

INLEIDING

Deze taxatie-instructie is bedoeld voor taxateurs die in opdracht van de eigenaar van een koopwoning een taxatierapport opstellen ten behoeve van een verkoop (of eventuele terugkoop) met Duowonen®.

DUOWONEN

Duowonen is een verzilverproduct waarbij een woningeigenaar het registergoed (hierna 'woning') verkoopt aan Goodlife onder voorbehoud van een eeuwigdurend erfpachtrecht met terugkooprecht. De huizenbezitter verkrijgt een erfpachtrecht (en betaalt daarvoor canon) en wordt 'erfpachter'. Goodlife verkrijgt het 'bloot eigendom' van het registergoed en wordt 'erfverpachter'. De erfpachter heeft een 'terugkooprecht' en kan het registergoed altijd terugkopen. Voor meer achtergrond informatie, verwijzen wij naar de website <https://www.duowonen.nl/taxatie>. Daar treft u, onder andere, de volgende documenten:

1. Algemene Erfpachtvoorwaarden Duowonen d.d. 3 oktober 2018 ('Erfpachtvoorwaarden')
2. Duowonen Productinformatie

WANNEER EN WAARVOOR WORDT ER GETAXEERD?

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

1. Verkoop van het bloot eigendom van de woning aan Goodlife (bij aanvang Duowonen)
2. Terugkoop van het bloot eigendom van de woning door erfpachter (bij beëindiging van Duowonen)

TAXATIEOPDRACHT

De taxatieopdracht wordt door de woningeigenaar (erfpachter indien er al sprake is van een Duowonen Contract) verstrekt en deze wordt door het NWWI als bijlage bij het taxatierapport gevoegd. Het betreft het meest recente model 'Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen, vastgesteld en beheerd door NRVT (versie model woonruimte)'. De taxateur blijft zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de bevestiging of ondertekening van de opdrachtvoorwaarden door de opdrachtgever.

WELK MODEL TAXATIERAPPORT WORDT ER GEBRUIKT?

In de Erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat bij het opstellen van het taxatierapport gebruik wordt gemaakt van het meest recente, door het NRVT vastgestelde en beheerde model taxatierapport woonruimte en dat het taxatierapport wordt gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Het taxatierapport voldoet aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT en de validatie richtlijnen van het NWWI.

De marktwaarden worden onderbouwd waarbij tevens rekening wordt gehouden met de algemene erfpachtvoorwaarden Duowonen.

1. TAXATIEVEREISTEN BIJ VERKOOP (AANVANG DUOWONEN)

OPDRACHTVOORWAARDEN:

Voor een taxatie ten behoeve van Duowonen zijn enkele specifieke invullingen binnen de opdrachtvoorwaarden nodig. Bij de aanvraag vult de opdrachtgever/intermediair/taxateur daarom de volgende bijzonderheden in:

1. Het doel van de taxatie is 'Verkrijgen financiering'
2. Bij het veld 'Specifiek aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf' vermeldt u het volgende: 'De opdrachtgever verzoekt de taxateur om naast de Marktwaaarde ook de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)' en de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering recht van erfpacht (conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)' in het taxatierapport op te nemen. Aanvullende informatie vindt u op <https://www.duowonen.nl/taxatie>
3. Als de taxateur de aanvraag doet, bij 'opdrachtverstrekker' te kiezen voor 'organisatie' en vervolgens te zoeken op 'DNGB Originator B.V.' en deze toe te voegen
4. Een intermediair doet de taxatie-aanvraag in de applicatie van DNGB
5. Bij de selectie wordt als geldverstrekker 'Duowonen' gekozen
6. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de huidige eigenaar vermeld.
7. Het intermediair stuurt het 'Duowonen verzilvervoorstel' aan de taxateur nadat deze de opdracht heeft geaccepteerd

TAXATIERAPPORT:

Voor een taxatie ten behoeve van Duowonen zijn enkele specifieke invullingen binnen het taxatierapport nodig:

