgende (zie ook Art. 3.4):

- De taxateur omschrijft, net als bij de taxatie van een bestaande woning voor verkoop, de 'Staat van het Registergoed': de grootte en indeling, de voorzieningen en de staat van onderhoud. (art. 3.4 lid 1). Hierbij horen meerdere foto's, zoals ook is vermeld in het normblad van het taxatierapport.

Op basis van de voorgaande beschrijving en de vergelijking met het taxatierapport dat bij verkoop was opgesteld, vermeldt de taxateur welke verbeteringen (in de huursector ook wel 'zelf aangebrachte voorzieningen' genoemd) de erfpachter heeft aangebracht (art 3.4 lid 2). Het gaat hierbij om de verbeteringen die 'bevoegdlijk' zijn aangebracht. Verbeteringen waarvoor een omgevingsvergunning ontbreekt terwijl deze wel vereist is, worden buiten beschouwing gelaten. Hetzelfde geldt, bij appartementen, voor verbeteringen waarvoor toestemming van de vereniging van eigenaars nodig is en niet is gegeven.

Om het mogelijk te maken dat de taxateur een vergelijking maakt met het taxatierapport dat bij verkoop was opgesteld, is vereist dat de erfverpachter die opdracht geeft voor de taxatie dit oorspronkelijke rapport ter beschikking stelt aan de taxateur.

De taxateur stelt vast welk effect deze verbeteringen hebben gehad op de marktwaarde van de woning (art 3.4 lid 2). Hierbij waardeert de taxateur de verbeteringen niet afzonderlijk, maar brengt hij/zij het waarde-effect van alle verbeteringen gezamenlijk in beeld.

In dit verband vermeldt de taxateur in hoofdstuk D van het taxatierapport na de 'Marktwaarde' (d.w.z. de waarde van het erfpachtrecht) twee waarden met bijzondere uitgangspunten:

- de marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat sprake is van vol eigendom (inclusief de waarde van de door de erfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen); en;
  - de marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat dat sprake is van vol eigendom en exclusief de door de erfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.
- Aangezien in art 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is opgenomen: "*van die verbeteringen stelt de Taxateur expliciet vast welk effect dit heeft op de Waarde van het Registergoed als geheel en legt dit vast in het taxatierapport*", wordt in hoofdstuk N van het rapport een tekst opgenomen waaruit blijkt dat het waarde-effect van de verbeteringen gelijk is aan het verschil tussen de waarden die in hoofdstuk D zijn vermeld: de marktwaarde (met bijzondere uitgangspunten) inclusief en de marktwaarde (met bijzondere uitgangspunten) exclusief de verbeteringen.

## **B.4. Taxatie t.b.v. terugkoop en doorverkoop**

Indien een woning wordt teruggekocht waarbij Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing zijn die dateren van vóór 2011, is op grond van die bepalingen geen gevalideerd rapport vereist. Een dergelijk rapport is dan echter niet bruikbaar bij een eventuele opvolgende Koopgarant-verkoop, waardoor alsnog een tweede rapport nodig is. Wanneer de erfverpachter voornemens is na terugkoop de woning opnieuw met Koopgarant te verkopen, is het raadzaam om in alle gevallen



een gevalideerde taxatie te laten uitvoeren die voor beide situaties bruikbaar is. Voorwaarde is uiteraard dat het tweeledig doel van de taxatie dan correct wordt omschreven en dat ook voor het overige het rapport rekening houdt met beide situaties.

Het kan ook voorkomen dat een woning wordt teruggekocht op basis van een andere regeling dan Koopgarant, waarna met Koopgarant wordt doorverkocht. In dat geval moeten uiteraard de omschrijvingen in de taxatie, voor zover deze betrekking hebben op de terugkoop, worden aangepast. Deze oplossing is alleen mogelijk indien de waarderingsgrondslag in beide situaties gelijk is. In incidentele situaties is dat niet het geval, bijvoorbeeld wanneer een woning wordt teruggekocht met een gemeentelijk erfpacht dat afwijkt van de grondslag waarop wordt doorverkocht. In een dergelijk geval moeten voor de terugkoop en voor de doorverkoop twee afzonderlijke rapporten worden opgesteld.

Natuurlijk is het rapport alleen bruikbaar voor doorverkoop indien de geldigheidstermijn van zes maanden niet wordt overschreden.

Wordt het rapport opgesteld t.b.v. zowel terugkoop als doorverkoop, dan wordt het afzonderlijke waarde-effect van de eerdere aangebrachte verbeteringen in het rapport vermeld, maar dit is alleen van belang voor de terugkoop, niet voor de opvolgende verkoop. Voor de vaststelling van de prijs bij doorverkoop is immers alleen relevant de marktwaarde inclusief de waarde van de verbeteringen die zijn aangebracht door de erfpachter/bewoner die de woning heeft terugverkocht aan de erfverpachter.

## **B.5. Taxatie t.b.v. beëindiging Koopgarant**

De erfverpachter en de erfpachter kunnen overeenkomen dat de woning niet wordt terugverkocht, maar dat de erfpachter het bloot eigendom verwerft en daarmee de volle eigendom verkrijgt, uiteraard tegen betaling van een tegenprestatie. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden dan beëindigd.

