



Toelichting bij de Taxatie-instructie KoopStart

1 april 2025

Deze toelichting is bedoeld als achtergrondinformatie voor de opdrachtgevers (woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten, Koopfonds) en voor de taxateurs bij de **Taxatie-instructie KoopStart**.

A.	Algemeen: Taxatie bij KoopStart.....	2
A.1.	KoopStart.....	2
A.2.	Wanneer en waarvoor wordt getaxeerd?	3
A.3.	Het taxatierapport.....	3
A.4.	De taxateur	3
A.5.	De aanwijzing van de taxateur bij omzetting/doorverkoop/terugkoop.....	4
A.6.	Vereisten taxatie algemeen.....	5
A.7.	Waardering van eigendom en van erfpacht bij KoopStart	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, algemeen	9
B.3.	Taxatie bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder	10
B.4.	Taxatie t.b.v. omzetting, doorverkoop of terugkoop	10
B.5.	Taxatie t.b.v. financiering	12
Bijlage 1	Waarderingsgrondslag bij taxatie nieuwbouw	13



A. Algemeen: Taxatie bij KoopStart

A.1. KoopStart

Bij KoopStart verkoopt een woningcorporatie, een projectontwikkelaar, een gemeente of het Koopfonds een woning met een korting op de marktwaarde. Ten behoeve van KoopStart wordt een eeuwigdurend erfpachtrecht gevestigd waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. Hierbij worden de **Erfpacht- en KoopStartbepalingen** van toepassing verklaard.

De bewoner/erfpachter kan tijdens de bewoning kiezen voor de **omzetting** van erfpacht in eigendom. Hij krijgt dan de bloot eigendom geleverd, waarna hij, door vermenging, de volle eigendom heeft. Hierna blijft hij als eigenaar wonen.

De bewoner/erfpachter kan de woning ook **doorverkopen** aan een derde. In dat geval wordt de verkoopopbrengst verdeeld tussen de erfpachter en de erfverpachter.

In beide situaties ontvangt de erfverpachter (corporatie/ontwikkelaar/gemeente/Koopfonds) een bedrag dat bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus een aandeel van de erfverpachter in de waardeontwikkeling.

Daarnaast is het mogelijk dat er een tijdelijke aanbiedingsplicht geldt. Wanneer dat het geval is én de erfverpachter gebruik maakt van de aanbieding, volgt een **terugkoop** van de woning. Dan bestaat de terugkoopprijs uit: de oorspronkelijke koopsom plus het waarde-effect van de door de bewoner/erfpachter aangebrachte verbeteringen plus een aandeel van de bewoner/erfpachter in de overige waardeontwikkeling.

In alle situaties speelt taxatie van de marktwaarde een rol bij de vaststelling van het de bedragen die worden verrekend:

1. Omzetting tijdens bewoning:
 - a. De actuele marktwaarde wordt via taxatie vastgesteld. Deze marktwaarde wordt onder meer gebruikt om de waardeontwikkeling vast te stellen.
2. Doorverkoop aan een derde:
 - a. De actuele marktwaarde wordt via taxatie vastgesteld. Deze marktwaarde wordt onder meer gebruikt voor de verdeling van de verkoopopbrengst tussen de erfverpachter en de bewoner/erfpachter. Wanneer de Erfpacht- en Koopstartbepalingen 1 januari 2024 of 1 maart 2022 van toepassing zijn, wordt op basis van de taxatie ook het waarde-effect van de door de bewoner/erfpachter aangebrachte verbeteringen vastgesteld.
 - b. Zodra de woning is verkocht wordt de waardeontwikkeling in beginsel vastgesteld aan de hand van de verkoopopbrengst.
 - c. Indien de verkoopopbrengst afwijkt van de bij a getaxeerde marktwaarde en voor de afwijking geen redelijke verklaring kan worden gegeven, kan de erfverpachter er voor kiezen de marktwaarde via een hertaxatie te laten vaststellen. Vervolgens kunnen beide partijen een beroep doen op de bindendadviesregeling zoals hierboven beschreven is bij 1.b.
3. Terugkoop:
 - a. De actuele marktwaarde wordt via taxatie vastgesteld. Deze marktwaarde wordt onder meer gebruikt voor de vaststelling van de terugkoopprijs.

In alle gevallen waarin er wordt getaxeerd, kunnen beide partijen een beroep doen op de bindendadviesregeling. Hierbij wordt de marktwaarde bindend vastgesteld door drie taxateurs: één aangewezen door de erfverpachter, één door de erfpachter en een derde, die wordt aangewezen door de twee andere taxateurs (zie verder ook de Taxatie-instructie par. 3.6).



De omzetting tijdens de bewoning wordt geregeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

De doorverkoop en de terugkoop (in het geval er een tijdelijke aanbiedingsplicht geldt) worden geregeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

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**;
- c. vaststelling van de onderling **te verrekenen bedragen** bij de omzetting van erfpacht in eigendom, bij doorverkoop en bij terugkoop (zie ook par. A.1);
- d. financiering van de door de koper gekochte KoopStartwoning.