1. De taxateur taxeert de 'Marktwaaarde' van de woning in de huidige staat (op basis van de volle eigendom). Meestal gebruikt de taxateur de vergelijkingsmethodiek.
2. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)' die wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de grondcomponent. De gealloceerde waarde van de grondcomponent is gelijk aan de 'grondquote' vermenigvuldigd met de Marktwaaarde (op basis van de volle eigendom). De grondquote wordt vermeld in het Duowonen Verzilvervoorstel.
3. Tenslotte waardeert de taxateur de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering recht van erfpacht (conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)' die wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de opstalcomponent. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent is gelijk aan de 'Marktwaaarde' verminderd met de 'Grondwaarde'.
4. De taxateur maakt foto's 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 zijn). De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en/of gebreken maakt de taxateur daar expliciet melding van en dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

Voorbeeld:Stap 1 (taxeren Marktwaarde):

Marktwaarde van de woning (op basis van de volle eigendom): € 300.000,- (A)

Stap 2 (waardering bloot eigendom):

Grondquote Duowonen in Verzilvervoorstel: 35% (B)

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom: € 105.000,- (C = A x B)

Stap 3 (waardering erfpachtrecht):

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering recht van erfpacht: € 195.000,- (D = A - C)

Specifieke eisen bij taxatie ten behoeve van verkoop:

In hoofdstuk **D** wordt vermeld:

1. Allereerst taxeert de taxateur de 'Marktwaarde'
De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk L.
2. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen <versie invullen>'
De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk N.
3. Tenslotte waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt recht van erfpacht (conform erfpachtvoorwaarden Duowonen <versie invullen>'
De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk N.

Voor de onderbouwing in hoofdstuk N maakt de taxateur gebruik van bijlage '<Duowonen verzilvervoorstel>'

In hoofdstuk **N** wordt de volgende tekst vermeld:

1. Definitie 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)': het gedeelte van de Marktwaarde van het Registergoed dat bij het voorbehouden van het Erfpachtrecht wordt toegerekend aan de grond van het Registergoed, in euro's uitgedrukt, dat wordt bepaald in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 4.2. van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duowonen en dat wordt gebruikt als basis voor de berekening van de Canon. Rust het Erfpachtrecht op het privégedeelte van een appartementsrecht, dan wordt met het begrip 'Grondwaarde' uitsluitend bedoeld dat gedeelte van de waarde van de grond dat wordt toegerekend aan het aandeel dat het appartementsrecht in de gemeenschap vertegenwoordigd.
2. De woning is momenteel in volle eigendom. Er wordt bij de levering een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd waarbij de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duowonen van toepassing zijn. Deze zijn als bijlage toegevoegd. De gealloceerde waarde van het grondcomponent (zoals vermeld in het Duowonen verzilvervoorstel) wordt berekend door de 'grondquote' van <percentage grondquote>% te vermenigvuldigen met de getaxeerde marktwaarde van de woning. De gealloceerde waarde van de grondcomponent bedraagt: <percentage grondquote>% x €<Marktwaarde van de woning> = €<waarde grondcomponent>
3. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent wordt berekend door de gealloceerde grondcomponent in mindering te brengen op de marktwaarde van de woning.
4. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent bedraagt: €<marktwaarde van de woning> - €<waarde grondcomponent> = €<waarde opstalcomponent>

2.A. TAXATIEVEREISTEN BIJ TERUGKOOP (BEËINDIGING DUOWONEN) EN ER IS SPRAKE VAN 1 TAXATEUR

OPDRACHTVOORWAARDEN:

Voor een taxatie ten behoeve van een terugkoop zijn enkele specifieke invullingen binnen het model opdrachtvoorwaarden nodig. Bij de aanvraag vult de opdrachtgever/intermediair/taxateur daarom het volgende in:

1. Het doel van de taxatie is 'Verkrijgen financiering'
2. Bij het veld 'Specifiek aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf' vermeldt u het volgende: 'De opdrachtgever verzoekt de taxateur om naast de Marktwaaarde ook de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd' en de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)' in het taxatierapport op te nemen. Indien er verbeteringen hebben plaatsgevonden aan de woning (bijvoorbeeld een uitbouw) en/of er is sprake van achterstallig onderhoud, dat blijkt uit een vergelijking met de toestand van de woning volgens het taxatierapport dat opgesteld werd bij het vestigen van het erfpachtrecht t.b.v. Duowonen, dan verzoekt de opdrachtgever de taxateur tevens de 'de Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat het recht van erfpacht is geëindigd en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud' in het taxatierapport op te nemen. Aanvullende informatie vindt u op <https://www.duowonen.nl/taxatie>.
3. Als de taxateur de aanvraag doet, bij 'opdrachtverstrekker' te kiezen voor 'organisatie' en vervolgens te zoeken op 'DNGB Originator B.V.' en deze toe te voegen.
4. Een intermediair doet de taxatie-aanvraag in de applicatie van DNGB.
5. Bij de selectie wordt als geldverstrekker 'Duowonen' gekozen.
6. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de erfpachter van het erfpachtrecht vermeld.

