



Taxatie-instructie KoopStart

1 april 2025

1.	Inleiding	1
1.1.	Gebruik van de taxatie-instructie	1
1.2.	KoopStart en taxatie	2
2.	De opdracht	3
3.	Taxatie-instructie	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	7
3.5.	Taxatie t.b.v. de verrekening bij tussentijdse levering van de bloot eigendom, bij doorverkoop of bij terugkoop	8
3.6.	Bindendadviesregeling (arbitragetaxatie)	11

1. Inleiding

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

Wanneer KoopStart wordt toegepast in de situatie dat de woningcorporatie, de projectontwikkelaar of het Koopfonds een gemeentelijk recht van erfpacht heeft, geldt hiervoor een aanvullende taxatie-instructie. Deze is te vinden op het Servicenet en de website van OpMaat.

1.1. Gebruik van de taxatie-instructie

Op grond van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de (toekomstige) erfverpachter de opdrachtgever voor de taxatie. Deze taxatie-instructie is bedoeld voor de opdrachtgevers/erfverpachters en voor de taxateurs die een taxatierapport opstellen ten behoeve van een verkoop met KoopStart of ten behoeve van de verrekening op een later moment tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter (zie verder par. 1.2). 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 NRVt wordt beheerd. Voor een correcte en transparante taxatie ten behoeve van KoopStart zijn enkele aanpassingen en uitbreidingen van dit model nodig. Het rapport wordt gevalideerd door het NWWI.

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 KoopStart**' 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. KoopStart en taxatie

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

Op een later moment vindt een verrekening plaats tussen de erfverpachter en de bewoner/erfpachter. Dit kan aan de orde zijn bij:

- Tussentijdse omzetting van erfpacht in vol eigendom, waarna de bewoner blijft wonen.
- Doorverkoop van de woning aan een derde.
- Terugkoop van de woning door de erfverpachter. Dit kan het geval zijn wanneer tussen de erfverpachter en de bewoner/erfpachter een tijdelijke aanbiedingsplicht is overeengekomen.

Bij deze verrekeningen hebben beide partijen een aandeel in de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief. Bij de vaststelling van de waardeontwikkeling speelt de getaxeerde marktwaarde een rol.

Zie voor een uitgebreide beschrijving de Toelichting, par. A.1.

Bij alle taxaties wordt de aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen buiten beschouwing gelaten (Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 KoopStartbepalingen op de marktwaarde. In het taxatierapport maakt de taxateur hier melding van in het hoofdstuk 'Nadere mededelingen'.

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

- a. verkoop van een nieuwbouwwoning¹ (par 3.2);
- b. verkoop van een bestaande woning (par. 3.3 en 3.4);
- c. de verrekening bij tussentijdse levering van de bloot eigendom, bij doorverkoop of bij terugkoop (par. 3.5)

¹ Zie over de definitie van nieuwbouwwoningen: Toelichting bij de Taxatie-instructie KoopStart, par. B.1.



2. De opdracht

In de 'aanvraagstraat' van NWWI voert de opdrachtgever/erfverpachter of de taxateur de opdracht in. De taxateur krijgt daarbij tijdens het aanvraagproces de vraag: 'Is een woningcorporatie of ontwikkelaar 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 van deze organisatie handmatig in.

De gegevens die de opdrachtgever of de taxateur invoert bij het aanvraagproces, komen in de opdrachtvoorwaarden. Een toelichting bij enkele onderdelen:

Doel van de taxatie

Bij de taxatie ten behoeve van verkoop:

- U wilt de woning verkopen
Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)

Bij de taxatie op een later moment:

- Een andere reden, namelijk: *bepalen van de waardeontwikkeling ten behoeve van de onderlinge verrekening tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter bij de omzetting van erfpacht in vol eigendom of bij de doorverkoop van de woning aan een derde of bij de terugkoop van de erfpacht door de opdrachtgever/erfverpachter.*

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 3.5 vermelde waardebegrippen.



3. Taxatie-instructie

3.1. Algemeen

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.

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 KoopStartbepalingen 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 KoopStart of KoopGarant 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 worden gebruikt als referentiewoning.

3.2. Taxatie bij verkoop van een nieuwbouwwoning

Een taxatie van vijf of meer woningen in een nieuwbouwproject wordt verricht door twee taxateurs gezamenlijk. Beide taxateurs zijn niet werkzaam bij dezelfde onderneming.

Eén van de twee taxateurs stelt dan de taxatierapporten op, de andere taxateur voegt een verklaring bij dat hij/zij instemt met het taxatierapport (Erfpacht- en KoopStartbepalingen art. 3.2). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het model instemmingsverklaring dat beschikbaar is als zelfstandig word-document op de website en het servicenet van OpMaat (**Instemmingsverklaring taxatie nieuwbouw**).

Doel van de taxatie

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

Waardering

Keuze na de 'marktwaaarde':

Marktwaaarde na bouw van de woning

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.



Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- De opdrachtgever gaat de woning verkopen met KoopStart. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij een tussentijdse omzetting van de erfpacht in vol eigendom of bij een doorverkoop van de woning aan een derde vindt een onderlinge verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere omzetting c.q. doorverkoop. Daarnaast is het mogelijk dat een aanbiedingsplicht aan de opdrachtgever wordt overeengekomen, waarbij de terugkoop prijs mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere terugkoop.
- Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in het hoofdstuk 'Waardering' bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- De in het hoofdstuk 'Waardering' genoemde tweede getaxeerde marktwaarde, de '*marktwaarde na bouw van de woning*', is de waarde die relevant is in verband met het omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk 'Onderbouwing van de waarde van de woning' vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart).

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.

Doel van de taxatie

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

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 na de '*marktwaarde*' ook 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.

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.



Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

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

- De opdrachtgever gaat de woning verkopen met KoopStart. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij een tussentijdse omzetting van de erfpacht in vol eigendom of bij een doorverkoop van de woning aan een derde vindt een onderlinge verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere omzetting c.q. doorverkoop. Daarnaast is het mogelijk dat een aanbiedingsplicht aan de opdrachtgever wordt overeengekomen, waarbij de terugkoop prijs mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere terugkoop.
- Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in het hoofdstuk 'Waardering' bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- De marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk 'Onderbouwing van de waarde van de woning' vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart).

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

- De opdrachtgever gaat de woning verkopen met KoopStart. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij een tussentijdse omzetting van de erfpacht in vol eigendom of bij een doorverkoop van de woning aan een derde vindt een onderlinge verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere omzetting c.q. doorverkoop. Daarnaast is het mogelijk dat een aanbiedingsplicht aan de opdrachtgever wordt overeengekomen, waarbij de terugkoop prijs mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere terugkoop.
- Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in het hoofdstuk 'Waardering' bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- De in het hoofdstuk 'Waardering' genoemde (eerste) marktwaarde volgt uit de Europese taxatiestandaarden (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 omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk 'Onderbouwing van de waarde van de woning' vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart).



3.4. Taxatie bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder

Wanneer de woningcorporatie een bestaande woning verkoopt aan de zittende huurder, wordt de uitgifteprijs gebaseerd op de marktwaarde zonder het waarde-effect van de verbeteringen die de huurder heeft aangebracht.

Doel van de taxatie

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

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 en exclusief het waarde-effect van de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen.

Ik ben ervan uitgegaan dat de huurder de woning koopt en 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 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 het hoofdstuk '**Nadere mededelingen**'.

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.

Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- De opdrachtgever gaat de woning verkopen met KoopStart. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij een tussentijdse omzetting van de erfpacht in vol eigendom of bij een doorverkoop van de woning aan een derde vindt een onderlinge verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere omzetting c.q. doorverkoop. Daarnaast is het mogelijk dat een aanbiedingsplicht aan de opdrachtgever wordt overeengekomen, waarbij de terugkoopprijs mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere terugkoop.
- Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in het hoofdstuk 'Waardering' bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- De in het hoofdstuk 'Waardering' genoemde (eerste) marktwaarde volgt uit de Europese taxatiestandaarden (EVS) en geeft de feitelijke situatie weer op de waardepeildatum van het taxatie-



rapport. 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 omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk 'Onderbouwing van de waarde van de woning' vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart).

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 bevoegdelijk aangebrachte verbeteringen', is de waarde die relevant is in verband met het omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk 'Onderbouwing van de waarde van de woning' vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart).
- Het waarde-effect van de door de huurder aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in het hoofdstuk 'Waardering' 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 bevoegdelijk aangebrachte verbeteringen'.

3.5. Taxatie t.b.v. de verrekening bij tussentijdse levering van de bloot eigendom, bij doorverkoop of bij terugkoop

Doel van de taxatie

Wanneer:

- er sprake is van een **tussentijdse levering** van de bloot eigendom door de opdrachtgever/erfverpachter aan de bewoner/erfpachter (waarna de erfpachter als volledig eigenaar in de woning blijft wonen);
Een andere reden, namelijk: *bepalen van de waardeontwikkeling als onderdeel van de vaststelling van het vergoedingsbedrag bij levering van de bloot eigendom.*



Wanneer:

- er sprake is van een **doorverkoop** van de woning aan een derde; én:
- de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie **1 januari 2024** van toepassing zijn;
Een andere reden, namelijk: bepalen van de waardeontwikkeling als onderdeel van de vaststelling van de verdeling van de verkoopopbrengst tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter.

Wanneer:

- er sprake is van een **doorverkoop** van de woning aan de derde; én:
- de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie **1 maart 2022 of eerder** van toepassing zijn;
Een andere reden, namelijk: bepalen van de waardeontwikkeling als onderdeel van de vaststelling van het vergoedingsbedrag bij levering van de bloot eigendom.

