



Taxatie-instructie Koopgarant

1 juni 2019

1. Inleiding

Deze taxatie-instructie is met name afgestemd op de situatie dat de woningcorporatie of projectontwikkelaar **eigenaar** is van de grond en ten behoeve van Koopgarant een recht van erfpacht vestigt of heeft gevestigd. De woningcorporatie of ontwikkelaar is daarmee de 'erfverpachter'. In hoofdstuk 3 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

Deze taxatie-instructie is bedoeld voor de opdrachtgevers (woningcorporaties/projectontwikkelaars) 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 transactie woonruimte*. Van dit model zijn twee varianten: voor een individuele en een complexgewijze taxatie. Voor een correcte en transparante taxatie ten behoeve van Koopgarant zijn enkele aanpassingen en uitbreidingen van dit model nodig.

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 (woningcorporatie/ontwikkelaar) 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 erfverpachter garandeert de woning terug te zullen kopen. Bij de terugkoop wordt de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, gedeeld tussen erfverpachter en koper.

Tot zekerheid van de terugkoopregeling wordt de woning c.q. het appartementsrecht uitgegeven in erfpacht. Zowel bij verkoop als bij terugkoop wordt de prijs gebaseerd op de marktwaarde, die door taxatie wordt vastgesteld.

Bij alle taxaties wordt de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen buiten beschouwing gelaten (Erfpacht- en Koopgarantbepalingen art. 3.1 lid 4¹). Er wordt bij de vaststelling van

¹ Verwezen wordt naar een artikel uit de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 juli 2011 of recenter. Wanneer bij terugkoop een oudere versie geldt, bevat deze een vergelijkbare bepaling.



de voor de transactie relevante marktwaarde(n) 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 N. (nadere mededelingen).

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

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

1.3. Twee modellen taxatierapporten

Er zijn twee modellen voor taxatierapporten die gebruikt worden voor een gevalideerde taxatie voor Koopgarant-transacties:

A. Taxatierapport transactie woonruimte individueel

B. Taxatierapport transactie woonruimte complex

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.

² Zie over de definitie van nieuwbouwwoning: Toelichting bij de Taxatie-instructie Koopgarant par. B.2.



2. Taxatie-instructie

Deze taxatie-instructie heeft betrekking op de volgende situatie: De 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 dit hoofdstuk wordt voor diverse situaties beschreven:

- welke aspecten gelden bij een taxatie ten behoeve van Koopgarant, als extra eisen bovenop het model taxatierapport;
- waar dienen bepaalde tekstblokken te worden toegevoegd.

2.1. Referentieobjecten

De taxatie wordt volgens de validatie-eisen verantwoord door een vergelijking met tenminste drie unieke referentieobjecten, door de taxateur zelf toe te voegen. 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 gekocht of teruggekocht niet in aanmerking als referentieobject. 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 referentieobject. Zie over de onderbouwing met referentieobjecten verder de 'Toelichting bij de Taxatie-instructie Koopgarant', par. A.8.

2.2. Taxatie bij verkoop van bestaande woning leeg

1. In hoofdstuk **B.2.** van het taxatierapport wordt vermeld dat Verkoop onder Voorwaarden van toepassing is, met als variant: *Koopgarant*.
2. In hoofdstuk **C.1.** wordt vermeld: het bepalen van de prijs bij: *verkoop*
3. In hoofdstuk D.:
 - Indien de woning **leeg** is op het moment van taxatie:
 - Bij het eerste gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaaarde'.
 - Bij het tweede gedachtestreepje wordt niets vermeld.
 - Indien de woning **verhuurd** is op het moment van taxatie maar **leeg en onverhuurd** wordt opgeleverd:
 - Bij het eerste gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaaarde'.
 - Bij het tweede gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd.'

Toelichting: Met de 'Marktwaaarde' bij het eerste gedachtestreepje wordt bedoeld: de marktwaarde in verhuurde staat, door de taxateur te onderbouwen met een berekening of volgens de comparatieve methode.



