



Toelichting bij de Taxatie-instructie KoopGarant

1 oktober 2021

Deze toelichting is bedoeld als achtergrondinformatie voor de opdrachtgevers (woningcorporaties, projectontwikkelaars en gemeenten) 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 grotendeels nog verkocht met een oudere versie van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. Wanneer 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.

De erfverpachter heeft een licentie voor KoopGarant afgesloten bij Stichting OpMaat. Op grond van de geldende 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.	Wanneer en waarvoor wordt getaxeerd?.....	2
A.3.	Het taxatierapport	2
A.4.	De taxateur	3
A.5.	De aanwijzing van de taxateur bij terugkoop.....	4
A.6.	Vereisten taxatie algemeen.....	5
A.7.	Waardering van eigendom en van erfpacht bij KoopGarant	6
B.	De taxatie in diverse situaties.....	8
B.1.	Taxatie bij verkoop van een nieuwbouwwoning	8
B.2.	Taxatie bij verkoop van een bestaande woning.....	9
B.3.	Taxatie bij terugkoop	10
B.4.	Taxatie bij beëindiging KoopGarant.....	11
B.5.	Taxatie t.b.v. financiering	11
Bijlage 1	Waarderingsgrondslag bij taxatie nieuwbouw	12



A. Algemeen: Taxatie bij KoopGarant

A.1. KoopGarant

Bij KoopGarant verkoopt een woningcorporatie, projectontwikkelaar of gemeente een woning met een korting op de marktwaarde. De koper is verplicht om, bij voorgenomen verkoop, de woning aan te bieden aan de erfverpachter (de corporatie, ontwikkelaar of gemeente). De erfverpachter garandeert de woning terug te zullen kopen. Bij de terugkoop wordt de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, gedeeld tussen de erfverpachter en de bewoner.

Tot zekerheid voor de terugkoopregeling wordt de woning c.q. het appartementsrecht uitgegeven in erfpacht. Bij eigen grond wordt de erfpacht eeuwigdurend gevestigd en wordt de canon eeuwigdurend afgekocht. Hierbij worden de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing verklaard. 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.

Het is ook mogelijk dat, in afwijking van de terugkoopregeling die is beschreven in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, de erfverpachter en de erfpachter overeenkomen dat de woning niet wordt teruggekocht maar dat de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen worden beëindigd, de erfverpachter de bloot eigendom levert aan de erfpachter (die daarmee de volle eigendom verkrijgt) en de erfpachter hiervoor een tegenprestatie betaalt (zie verder B.4).

A.2. Wanneer en waarvoor wordt getaxeerd?

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

- a. verkoop van een **nieuwbouwwoning** c.q. een complex nieuwbouwwoningen;
- b. verkoop van een **bestaande woning**,
te onderscheiden in:
 - verkoop van een lege woning;
 - verkoop aan de zittende huurder;
- 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.

A.3. Het taxatierapport

In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen uit 2016 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 is het beheer van de modellen voor taxatierapporten en de erkenning van de validatie-instituten overgedragen aan het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (**NRVT**) en is het Nederlands Woning Waarde Instituut (**NWWI**) het enige validatie-instituut.



Voor de taxatie van woningen is er een standaardmodel taxatierapport met bijbehorende opdrachtvoorwaarden beschikbaar. Dit model kan worden gebruikt voor taxaties ten behoeve van uiteenlopende situaties, zoals:

1. financiering
2. bijzonder beheer (bij betalingsachterstanden etc.)
3. bepaling van de prijs bij verkoop, bij terugkoop en bij andere transacties in verband met 'verkoop onder voorwaarden', zoals KoopGarant, KoopStart en KoopComfort.

Wanneer het laatste het geval is, kan in de 'aanvraagstraat' van het NWWI de taxatieopdracht alleen worden verstrekt door een professionele partij (een corporatie, ontwikkelaar of gemeente). Doordat alleen de erfverpachter opdrachtgever kan zijn, wordt aangesloten bij de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. Hierin is immers vastgelegd dat in alle situaties de erfverpachter de opdrachtgever is voor de taxatie. Zodoende wordt gewaarborgd dat de taxateur de juiste opdracht krijgt, waardoor het taxatierapport onder meer de juiste waardebegrippen bevat. De **Taxatie-instructie** is belangrijk voor het formuleren van de correcte opdracht.

Een particulier kan alleen opdracht geven voor een financieringstaxatie (hierboven genoemd onder 1).

A.4. 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.5 komt de procedure aan de orde met betrekking tot de aanwijzing van de taxateur bij terugkoop. Deze procedure bevat enkele aanvullende voorwaarden.

In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen (versie 2016) zijn voor de taxateur de volgende voorwaarden genoemd:

- a. De taxateur is 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. De taxateur is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM), VastgoedPRO, 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 en is derhalve geen verplichting meer. Het NWWI controleert hier dus niet meer op.
- c. De taxateur voldoet aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur' van NRVT (art 3.1. lid 3)¹. 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.

¹ De Werk Gebied Regeling is opgenomen in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen 1 november 2016 en is voor oudere versies van toepassing verklaard in de Gebruiksvoorwaarden bij de licentieovereenkomst KoopGarant.