Wanneer:

- er sprake is van een **terugkoop** van de woning door de opdrachtgever/erfverpachter:

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:

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

Waardering

Wanneer op de erfpacht de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie **1 januari 2024** of **1 maart 2022** van toepassing zijn:

Na de 'marktwaaarde', wordt vermeld:

Marktwaaarde 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:

Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van vol eigendom en exclusief het waarde-effect van de door de bewoner/erfpachter bevoegdelijk 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 en ik heb de verbeteringen die de bewoner/erfpachter heeft aangebracht niet meegenomen in mijn waardering.

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/zij dit toe in het hoofdstuk '**Nadere mededelingen**'.

Wanneer op de erfpacht een versie van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van **2020** of **2014** van toepassing is:

Na de 'marktwaaarde', wordt vermeld:

Marktwaaarde 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.



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:

Het recht van erfpacht

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

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

- | | |
|--|---|
| o Zijn er bijzondere rechten en plichten? | o ja, een zelfbewoningsplicht voor de bewoner/erfpachter |
| o <i>Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen</i> | |
| o Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? | o ja, het betreft de volgende variant: KoopStart |
| o Wat is het gevolg voor de koper? | o Bij de omzetting van erfpacht in vol eigendom, bij de doorverkoop van de woning of bij de terugkoop van de erfpacht van de woning vindt een verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt bepaald op basis van de marktwwaarden bij de verkoop en bij de omzetting/doorverkoop/terugkoop. |

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

Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- De opdrachtgever/erfverpachter heeft in het verleden de erfpacht geleverd aan de bewoner/erfpachter. Hierbij is een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing zijn.
- Bij een tussentijdse omzetting van de erfpacht in vol eigendom of bij een doorverkoop van de woning aan een derde vindt een onderlinge verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt gebaseerd op de eerder bij de verkoop getaxeerde marktwaaarde(n) en op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaaarde(n). Daarnaast



is het mogelijk dat een aanbiedingsplicht aan de opdrachtgever/erfverpachter is overeengekomen, waarbij de terugkoop prijs mede wordt gebaseerd op de eerder bij de verkoop getaxeerde marktwaarde(n) en op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n).

- Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in het hoofdstuk 'Waardering' bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.
- Deze marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk 'Onderbouwing van de waarde van de woning' vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopGarant).

Wanneer op de erfpacht de Erfpacht- en KoopStartbepalingen **1 januari 2024 of 1 maart 2022** van toepassing zijn én de bewoner/erfpachter 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 bewoner/erfpachter bevoegdelijk aangebrachte verbeteringen'*, is naast de hiervoor genoemde waarde relevant in verband met het omschreven doel.
- Het waarde-effect van de door de bewoner/erfpachter aangebrachte verbeteringen is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in het hoofdstuk 'Waardering' 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 bewoner/erfpachter bevoegdelijk aangebrachte verbeteringen'*.

Met betrekking tot de onderhoudssituatie geldt:

- wanneer de taxateur in het hoofdstuk "Het onderhoud van de woning" bij één of meer elementen van de woning vaststelt dat de bouwkundige toestand 'matig' of 'slecht' is; én
- naar het oordeel van de taxateur deze toestand (mede) is veroorzaakt doordat de erfpachter/bewoner niet heeft voldaan aan zijn verplichting om de woning te onderhouden en in goede staat te houden; én
- naar het oordeel van de taxateur het feit dat de erfpachter/bewoner niet heeft voldaan aan deze verplichting, een negatief effect heeft op de marktwaarde van ten minste € 5.000.

voegt de taxateur de volgende tekst toe:

- In het hoofdstuk "Het onderhoud van de woning" heb ik vastgesteld dat van één of meer elementen van de woning de bouwkundige toestand 'matig' of 'slecht' is. Naar mijn oordeel is deze toestand (mede) veroorzaakt doordat de erfpachter/bewoner niet heeft voldaan aan zijn verplichting om de woning te onderhouden en in goede staat te houden. Deze verplichting is opgenomen in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Naar mijn oordeel heeft het feit dat de erfpachter/bewoner niet heeft voldaan aan deze verplichting, een negatief effect op de marktwaarde van <bedrag invullen>.

Zie verder de **Toelichting bij de taxatie-instructie KoopStart** B.4 onder 'Onderhoudssituatie bij omzetting, doorverkoop of terugkoop'.

3.6. Bindendadviesregeling (arbitragetaxatie)

Indien een taxatierapport wordt opgesteld ten behoeve van de **bindendadviesregeling** zoals bedoeld in art. 3.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 1 januari 2024 of 1 maart 2022, of zoals bedoeld in art. 8.3 of in art. 9.3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 2020 of 2014, worden



hiertoe drie nieuwe taxateurs benoemd (die op geen enkele wijze betrokken zijn bij de te taxeren woning). De drie taxateurs zijn niet werkzaam bij dezelfde onderneming.

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 het hoofdstuk 'Nadere mededelingen' van het taxatierapport wordt vermeld dat de taxatie ten behoeve van de bindendadviesregeling 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 derde taxateur is opgesteld. Hiervoor is een model instemmingsverklaring beschikbaar als zelfstandig word-document op de website en het servicenet van OpMaat (**Instemmingsverklaring arbitragetaxatie**).