4. In hoofdstuk **G.2.** wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van de grond c.q. volle eigendom van het appartementsrecht c.q. het complex.
5. In hoofdstuk **N.** wordt vermeld:
 - *De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die van toepassing zullen zijn op het eeuwigdurend te vestigen recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht, is bij de vaststelling van de voor de in C.1 bedoelde transactie relevante marktwaarde(n) buiten beschouwing gelaten, op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.*

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

- *De in hoofdstuk D genoemde marktwaarde bij het eerste gedachtestreepje 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 het object wanneer dit 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 waarde, de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt, is de waarde die relevant is in verband met het in hoofdstuk C.1. omschreven doel (de verkooptransactie). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in hoofdstuk L. vermelde referentieobjecten.*

2.3. Taxatie bij verkoop van bestaande woning aan huurder

1. In hoofdstuk **B.2.** van het taxatierapport wordt vermeld dat Verkoop onder Voorwaarden van toepassing is, met als variant: *Koopgarant.*
2. In hoofdstuk **C.1.** wordt vermeld: het bepalen van de prijs bij: *verkoop*
3. In hoofdstuk **D.:**
 - Bij het eerste gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaarde'.
 - Bij het tweede gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de voormalige huurder als koper bewoond blijft.'
 - Als er sprake is van door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen, wordt bij het derde gedachtestreepje vermeld: 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de voormalige huurder als koper bewoond blijft, exclusief de waarde van de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.

Toelichting: Met de 'Marktwaarde' bij het eerste gedachtestreepje wordt bedoeld: de marktwaarde in verhuurde staat, door de taxateur te onderbouwen met een berekening of volgens de comparatieve methode.



4. In hoofdstuk **G.2.** wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van de grond c.q. volle eigendom van het appartementsrecht c.q. het complex.
5. In hoofdstuk **N.** wordt vermeld:
 - *De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die van toepassing zullen zijn op het eeuwigdurend te vestigen recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht, is bij de vaststelling de voor de in C.1 bedoelde transactie relevante marktwaarde(n) buiten beschouwing gelaten, op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.*
 - *De in hoofdstuk D genoemde marktwaarde bij het eerste gedachtestreepje 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 het object wanneer dit 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 waarde, de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huurovereenkomst is geëindigd en dat het object door de koper wordt bewoond, betreft de situatie dat de huurder de woning koopt die hij nu bewoont, waarbij de huurovereenkomst vervalt op het moment van levering. De koper is dan immers naast bewoner ook eigenaar (d.w.z. van het erfpachtrecht) geworden. Deze waarde is inclusief de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen. Deze marktwaarde is onderbouwd met de in hoofdstuk L. vermelde referentieobjecten.*
6. In hoofdstuk **N.** wordt tevens vermeld:
 - De eventuele verbeteringen die de huurder heeft aangebracht.
 - Daarna wordt de volgende tekst opgenomen: *Het waarde-effect van de door de erfpachter/bewoner aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in hoofdstuk D zijn vermeld: de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de voormalige huurder als koper bewoond blijft' en de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de voormalige huurder als koper bewoond blijft, exclusief de waarde van de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.*
 - De (eventuele) waarde van deze door de huurder aangebrachte verbeteringen wordt niet vermeld in hoofdstuk **N.**
 - 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 dit toe.

2.4. Taxatie nieuwbouwwoning

Voor de taxatie zijn er twee mogelijkheden:

- A.** Voor iedere woning wordt een afzonderlijk gevalideerd taxatierapport uitgebracht.
- B.** Een complextaxatie, met gebruik van het Taxatierapport transactie woonruimte complex.