- d. De taxateur is 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)².

Onder d is de eerdere betrokkenheid gedurende de afgelopen twee jaar genoemd. Dit vereist enige toelichting. Van belang hierbij is of er mede op basis van de eerdere taxatie daadwerkelijk een transactie of financiering tot stand is gekomen. Is dit niet het geval, dan is er op dit aspect geen bezwaar tegen wanneer de taxateur opnieuw taxeert. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer de geldigheid van het rapport (zes maanden) is verstreken of wanneer de erfpachter een opgestarte procedure voor terugkoop heeft stopgezet en binnen twee jaar een nieuwe procedure start.

A.5. De aanwijzing van de taxateur bij terugkoop

De procedure voor de **aanwijzing** van de taxateur bij terugkoop van een KoopGarantwoning is 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.4. 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 of 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 taxateur³.

² 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 verder over de betrokkenheid van de taxateur in het verleden par. A.5.

³ 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



- 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.6 onder punt 5, mag de waardepeildatum van de taxatie niet meer dan zes maanden liggen vóór het moment van het sluiten van de terugkoopovereenkomst. Wanneer 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 aangezien er geen transactie heeft plaatsgevonden. 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.

Iets vergelijkbaars geldt voor de volgende situatie: De taxateur heeft getaxeerd ten behoeve van terugkoop, maar er is uiteindelijk geen terugkoopovereenkomst en/of een levering tot stand gekomen. Op een later moment start de erfpachter een nieuwe terugkoopprocedure.

Ook in dit geval is het mogelijk dat de taxatie wordt uitgevoerd door dezelfde taxateur. Er heeft immers ook in dit geval geen transactie plaatsgevonden op basis van de eerste taxatie. De erfverpachter en de erfpachter dienen schriftelijk vast te leggen dat ze geen bezwaar hebben tegen de keuze voor de taxateur die eerder heeft getaxeerd.

A.6. Vereisten taxatie algemeen

Bij de taxatie ten behoeve van KoopGarant (a t/m d in par. A.2) is de erfverpachter de opdrachtgever. In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen zijn normen opgenomen voor deze taxaties. Daarnaast gelden er algemene validatie-eisen, zoals geformuleerd door de taxatiebranche⁴.

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

stemt overeen met de termijn in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen van 1 november 2016 (zie voetnoot 2). 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 mei 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.

⁴ 'Het certificeren van Taxatie Validatie Instututen ISO 9001:2015 addendum', te downloaden via www.nrvt.nl.



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

1. Als referentiewoningen mogen geen woningen worden gebruikt waarbij de prijs uitsluitend was gebaseerd op een taxatiewaarde. Er moet dus een vrije prijsvorming hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat onder meer woningen waarbij korting is gegeven op de getaxeerde marktwaarde, zoals KoopStart- en KoopGarantwoningen, **niet** in aanmerking komen als referentiewoning. Dit geldt ook voor andere woningen die de erfverpachter verkocht heeft met de getaxeerde marktwaarde als uitgangspunt en voor KoopGarantwoningen die zijn teruggekocht door de erfverpachter.
2. De aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten, op grond van 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 bij de vaststelling van de voor de transactie relevante marktwaarden dus uitgegaan van de (fictieve) situatie dat sprake is van vol eigendom. In het taxatierapport maakt de taxateur hier melding van in onderdeel **O**. (Nadere mededelingen).
3. Aangenomen kan worden dat de marktwaarde van het erfpachtrecht gelijk is aan de waarde bij vol eigendom. Zie hierover verder par. A.7.
4. 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 bijzonder uitgangspunt 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 Erfpacht- en KoopGarantbepalingen buiten beschouwing is gelaten.
5. De waardepelddatum 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.7. 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 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)⁵.

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 de woning op erfpacht 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.6 punt 2). Bij terugkoop dient de taxateur als (eerste) marktwaarde de

⁵ 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 directe relatie tussen de afkoopsom en de grondwaarde.



waarde te vermelden in de feitelijke situatie van erfpacht. Als 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' vermeldt hij/zij vervolgens de waarde bij vol eigendom (zie ook par. B.3 en taxatie-instructie KoopGarant par. 3.5). Uit de voorgaande alinea kan worden geconcludeerd dat deze twee waarden doorgaans gelijk zijn aan elkaar. Hierdoor zijn zowel referentiewoningen 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/zij dit met een onderbouwing. Hierbij kan worden aangetekend dat een dergelijke afwijkende waarde (d.w.z. de onder 'Marktwaarde' vermeldde 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.

Wanneer er 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 4 van de Taxatie-instructie KoopGarant), geldt over 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.



B. De taxatie in diverse situaties

B.1. Taxatie bij verkoop van een nieuwbouwwoning

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 genomen⁶.

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

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. Dit doet hij/zij door het waardebegrip 'marktwaarde na bouw van de woning' te taxeren naast de marktwaarde.
- 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.
- Zoals in par. A.6 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. Wanneer binnen de termijn van zes maanden nog niet is verkocht, moet een nieuwe taxatie plaatsvinden.
- Indien vanaf tekening wordt getaxeerd 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.

