



Taxatie-instructie KoopGarant

1 oktober 2021

1.	Inleiding	1
1.1.	Gebruik van de taxatie-instructie	1
1.2.	KoopGarant en taxatie.....	2
2.	De opdracht	3
3.	Taxatie-instructie woning op eigen grond	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Taxatie bij verkoop van een nieuwbouwwoning.....	4
3.3.	Taxatie bij verkoop van een bestaande woning leeg	5
3.4.	Taxatie bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder	6
3.5.	Taxatie bij terugkoop	7
3.6.	Taxatie bij beëindiging KoopGarant.....	9
3.7.	Taxatie t.b.v. een geschillenregeling	10
4.	Taxatie-instructie woning op gemeentelijk erfpacht	11
4.1.	Algemeen	11
4.2.	Taxatie bij verkoop	11
4.3.	Taxatie bij terugkoop	12

1. Inleiding

Deze taxatie-instructie is bestemd voor de situatie dat de woningcorporatie, projectontwikkelaar of gemeente **eigenaar** is van de grond en ten behoeve van KoopGarant een recht van erfpacht vestigt of heeft gevestigd. In deze instructie gebruiken we verder vooral het samenvattende begrip 'erfverpachter'.

In hoofdstuk 4 gaan we in op de bijzondere situatie dat sprake is van gemeentelijk erfpacht waarbij ten behoeve van KoopGarant een recht van ondererfpacht wordt of is gevestigd.

1.1. Gebruik van de taxatie-instructie

Op grond van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de (toekomstige) erfverpachter de opdrachtgever voor de taxatie. Deze taxatie-instructie is bedoeld voor de opdrachtgevers (de erfverpachters) en voor de taxateurs die een taxatierapport opstellen ten behoeve van een verkoop of een terugkoop met KoopGarant. De opdrachtgever kan deze taxatie-instructie bij de opdracht aan de taxateur voegen.

De taxateur maakt gebruik van het meest recente model *Taxatierapport woonruimte* dat door NRVV wordt beheerd. Voor een correcte en transparante taxatie ten behoeve van KoopGarant zijn enkele aanpassingen en uitbreidingen van dit model nodig. Het rapport wordt gevalideerd door het NWWI.

De tekst van deze instructie is afgestemd op het gebruik van de actuele versie van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. Bij terugkoop is vaak een oudere versie van toepassing. Indien de instructie wordt gevolgd, sluit het taxatierapport ook aan op een dergelijke oudere versie.



Deze taxatie-instructie gaat met name in op de inhoud van het taxatierapport. Als achtergrond bij deze taxatie-instructie is de '**Toelichting bij de Taxatie-instructie KoopGarant**' beschikbaar. Naast een inhoudelijk toelichting op de instructie behandelt de toelichting de voorwaarden aan de taxateur en aan het taxatierapport en beschrijft het de werkwijze met betrekking tot de aanwijzing van de taxateur en de opdrachtverstrekking.

1.2. KoopGarant en taxatie

Bij KoopGarant verkoopt een erfverpachter een woning met een korting op de marktwaarde. De erfverpachter levert dan een recht van erfpacht.

De koper is verplicht om, bij voorgenomen verkoop, de woning aan te bieden aan de erfverpachter. De erfverpachter garandeert de woning terug te zullen kopen. Bij de terugkoop wordt de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, gedeeld tussen erfverpachter en koper. Zowel bij verkoop als bij terugkoop wordt de prijs mede gebaseerd op de marktwaarde, die door middel van taxatie wordt vastgesteld.

Tot zekerheid voor de terugkoopregeling wordt de woning c.q. het appartementsrecht uitgegeven in erfpacht.

Bij alle taxaties wordt de aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen buiten beschouwing gelaten (Erfpacht- en KoopGarantbepalingen art. 3.1 lid 4). Er wordt bij de vaststelling van de marktwaarden die relevant zijn voor de transactie dus geen rekening gehouden met een eventueel positief of negatief effect van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen op de marktwaarde. In het taxatierapport maakt de taxateur hiervan melding onder **O** (Nadere mededelingen).