A. Taxatierapport individueel

1. In hoofdstuk **B.2.** van het taxatierapport wordt vermeld dat Verkoop onder Voorwaarden van toepassing is, met als variant: *Koopgarant*.
2. In hoofdstuk **C.1.** wordt vermeld: het bepalen van de prijs bij: *verkoop*
3. In hoofdstuk **D.:**
 - Bij het eerste gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaarde'.
 - Bij het tweede gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerd object zoals in dit rapport beschreven in hoofdstuk I.1.'
4. In hoofdstuk **G.2.** wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van de grond c.q. volle eigendom van het appartementsrecht c.q. het complex.
5. In hoofdstuk **N.** wordt vermeld:
 - *De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die van toepassing zullen zijn op het eeuwigdurend te vestigen recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht, is bij de vaststelling van de voor de in C.1 bedoelde transactie relevante marktwaarde(n) buiten beschouwing gelaten, op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.*

B. Complextaxatie

1. In hoofdstuk **B.2.** van het taxatierapport wordt vermeld dat Verkoop onder Voorwaarden van toepassing is, met als variant: *Koopgarant*.
2. In hoofdstuk **C.1.** wordt vermeld: het bepalen van de prijs bij: *verkoop*
3. In hoofdstuk **D.:**
 - In de tabel worden bij 'Marktwaarde' de marktwaarden vermeld in de situatie dat de woningen gereed zijn.
4. In hoofdstuk **G.2.** wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van de grond c.q. volle eigendom van het appartementsrecht c.q. het complex.
5. In hoofdstuk **N.** wordt vermeld:
 - *De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die van toepassing zullen zijn op het eeuwigdurend te vestigen recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht, is bij de vaststelling van de voor de in C.1 bedoelde transacties relevante marktwaarde(n) buiten beschouwing gelaten, op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.*
 - *De in hoofdstuk D genoemde marktwaarden hebben als bijzonder uitgangspunt dat de opstallen zijn gerealiseerd zoals in dit rapport beschreven in hoofdstuk I.1. Vermelding van een marktwaarde op zich, zonder gerealiseerde opstallen, is buiten beschouwing gelaten*



omdat deze te veel afhankelijk kan zijn van uiteenlopende ontwikkel- en bouwstadia waarin de diverse opstallen zich op de waardepeildatum bevinden.

2.5. Taxatie bestaande woning t.b.v. terugkoop

1. In hoofdstuk **B.2.** van het taxatierapport wordt vermeld dat Verkoop onder Voorwaarden van toepassing is, met als variant: *Koopgarant*.
2. In hoofdstuk **C.1.** wordt vermeld:
 - Bij een taxatie uitsluitend ten behoeve van **terugkoop** met Koopgarant: het bepalen van de prijs bij: *terugkoop*.
 - Bij een taxatie ten behoeve van **terugkoop** en opvolgende **verkoop** met Koopgarant: het bepalen van de prijs bij: *terugkoop en verkoop*.
3. In hoofdstuk **D.** wordt vermeld:
 - Bij het eerste gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaarde'.
 - Daarnaast wordt bij het volgende gedachtestreepje vermeld: 'Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat sprake is van vol eigendom'.
 - Tenslotte wordt, indien de erfpachter verbeteringen heeft aangebracht, bij het 3e gedachtestreepje vermeld: 'Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom en exclusief de waarde van de door de erfpachter/bewoner bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen'.
4. In hoofdstuk **G.2.** wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een eeuwigdurend recht van erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht.
5. In hoofdstuk **N.** wordt vermeld:
 - *De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die van toepassing zijn op het eeuwigdurend gevestigde recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht, is bij de vaststelling van de voor de in C.1 bedoelde transactie relevante marktwaarde(n) buiten beschouwing gelaten, op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.*
 - *De in hoofdstuk L vermelde referentieobjecten zijn bruikbaar als onderbouwing bij zowel de 'Marktwaarde' als bij de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van vol eigendom', aangezien er bij deze referentieobjecten sprake is van vol eigendom of een eeuwigdurend gevestigd recht van erfpacht 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.*

NB: Zie over het tweede punt verder de 'Toelichting bij de Taxatie-instructie', par A.9.

6. In hoofdstuk **N.** wordt tevens vermeld, indien de erfpachter verbeteringen heeft aangebracht:
 - De verbeteringen die de erfpachter/bewoner heeft aangebracht. Indien de erfpachter/bewoner eerder de woning als huurder heeft bewoond, worden hierbij ook de verbeteringen betrokken die hij in die periode heeft aangebracht.