Combinaties met appartementen

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

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.

⁶ Voor de NHG-financieringstaxatie worden woningen die zijn opgeleverd maar nog niet in gebruik zijn genomen beschouwd als bestaande woningen.



Lease- en huurcontracten installaties

Het kan voorkomen dat niet de volledige woning in eigendom (c.q. erfpacht) wordt geleverd, maar dat de koper voor elementen van de woning een lease- of huurovereenkomst dient te sluiten. Het gaat dan met name om technische installaties, zoals zonnepanelen, warmte-/koudeopslag, warmtepomp. Hiervoor is extra aandacht nodig bij de taxatie:

- In het taxatierapport moet duidelijk worden beschreven wat de aard van de huur- of leaseovereenkomst is, wat de kosten zijn en de eventuele bijzonderheden. Bij voorkeur wordt een concept voor de lease- of huurovereenkomst als bijlage toegevoegd.
- Onderbouwd dient te worden óf, en zo ja in welke mate, de lease- of huurovereenkomst invloed heeft op de marktwaarde, vergeleken met de situatie dat bij een identieke woning de betreffende elementen tot de eigendom behoren.
- Indien er een lease- of huurovereenkomst verplicht wordt gesteld, stelt dit bijzondere eisen aan de onderbouwing met referentiewoningen. De voorkeur gaat uit naar referentiewoningen met een zelfde regeling. Indien deze niet voorhanden zijn maar gebruik wordt gemaakt van referentiewoningen waarbij de betreffende elementen tot de eigendom behoren, licht de taxateur toe op welke wijze deze referentiewoningen bruikbaar zijn.

B.2. Taxatie bij verkoop van een bestaande woning

Naast de algemene vereisten zoals hiervoor genoemd in par. A.6, 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 Hoofdstuk 3 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen:
In elk geval wordt in het taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de c.v.-ketel) en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar.
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 terugkoop prijs. Dit wordt nader beschreven in par. 3.3 en 3.4 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 terugkoop prijs. Zie verder par. 3.5 in de Taxatie-instructie en par. A.7 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 onderdeel **E** van het rapport drie waarden vermeld:

1. de marktwaarde (d.w.z. de waarde in verhuurde staat);
2. de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft. (en inclusief de verbeteringen die de huurder heeft aangebracht);
3. 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.

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 referentiewoningen (onderdeel **L** in het rapport) kunnen immers alleen vergeleken worden met de woning zoals de taxateur die feitelijk heeft aangetroffen.

B.3. Taxatie bij terugkoop

Naast de algemene vereisten zoals hiervoor genoemd in par. A.6, 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 par. B.2.

- 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 onderdeel E 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 (dus 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 het waarde-effect van 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 onderdeel **O** 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 E zijn vermeld: de marktwaarde inclusief en de marktwaarde exclusief de verbeteringen.

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.4. Taxatie bij 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 getaxeerd als bij terugkoop. Het doel, beëindiging KoopGarant, wordt dan omschreven in het rapport bij D. Zie verder de Taxatie-instructie, par. 3.6.

B.5. 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. Wanneer er met KoopGarant is gekocht, is er in het rapport van een financieringstaxatie aandacht nodig voor de in het rapport te vermelden waarden.

Wanneer op het moment van de taxatie sprake is van vol eigendom (bij de verkopende partij), worden de volgende waarden verwerkt in onderdeel E: Na de 'Marktwaarde' wordt vermeld: de '*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 daarvoor vermelde marktwaarde. Zie hierover verder ook par. A.7. In dit verband is het aan te bevelen om in onderdeel **O** een tekst op te nemen als:

Bij de KoopGarant-transactie waarop de financiering betrekking heeft, is in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen bepaald dat bij een taxatie ten behoeve van verkoop en terugkoop de aanwezigheid van de Erfpacht- Koopgarantbepalingen en buiten beschouwing wordt gelaten. Hierdoor mogen de in E vermelde marktwaarden geacht worden aan elkaar gelijk te zijn.



Bijlage 1 Waarderingsgrondslag bij taxatie nieuwbouw

Het enige relevante waardebegrip is de marktwaarde, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bijkomende kosten niet zijn meegenomen in de waardering, zoals is vermeld in de EVS. 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 heeft voor de koper, wordt namelijk 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 'kosten koper'-sfeer (k.k.): hij/zij betaalt de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht. Omdat voor de volgende koper de k.k.-situatie relevant is, is dit ook het geval voor de huidige koper.

Uit het gegeven dat onder alle omstandigheden de marktwaarde wordt moet worden vastgesteld zonder rekening te houden met bijkomende kosten, 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 aanneemsom⁷ 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 hypotheekrente⁸.
- 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 stichtings-/voortbrengingskosten.

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 vastgesteld zonder rekening te houden met de bijkomende kosten.
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-/aanneemsom (Art. 4.2 lid 2).

⁷ Het eventuele meerwerk waartoe na sluiten van de koop- en de aannemingsovereenkomst opdracht wordt gegeven, valt hier buiten.

⁸ Renteverlies is deels fiscaal aftrekbaar, vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.