Deze taxatie-instructie behandelt de taxaties ten behoeve van de volgende vier situaties:

- a. verkoop van een **nieuwbouwwoning**¹;
- b. verkoop van een **bestaande woning**,
te onderscheiden in:
 1. verkoop van een lege woning;
 2. verkoop aan de zittende huurder;
- c. **terugkoop** van de woning;
- d. **beëindiging** (afkoop) van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen en levering van de bloot eigendom.

¹ Zie over de definitie van nieuwbouwwoning: Toelichting bij de Taxatie-instructie KoopGarant par. B.1.



2. De opdracht

In de 'aanvraagstraat' van NWWI voert de opdrachtgever (de erfverpachter) of de taxateur de opdracht in. 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.

De gegevens die de erfverpachter of de taxateur invoert 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 de woning verkopen
Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)
- U wilt de woning terugkopen
Bepalen van de prijs bij terugkoop(beslissing)
- Een andere reden, namelijk:
 - *bepalen van de prijs bij terugkoop en bij een (mogelijk) daaropvolgende verkoop.*
 - *bepalen van de tegenprestatie bij beëindiging KoopGarant.*
 - *bepalen van de prijs bij terugkoop of van de tegenprestatie bij beëindiging KoopGarant.*
 - *bepalen van de prijs bij terugkoop en een (mogelijk) daaropvolgende verkoop, of van de tegenprestatie bij beëindiging KoopGarant.*

Er is slechts één doel mogelijk. Na terugkoop kan bij een eventuele opvolgende verkoop de prijsbepaling plaatsvinden aan de hand van hetzelfde rapport. Daarnaast is het op het moment van taxatie mogelijk dat de erfpachter nog geen keuze heeft gemaakt: terugkoop of beëindiging KoopGarant.

Zie over de keuze van doelen met 'een andere reden' de paragrafen 3.5 en 3.6, onder D. Doel van de taxatie.

Beperkingen

Bij het accepteren van de opdracht door de taxateur voegt deze de volgende tekst toe bij het tekstgedeelte waarin staat beschreven dat het rapport met andere partijen mag worden gedeeld, namelijk:

de personen, bedrijven en instanties die moeten kunnen beschikken over het taxatierapport ten behoeve van de totstandkoming en uitvoering van de door de opdrachtgever met een particulier te sluiten of gesloten overeenkomst met betrekking tot de woning of met het toezicht op die overeenkomst.

Welke waarden taxeert de taxateur?

Hier worden de waarden 'met bijzondere uitgangspunten' ingevuld die relevant zijn bij het doel van de taxatie. Zie de verderop de in par. 3.2 t/m 3.6 vermelde waardebegrippen.



3. Taxatie-instructie woning op eigen grond

Deze taxatie-instructie heeft betrekking op de volgende situatie: De opdrachtgever/erfverpachter is eigenaar van de grond. Ten behoeve van KoopGarant wordt/is een eeuwigdurend erfpachtrecht gevestigd waarbij de canon eeuwigdurend wordt/is afgekocht. Hierbij worden/zijn de **Erfpacht- en KoopGarantbepalingen** van toepassing verklaard.

In hoofdstuk 4 wordt de situatie behandeld dat de opdrachtgever/erfverpachter (die dan 'ondererfverpachter' is) een gemeentelijk recht van erfpacht heeft en een recht van ondererfpacht vestigt.

3.1. 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 op de vorige pagina is vermeld onder 'Beperkingen'. Ontbreekt de tekst, dat voegt de taxateur deze alsnog toe bij de opdrachtvoorwaarden en wordt deze tekst automatisch in het taxatierapport getoond.

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

De taxatie wordt verantwoord door een vergelijking met tenminste drie unieke referentiewoningen, die de taxateur zelf toevoegt. In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 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 woningen die met KoopGarant, Koopstart of KoopComfort zijn verkocht of teruggekocht niet in aanmerking als referentiewoning. Woningen die door een woningcorporatie zijn verkocht waarbij wel sprake was van vrije prijsvorming (via onderhandelingen mede aan de hand van een vraagprijs) mogen wel dus worden gebruikt als referentiewoning.