In dit geval wordt de woning op dezelfde manier getaxeed als bij terugkoop. Het doel, beëindiging Koopgarant, wordt dan omschreven in het rapport bij C.1. Indien nog geen keuze is gemaakt voor terugkoop of beëindiging, worden beide omschreven. Zie verder de Taxatie-instructie, par. 2.5.

## **B.6. Taxatie t.b.v. financiering**

De taxatie van een met Koopgarant aangekochte woning ten behoeve van de financiering valt strikt genomen buiten het bestek van de Taxatie-instructie Koopgarant. Indien er met Koopgarant is gekocht, is er in het rapport van een financieringstaxatie aandacht nodig voor de in het rapport te vermelden waarden.

Indien op het moment van de taxatie sprake is van vol eigendom (bij de verkopende partij), worden de volgende waarden verwerkt in hoofdstuk **D**:

- Bij het eerste gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaarde'.



- Bij het tweede gedachtestreepje wordt vermeld: *'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een eeuwigdurend gevestigd recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en waarbij de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing zijn'*.

De tweede waarde is relevant voor de financiering. Aangenomen mag worden dat deze waarde gelijk is aan de bij het eerste gedachtestreepje vermelde marktwaarde. Zie hierover verder ook par.

A.9. In dit verband is het aan te bevelen om in hoofdstuk N een tekst op te nemen als:

*Bij de Koopgarant-transactie waarop de financiering betrekking heeft, is in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bepaald dat de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die van toepassing zullen zijn op het eeuwigdurend gevestigde recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht, bij de vaststelling van de voor de bedoelde transactie relevante marktwaarde(n) buiten beschouwing is gelaten. Hierdoor mogen de in hoofdstuk D vermelde marktwaarden geacht worden aan elkaar gelijk te zijn.*



## Waarderingsgrondslag bij taxatie nieuwbouw

### Bijlage 1

Het enige relevante waardebegrip is de marktwaarde, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze kosten koper is. Dit geldt zowel bij bestaande woningen als bij nieuwbouwwoningen. Het is hierbij niet van belang is of het een 'gewone' verkoop betreft of een Koopgarantwoning. De waarde die een woning namelijk heeft voor de koper, wordt bepaald door de prijs die een opvolgende koper wil betalen als de woning zou worden verkocht. In vrijwel alle omstandigheden koopt een volgende koper in de k.k.-sfeer: hij betaalt de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht. Omdat voor de volgende koper de waarde k.k. relevant is, is dit ook het geval voor de huidige koper.

Uit het gegeven dat onder alle omstandigheden marktwaarde kosten koper moet worden vastgesteld, volgt dat taxatie van bijvoorbeeld een 'marktwaarde v.o.n.' niet aan de orde is.

Dit uitgangspunt kan wel de vraag oproepen: Wat is het verband tussen de aldus vastgestelde marktwaarde en de te betalen prijs voor een nieuwbouwwoning? De koper van een nieuwbouwwoning betaalt immers geen 'k.k.'.

Dit verband verloopt via de verwervingskosten: de kosten die de koper moet maken tot het moment dat de woning voor hem beschikbaar komt:

- Bij een bestaande woning bestaan de verwervingskosten uit de koopsom, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht.
- Bij een nieuwbouwwoning bestaan de verwervingskosten uit de koop- en aanneemsom<sup>11</sup> en het renteverlies voor de koper tot aan de oplevering. Dit renteverlies bestaat, afhankelijk van het moment waarop de koopovereenkomst en de juridische levering heeft plaatsgevonden, uit vergoeding en rente aan de ondernemer en hypotheekrente<sup>12</sup>.
- De kosten voor de financiering van de woning wordt hier buiten beschouwing gelaten, omdat dit persoonlijke kosten zijn, afhankelijk van de wijze waarop de woning wordt gefinancierd.

Uit analyses blijkt dat, bij een reguliere bouwtermijn, de totale hoeveelheid netto-renteverlies doorgaans in dezelfde orde van grootte ligt als de bijkomende kosten bij een bestaande woning. De verwervingskosten zijn daarmee ongeveer gelijk aan die van een bestaande woning met dezelfde marktwaarde.

Het is in principe mogelijk om bij Koopgarant het verband tussen marktwaarde en koop-/aanneemsom tamelijk gedetailleerd te berekenen, onder meer aan de hand van de (geschatte) bouwtijd. Bij opstelling van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is daarvoor op grond van het bovenstaande niet gekozen.

Terzijde: het is bovendien duidelijk dat de koop-/aanneemsom op deze wijze uitsluitend gerelateerd is aan de marktwaarde. Er is geen direct verband met de stichting-/voortbrengingskosten van de corporatie/ontwikkelaar.

Bij nieuwbouwwoningen gelden dus de volgende uitgangspunten:

1. De taxatie betreft de 'marktwaarde na realisatie'. Deze wordt vastgesteld terwijl er nog gebouwd wordt of terwijl er nog begonnen moet worden met de bouw.
2. De marktwaarde wordt geacht wordt altijd 'kosten koper' te zijn.

<sup>11</sup> Het eventuele meerwerk waartoe na sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst opdracht wordt gegeven, valt hier buiten.

<sup>12</sup> Renteverlies is deels fiscaal aftrekbaar, vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.





3. De marktwaarde wordt zonder nadere correctie gebruikt om, door aftrek van de korting, de uitgifteprijs vast te stellen. Deze uitgifteprijs is daarmee gelijk aan de koop-/aaneemsom (Art. 4.2 lid 2).