- Daarna wordt de volgende tekst opgenomen: *Het waarde-effect van de door de erfpachter/bewoner aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de die in hoofdstuk D zijn vermeld: de 'Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom' en de 'Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom en exclusief de waarde van de door de erfpachter/bewoner bevoegdelijk aangebrachte verbeteringen'.*
- N.B.: Het gaat alleen om de verbeteringen die 'bevoegdelijk' 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 dit toe.

2.6. Taxatie bestaande woning t.b.v. beëindiging Koopgarant

Hier geldt grotendeels hetzelfde als beschreven is in par 2.5. Het enige verschil:

1. In hoofdstuk **C.a.** wordt vermeld:
 - het bepalen van de prijs bij: *beëindiging Koopgarant.*
 - Indien nog niet duidelijk welke keuze de erfpachter maakt: het bepalen van de prijs bij: *beëindiging Koopgarant of terugkoop.*

2.7. Taxatie t.b.v. 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 dus op geen enkele wijze betrokken zijn bij het te taxeren vastgoedobject). De taxateurs voeren de taxatie gezamenlijk uit, de voorzitter stelt het rapport op en laat dit rapport valideren. In Hoofdstuk N. 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.

Wanneer sprake is van een arbitragetaxatie wordt dit vermeld in het rapport bij C.2.

Zie ook de '**Aanvullende instructie voor de taxateurs bij een arbitragetaxatie**'.



3. Taxatie van woningen 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.

Doorgaans 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 behandelen³.

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 2. Het betreft de volgende wijzigingen/aanvullingen:

Bij een taxatie ten behoeve van **verkoop**:

1. In hoofdstuk G.2. wordt als feitelijke juridische situatie vermeld op het moment van de taxatie: Een eeuwigdurend recht van erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht.

Bij een taxatie ten behoeve van **terugkoop**:

1. In hoofdstuk **D.** wordt vermeld:
 - Bij het eerste gedachtestreepje wordt vermeld: 'Marktwaarde'.
 - Daarnaast wordt bij het volgende gedachtestreepje vermeld: '*Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunt dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht*'.
 - Tenslotte wordt, indien de erfpachter verbeteringen heeft aangebracht, bij het 3e gedachtestreepje vermeld: '*Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en exclusief de waarde van de door de ondererfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen*'.

³ In Amsterdam zijn vanaf 2012 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.



2. In hoofdstuk G.2. wordt als feitelijke juridische situatie vermeld op het moment van de taxatie: Een eeuwigdurend recht van ondererfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en de woningcorporatie als (onder)erfverpachter wordt genoemd. Bij een appartement wordt onder c. Complex de hoofderfpacht beschreven, waarbij de gemeente de erfverpachter is.

N.B. Zie hierover verder de 'Toelichting bij de Taxatie-instructie', par A.9.

3. In hoofdstuk N. wordt vermeld:

- *De aanwezigheid van de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen die van toepassing zijn op het eeuwigdurend gevestigde recht van ondererfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht, is bij de vaststelling van de voor de in C.1 bedoelde transactie relevante marktwaarde(n) buiten beschouwing gelaten, op grond van het bepaalde in de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen.*
- *De in hoofdstuk L vermelde referentieobjecten zijn bruikbaar als onderbouwing bij zowel de 'Marktwaarde' als bij de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een eeuwigdurend recht van ondererfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht', aangezien er bij deze referentieobjecten sprake is van vol eigendom of een eeuwigdurend gevestigd recht van erfpacht 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.*

NB: Zie over het tweede punt verder de 'Toelichting bij de Taxatie-instructie', par A.9.

4. In hoofdstuk N. wordt tevens vermeld, indien de ondererfpachter verbeteringen heeft aangebracht:

- De verbeteringen die de ondererfpachter/bewoner heeft aangebracht. Indien de ondererfpachter/bewoner eerder de woning als huurder heeft bewoond, worden hierbij ook de verbeteringen betrokken die hij in die periode heeft aangebracht.
- Daarna wordt de volgende tekst opgenomen:
Het waarde-effect van de door de ondererfpachter/bewoner aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in hoofdstuk D 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 een eeuwigdurend recht van onder erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en exclusief de door de ondererfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.

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 dit toe.