3.2. Taxatie bij verkoop van een nieuwbouwwoning

- Wanneer de opdracht betrekking heeft op de taxatie van vijf of meer woningen in een nieuwbouwproject, adviseren we dringend de volgende werkwijze: De taxaties worden verricht door twee taxateurs gezamenlijk. Eén van de twee taxateurs stelt dan de taxatierapporten op, de andere taxateur voegt een verklaring bij dat hij/zij instemt met het taxatierapport (N.B. deze werkwijze wordt verplicht in een nieuwe versie van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, die naar verwachting in de tweede helft van 2021 van kracht wordt).
- Bij de uitvoering van een taxatieopdracht van meerdere woningen in een nieuwbouwproject is aan te bevelen dat de taxateur een beknopt overzicht opstelt van de rapporten. Nadat de taxatierapporten afgerond en gevalideerd zijn, stelt de taxateur voor de opdrachtgever in een tabel één overzicht op van alle getaxeerde woningen, met daarbij per woning het rapportnummer, het adres of het bouwnummer, de marktwaarde, het woningtype en de kenmerken die relevant zijn voor de differentiatie van de waarden binnen het project. Een dergelijk overzicht maakt geen onderdeel uit van de taxatierapporten.



D. Doel van de taxatie

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

E. Waardering

Keuze na de 'marktwaarde':
Marktwaarde na bouw van de woning

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 gaat de woning verkopen met KoopGarant. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij KoopGarant is de erfpachter/bewoner verplicht om, zodra hij wil verkopen, de woning terug te verkopen aan de erfverpachter (de opdrachtgever), die verplicht is de woning terug te kopen. De terugkoop prijs wordt dan berekend mede op basis van de marktwaarden bij verkoop en terugkoop. Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in **E** bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- De in **E** genoemde tweede getaxeerde marktwaarde, de '*marktwaarde na bouw van de woning*', 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.

3.3. 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

Indien de woning leeg is op het moment van de taxatie: 'marktwaarde'.
Indien de woning op het moment van taxatie nog verhuurd is, wordt daarna vermeld:
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 wordt opgeleverd.

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 gaat de woning verkopen met KoopGarant. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij KoopGarant is de erfpachter/bewoner verplicht om, zodra hij wil verkopen, de woning terug te verkopen aan de erfverpachter (de opdrachtgever), die verplicht is de woning terug te kopen. De terugkoop prijs wordt dan berekend mede op basis van de marktwaarden bij verkoop en terugkoop. Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in **E** bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.

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

- 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 (NB: keuze maken).
- De tweede getaxeerde marktwaarde, de *'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning 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 marktwaarde is onderbouwd met de in **L** vermelde referentiewoningen.

3.4. 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

Na de 'marktwaarde', wordt vermeld:

Marktwaarde 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.

Als er sprake is van door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen, wordt ook vermeld:
Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning 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 koopt, maar ik heb de verbeteringen die de huurder heeft aangebracht niet meegenomen in mijn waardering.

N.B.: 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 gaat de woning verkopen met KoopGarant. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij KoopGarant is de erfpachter/bewoner verplicht om, zodra hij wil verkopen, de woning terug te verkopen aan de erfverpachter (de opdrachtgever), die verplicht is de woning terug te kopen. De terugkoop prijs wordt dan berekend mede op basis van de marktwaarden bij verkoop en terugkoop. Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in **E** bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- 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 (*NB: keuze maken*).

Indien de huurder geen verbeteringen heeft aangebracht:

- De *'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning 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(n) is onderbouwd met de in **L** vermelde referentiewoningen.

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

- De *'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, de woning 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 door de voormalige huurder als koper bewoond blijft'* en de *'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft, exclusief het waarde-effect van de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'*.