TAXATIERAPPORT:

Voor een taxatie ten behoeve van Duowonen zijn enkele specifieke invullingen binnen het taxatierapport nodig:

1. De taxateur taxeert de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd'.
2. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)'.
3. Indien er verbeteringen hebben plaatsgevonden aan de woning (bijvoorbeeld een uitbouw) en/of er is sprake van achterstallig onderhoud, dat blijkt uit een vergelijking met de toestand van de woning volgens het taxatierapport dat opgesteld werd bij het vestigen van het erfpachtrecht t.b.v. Duowonen, dan taxeert de taxateur tevens de 'Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat het recht van erfpacht is geëindigd en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'. De 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)' wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de grondcomponent. De gealloceerde waarde van de grondcomponent is gelijk aan de 'grondquote' vermenigvuldigd met de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is geëindigd' of, indien dit is getaxeerd de 'Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat het recht van erfpacht is geëindigd en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'. De grondquote is vermeld in het Duowonen Contract
4. Tenslotte taxeert de taxateur de 'Marktwaaarde' (van het erfpachtrecht) van de woning. De 'Marktwaaarde' wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de opstalcomponent. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent is gelijk aan de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd' of, indien dit is getaxeerd de 'Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat het recht van erfpacht is geëindigd en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'. Verminderd met de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)'.

Voorbeeld:Stap 1 (taxeren Marktwaaarde op basis van volle eigendom):

Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd:
€ 320.000,- (A)

Optioneel: Stap 2 (taxeren Marktwaaarde op basis van volle eigendom zonder woningverbetering):

Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat het recht van erfpacht is geëindigd en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud: € 310.000,- (B)

Optioneel: Stap 3 (waarde woningverbetering vaststellen)

Waarde van de getaxeerde woningverbetering: € 10.000,- (C = A - B)

Stap 4 (waardering bloot eigendom):

Grondquote Duowonen in Duowonen Contract: 35% (D)

Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen): € 108.500,- (E = B* x D)

**Indien 'B' niet getaxeed is, dient 'A' genomen te worden.*

Stap 5 (taxeren Marktwaaarde):

Marktwaaarde (van het erfpachtrecht): € 211.500,- (F = A - E)

Specifieke eisen bij taxatie ten behoeve van terugkoop:

Het doel van de taxatie is om de waarde van het bloot eigendom te bepalen ten behoeve van terugkoop.

In hoofdstuk D wordt vermeld:

1. De taxateur taxeert de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd'. De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk L.
2. Wanneer er sprake is van door de erfpachter aangebrachte verbeteringen taxeert de taxateur de 'Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat het recht van erfpacht is geëindigd en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'. De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk L.
3. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen versie <datum invullen>)'. De taxateur onderbouwt dit in hoofdstuk N.
4. Tenslotte waardeert de taxateur de 'Marktwaaarde'. De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk N.

In hoofdstuk N wordt de volgende tekst vermeld:

1. Definitie 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duowonen)': het gedeelte van de Marktwaaarde van het Registergoed dat bij het voorbehouden van het Erfpachtrecht wordt toegerekend aan de grond van het Registergoed, in euro's uitgedrukt, dat wordt bepaald in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 4.2. van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duowonen. Rust het Erfpachtrecht op het privégedeelte van een appartementsrecht, dan wordt met het begrip 'Grondwaarde' uitsluitend bedoeld dat gedeelte van de waarde van de grond dat wordt toegerekend aan het aandeel dat het appartementsrecht in de gemeenschap vertegenwoordigd.
2. Momenteel is een recht van erfpacht gevestigd op de woning. De erfpachter wenst het bloot eigendom terug te kopen. Koper van het bloot eigendom wordt daardoor volledig eigenaar van het registergoed. Derhalve vindt de taxatie plaats met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd (op basis van de volle eigendom) en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud.