3.5. Taxatie bij terugkoop

D. Doel van de taxatie

Wanneer de taxatie alleen plaatsvindt ten behoeve van de terugkoop:

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



Wanneer de opdrachtgever het rapport na een terugkoop ook gaat gebruiken voor verkoop:

- o Een andere reden, namelijk: *bepalen van de prijs bij terugkoop en bij een (mogelijk) daaropvolgende verkoop.*

E. Waardering

Na de 'marktwaarde', wordt vermeld:

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van vol eigendom.

Ik ben er van uitgegaan dat de woning niet belast is met een recht van erfpacht, dat de woning leeg is, dat er geen sprake is van een huurder en dat ook anderen geen gebruiksrecht hebben op de woning.

Indien de erfpachter verbeteringen heeft aangebracht, wordt daarna vermeld:

Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom en exclusief het waarde-effect van de door de erfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen.

Ik ben er van uitgegaan dat de woning niet belast is met een recht van erfpacht, dat de woning leeg is, dat er geen sprake is van een huurder en dat ook anderen geen gebruiksrecht hebben op de woning, maar ik heb de verbeteringen die de erfpachter/bewoner heeft aangebracht niet meegenomen in mijn waardering.

N.B.: Het gaat alleen om de verbeteringen die 'bevoegdlijk' zijn aangebracht. Verbeteringen waarvoor een omgevingsvergunning 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: een eeuwigdurend recht van erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht.

Als volgt:

2. Het recht van erfpacht

- | | |
|---|---|
| o Bestaat er een recht van erfpacht? | o ja |
| o Door wie is dit recht uitgegeven?
<i>Erfverpachter</i> | o [naam erfverpachter] |
| o Vanaf wanneer geldt dit recht?
<i>Vestigingsdatum recht van erfpacht</i> | o |
| o Tot wanneer geldt dit recht?
<i>Einddatum recht van erfpacht</i> | o Er is geen einddatum. |
| o Moet er geld betaald worden voor dit recht?
<i>Erfpachtcanon</i> | o nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet. |
| o Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
<i>Algemene erfpachtbepalingen</i> | o ja, Erfpacht- en KoopGarantbepalingen [versie invullen] |
| o Bijzondere erfpachtvoorwaarden | o nee |

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

- | | |
|---|---|
| o Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? | o ja, het betreft de volgende variant: KoopGarant |
|---|---|



- o Wat is het gevolg voor de koper?
- o de erfpachter/bewoner is verplicht de woning terug te verkopen aan de erfverpachter (de opdrachtgever), die verplicht is de woning terug te kopen. De terugkoop prijs wordt berekend mede op basis van de marktwaarden bij verkoop en terugkoop.

Bij een appartement op vergelijkbare wijze, waarbij 'de woning' vervangen wordt door 'het appartement'.

O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- De opdrachtgever heeft in het verleden de erfpacht geleverd aan de erfpachter/bewoner. Hierbij is een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing zijn. Bij KoopGarant is de erfpachter/bewoner verplicht om, zodra hij wil verkopen, de woning terug te verkopen aan de erfverpachter (de opdrachtgever), die verplicht is de woning terug te kopen. De terugkoop prijs wordt dan berekend mede op basis van de marktwaarden bij verkoop en terugkoop. Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in **E** bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- De in **E** genoemde 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van vol eigendom' is relevant in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij terugkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in **L** vermelde referentiewoningen.

Indien de erfpachter/bewoner verbeteringen heeft aangebracht, worden deze verbeteringen opgesomd.

Vervolgens wordt vermeld:

- De 'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom en exclusief het waarde-effect van de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen', is naast de hiervoor genoemde waarde relevant in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij terugkoop).
- Het waarde-effect van de door de erfpachter/bewoner aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in **E** zijn vermeld: de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van vol eigendom' en de 'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom en exclusief het waarde-effect van de door de erfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.

3.6. Taxatie bij beëindiging KoopGarant

Hier geldt grotendeels hetzelfde als beschreven is in par 3.5. Het enige verschil:

D. Doel van de taxatie

Wanneer de taxatie alleen wordt gebruikt voor de beëindiging KoopGarant:

- o Een andere reden, namelijk: *bepalen van de tegenprestatie bij beëindiging KoopGarant.*

Wanneer de erfpachter nog geen keuze heeft gemaakt tussen terugkoop of beëindiging KoopGarant:

- o Een andere reden, namelijk: *bepalen van de prijs bij terugkoop of van de tegenprestatie bij beëindiging KoopGarant.*



Wanneer de erfpachter nog geen keuze heeft gemaakt tussen terugkoop of beëindiging KoopGarant en wanneer de opdrachtgever het rapport na een eventuele terugkoop ook gaat gebruiken voor verkoop:

- o *Een andere reden, namelijk: bepalen van de prijs bij terugkoop en een (mogelijk) daaropvolgende verkoop, of van de tegenprestatie bij beëindiging KoopGarant.*

3.7. Taxatie t.b.v. een geschillenregeling

Indien een taxatierapport wordt opgesteld ten behoeve van de **geschillenregeling** zoals bedoeld in art. 8.3 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, worden hiertoe drie nieuwe taxateurs benoemd (die op geen enkele wijze betrokken zijn bij de te taxeren woning). De taxateurs voeren de taxatie gezamenlijk uit, één van de taxateurs (doorgaans degene die als derde is aangewezen) stelt het rapport op en laat dit rapport valideren.

In onderdeel **O** van het taxatierapport wordt vermeld dat de taxatie ten behoeve van de geschillenregeling is uitgevoerd, 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.



4. Taxatie-instructie woning op gemeentelijk erfpacht

In enkele gemeenten is sprake van een **gemeentelijk recht van erfpacht**. Ten behoeve van KoopGarant wordt/is dan een recht van **ondererfpacht** gevestigd.

Vrijwel altijd is het gemeentelijk recht van erfpacht eeuwigdurend gevestigd en is de canon van deze gemeentelijke erfpacht voor de duur van deze erfpacht afgekocht, eeuwigdurend dus. Ten behoeve van KoopGarant wordt dan een eeuwigdurend recht van ondererfpacht gevestigd waarbij de canon eveneens eeuwigdurend wordt afgekocht. Hierbij worden de **Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen** van toepassing verklaard.

In dit hoofdstuk beschrijven we uitsluitend deze meest voorkomende situatie. Buiten beschouwing blijven enkele incidentele situaties waarbij ondererfpacht is gevestigd op een gemeentelijk erfpachtrecht met andere kenmerken. Dergelijke lokale situaties dient de taxateur op grond van de eigen deskundigheid te behandelen².

Wanneer sprake is van een eeuwigdurend gemeentelijk recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht, vereist dit enkele andere formuleringen in het taxatierapport dan in hoofdstuk 3. Het betreft de volgende wijzigingen/aanvullingen:

4.1. Algemeen

In de tekstblokken die in hoofdstuk 3 zijn weergegeven, worden de volgende termen aangepast:

- erfpacht → ondererfpacht
- erfverpachter → ondererfverpachter
- erfpachter → ondererfpachter
- Erfpacht- en KoopGarantbepalingen → Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen

4.2. Taxatie bij verkoop

Bij een taxatie ten behoeve van **verkoop** (par. 3.2, 3.3 en 3.4):

G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een eeuwigdurend recht van (gemeentelijk) erfpacht.

² In Amsterdam zijn in de periode 2012-2015 op zeer beperkte schaal woningen verkocht waarbij het aan de woningcorporatie uitgegeven gemeentelijk erfpachtrecht voor onbepaalde tijd is gevestigd en in tijdvakken is onderverdeeld. Er is dan vastgelegd is dan dat bij aanvang van een nieuw tijdvak onder meer de canon van de erfpacht zal worden herzien en voor het nieuwe tijdvak een nieuwe afkoopsom voor de canon kan worden vastgesteld. Ten behoeve van KoopGarant heeft de woningcorporatie dan een recht van ondererfpacht uitgegeven aan de koper. Hierbij zijn de 'Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen, erfpacht verdeeld in tijdvakken', van toepassing verklaard.