De gealloceerde waarde van het grondcomponent wordt berekend door de 'grondquote' van <percentage grondquote>% te vermenigvuldigen met de getaxeerde 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd' of, indien er sprake is van verbeteringen, de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande dat het recht van erfpacht is beëindigd en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'.

3. De gealloceerde waarde van de grondcomponent bedraagt: <percentage grondquote>% x €<Marktwaaarde van de woning zonder woningverbetering*> = €<waarde grond component>.

(* Als er geen woningverbetering is gewaardeerd ,dan gebruikt u 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd'.)

4. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent wordt berekend door de gealloceerde grondcomponent in mindering te brengen op de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd' van de woning.

De gealloceerde waarde van de opstalcomponent bedraagt: € <Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd> - €<waarde grondcomponent> = €<waarde opstalcomponent>.

2.B. TAXATIEVEREISTEN BIJ TERUGKOOP (BEËINDIGING DUOWONEN) EN ER IS SPRAKE VAN EEN ARBITRAGETAXATIE (3 TAXATEURS)

Artikel 10 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duowonen bepaalt hoe een eventuele taxatie bij terugkoop, ook wel genoemd Kooprecht, wordt uitgevoerd indien partijen het oneens zijn.

Hier zijn twee mogelijkheden:

1. Er worden drie deskundigen benoemd die gezamenlijk een taxatierapport opstellen en laten valideren door het NWWI
2. De rechtbank wordt verzocht tot benoeming van één of drie deskundigen die de taxatieopdracht ter hand nemen. Ook hiervoor is een validatie door het NWWI een vereiste

Uitwerking taxatierapport:

- Uit praktische overwegingen zal de door beide taxateurs benoemde taxateur de 'penvoerder' zijn hetgeen inhoudt dat de opdracht aan het taxatiebedrijf van deze taxateur wordt gegeven en dat deze taxateur de opdracht invoert en het rapport aan het NWWI ter validatie aanbiedt.
- Beide andere taxateurs zullen ieder een afzonderlijke verklaring opstellen die als onlosmakelijke bijlage bij het taxatierapport wordt gevoegd waarin zij aangeven in te stemmen met de inhoud van het taxatierapport dat door de 'penvoerder' is opgesteld. Mocht tenminste één van de taxateurs niet instemmen met de waardering dan vermeldt hij in die verklaring welke waardering(en) hij aan het registergoed geeft en motiveert / onderbouwt hij deze waardering in deze verklaring.
- De bijlage omvat tenminste de naam van de taxateur, zijn registernummer bij het NRVV, de kamer(s) waarbinnen hij is ingeschreven, de bedrijfsnaam en vestigingsplaats van het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, het adres van het getaxeerde object, en, indien deze niet overeenkomen met het taxatierapport, de waardebegrippen en bijbehorende waardering(en) met onderbouwing en eventuele extra toelichting van de taxateur. De bijlage is ondertekend en als PDF ter beschikking gesteld aan de 'penvoerder'.

Opdrachtvoorwaarden:

Zie hoofdstuk 2A

Taxatierapport:

Zie hoofdstuk 2A

Specifieke eisen bij taxatie ten behoeve van terugkoop:

Het doel van de taxatie is om de waarde van het bloot eigendom te bepalen ten behoeve van terugkoop.

In hoofdstuk **D** wordt vermeld: zie hoofdstuk 2A

In hoofdstuk **N** wordt de volgende tekst vermeld:

1. Deze taxatie is een arbitragetaxatie waarbij naast de in hoofdstuk A genoemde taxateur de volgende taxateurs het object hebben getaxeerd:
 - <naam taxateur 1>, werkzaam bij <bedrijfsnaam taxateur 1> te <vestigingsplaats bedrijf taxateur 1>
 - <naam taxateur 2>, werkzaam bij <bedrijfsnaam taxateur 2> te <vestigingsplaats bedrijf taxateur 2>
 - Van de verklaringen van deze taxateurs zijn bijlagen bij het taxatierapport gevoegd.
2. Voor de overige zaken verwijzen wij naar hoofdstuk 2A.