Bij de vestiging van de ondererfpacht is dan het volgende bepaald:

- De ondererfpacht is voor onbepaalde tijd uitgegeven.
- De canon voor de ondererfpacht is voor de duur van de ondererfpacht afgekocht, dus voor onbepaalde tijd. Hierdoor is de ondererfpachter bij aanvang van een nieuw tijdvak geen nieuwe canon of nieuwe afkoopsom aan de woningcorporatie verschuldigd.

Doet deze situatie zich voor, dan kunt u hierover ten behoeve van de taxatie nadere informatie opvragen bij OpMaat.



4.3. Taxatie bij terugkoop

Bij een taxatie ten behoeve van **terugkoop** (par. 3.5):

E. Waardering

Na de 'marktwaarde', wordt vermeld:

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht.

Ik ben er van uitgegaan dat de woning niet belast is met een recht van ondererfpacht, dat de woning leeg is, dat er geen sprake is van een huurder en dat ook anderen geen gebruiksrecht hebben op de woning.

Indien de erfpachter verbeteringen heeft aangebracht, wordt daarna vermeld:

Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en exclusief het waarde-effect van de door de ondererfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen.

Ik ben er van uitgegaan dat de woning niet belast is met een recht van ondererfpacht, dat de woning leeg is, dat er geen sprake is van een huurder en dat ook anderen geen gebruiksrecht hebben op de woning, maar ik heb de verbeteringen die de ondererfpachter/bewoner heeft aangebracht niet meegenomen in mijn waardering.

N.B.: Het gaat alleen om de verbeteringen die 'bevoegdlijk' zijn aangebracht. Verbeteringen waarvoor een omgevingsvergunning 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: Een eeuwigdurend recht van ondererfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht.

Als volgt:

2. Het recht van erfpacht

Hier worden de gegevens over het gemeentelijk recht van (hoofd)erfpacht ingevuld.

3. Het recht van ondererfpacht

- | | | | |
|---|--|---|---|
| o | Bestaat er een recht van ondererfpacht? | o | ja |
| o | Door wie is dit recht uitgegeven?
<i>Ondererfverpachter</i> | o | [naam ondererfverpachter] |
| o | Vanaf wanneer geldt dit recht?
<i>Vestigingsdatum recht van ondererfpacht</i> | o | |
| o | Tot wanneer geldt dit recht?
<i>Einddatum recht van ondererfpacht</i> | o | Er is geen einddatum. |
| o | Moet er geld betaald worden voor dit recht?
<i>Erfpachtcanon</i> | o | nee, het kost niets. Nu niet, en in de toekomst niet. |
| o | Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene erfpachtbepalingen | o | ja, Ondererfpacht- en KoopGarant-bepalingen [versie invullen] |
| | Bijzondere erfpachtvoorwaarden | o | nee |



O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- De opdrachtgever heeft in het verleden de ondererfpacht geleverd aan de ondererfpachter/bewoner. Hierbij is een eeuwigdurend recht van ondererfpacht gevestigd waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en waarbij de Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen van toepassing zijn. Op grond van het bepaalde in de Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in **E** bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- De in **L** vermelde referentiewoningen zijn bruikbaar als onderbouwing bij zowel de 'marktwaarde' als bij de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht', aangezien er bij deze referentiewoningen sprake is van een gerechtigheid tot de (hoofd)erfpacht of van een eeuwigdurend gevestigd recht van ondererfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht, waardoor er op dit aspect waardetechnisch geen verschil is tussen de referentieobjecten en het getaxeerde object en waardoor deze marktwaarden geacht mogen worden aan elkaar gelijk te zijn.
- De in **E** genoemde 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht' is relevant is in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij terugkoop).

Indien de erfpachter/bewoner verbeteringen heeft aangebracht, worden deze verbeteringen opgesomd.

Vervolgens wordt vermeld:

- De 'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en exclusief het waarde-effect van de door de ondererfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen', is naast de hiervoor genoemde waarde relevant in verband met het in **D** omschreven doel (het bepalen van de prijs bij terugkoop).
- Het waarde-effect van de door de ondererfpachter/bewoner aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in **E** zijn vermeld: de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht' en de 'marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en exclusief het waarde-effect van de door de ondererfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.