De taxaties onder a, b en c houden rechtstreeks verband met KoopStart. Deze toelichting behandelt hoofdzakelijk de taxaties ten behoeve van deze drie situaties.

A.3. Het taxatierapport

In de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd dat bij het opstellen van het taxatierapport gebruik wordt gemaakt van een model taxatierapport dat wordt beheerd door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en dat het taxatierapport wordt gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

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, KoopStart en KoopGarant.

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). In de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is 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 (zie verder par. B.5).

A.4. De taxateur

We behandelen in deze paragraaf de algemene voorwaarden aan de taxateur op grond van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 omzetting/doorverkoop/terugkoop. Deze procedure bevat enkele aanvullende voorwaarden.



Op grond van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen gelden voor de taxateur de volgende voorwaarden:

- a. De taxateur is ingeschreven bij de Kamer Wonen van het NRV¹.
- b. De taxateur is niet betrokken bij de totstandkoming van de koopovereenkomst waarbij de erfpacht wordt verkocht aan de koper, bij de financiering, of bij de latere omzetting, doorverkoop of terugkoop; bij taxatie t.b.v. omzetting/voorverkoop/terugkoop mag hij/zij ook niet, als taxateur of anderszins, betrokken zijn geweest bij een eerdere transactie indien deze minder dan twee jaar geleden heeft plaatsgevonden; ook mag hij/zij niet werken bij hetzelfde bedrijf als de verkopend makelaar (art 3.1. lid 3).
- c. Een taxatie van vijf of meer woningen in een nieuwbouwproject wordt verricht door twee taxateurs gezamenlijk. Eén van de twee taxateurs stelt dan het taxatierapport op, de andere taxateur voegt een verklaring bij dat hij/zij instemt met het taxatierapport. Beide taxateurs zijn niet werkzaam bij dezelfde onderneming.

Voor het vastleggen van de instemming van de tweede taxateur is een model instemmingsverklaring beschikbaar als zelfstandig word-document op de website en het servicenet van OpMaat (**Instemmingsverklaring taxatie nieuwbouw**). De plausibiliteitsverklaring is niet bedoeld voor het vastleggen van de instemming².

Onder c 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 omzetting heeft stopgezet en binnen twee jaar een nieuwe procedure start.

A.5. De aanwijzing van de taxateur bij omzetting/doorverkoop/terugkoop

De procedure voor de **aanwijzing** van de taxateur ten behoeve van de omzetting, doorverkoop of terugkoop (zie ook par. A.1) is dat de bewoner/erfpachter de volgende twee keuzes krijgt:

1. De bewoner/erfpachter maakt bij de aanwijzing van de taxateur een keuze uit een lijst van tenminste drie taxateurs. De lijst wordt vastgesteld door de erfverpachter. De erfverpachter en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten van de taxatie.
óf:
2. De bewoner/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.

¹ In de Erfpacht en KoopStartbepalingen 2014 werd als voorwaarden gesteld dat de taxateur ingeschreven moest zijn in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of kamer Wonen, of van de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs (SCVM) en lid moest zijn van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM), VastgoedPRO, VBO Makelaar of Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters (NVR). Het NRV¹ is in de plaats gekomen van de in 2014 genoemde registers. De aansluiting bij één van de brancheorganisaties is tegenwoordig geen voorwaarde meer voor validatie is derhalve geen verplichting meer.

² De **plausibiliteitsverklaring** is niet bedoeld voor het vastleggen van de instemming met het taxatierapport, maar bevat onder meer verklaringen dat het rapport is opgesteld in overeenstemming met de geldende taxatiestandaarden en dat de door de taxateur bepaalde marktwaarde plausibel is.



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 omzetting/doorverkoop/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 de waardepeildatum betrokken geweest bij de bij een transactie met betrekking tot de te taxeren woning (d.w.z. het betreffende erfpachtrecht) of bij de financiering van de woning, in opdracht van de erfverpachter of van de erfpachter.

Zoals hierna is beschreven in par. A.6 onder punt 4, mag de waardepeildatum van de taxatie niet meer dan zes maanden liggen vóór het moment van het sluiten van de betreffende overeenkomst. Wanneer de geldigheid van het rapport is verlopen zonder dat een overeenkomst is gesloten, is een nieuw taxatierapport nodig. In deze situatie is het mogelijk dat dit gebeurt door dezelfde taxateur, aangezien er geen transactie heeft plaatsgevonden. Voorwaarde is dan dat beide partijen schriftelijk instemmen met de keuze voor deze zelfde taxateur. 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 omzetting, doorverkoop of terugkoop, maar er is uiteindelijk geen overeenkomst en/of levering tot stand gekomen. Op een later moment start de erfpachter een nieuwe procedure. 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 verkoop en van omzetting/doorverkoop/terugkoop (a, b en c in par. A.2) is de erfverpachter de opdrachtgever. In de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zijn normen opgenomen voor deze taxaties. Daarnaast gelden er algemene validatie-eisen, zoals geformuleerd door de taxatiebranche³.

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

In artikel 3.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 KoopGarant- en KoopStartwoningen, **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.

³ Zie het 'Addendum', te downloaden via: <https://site.nwwi.nl/nwwi-normenkader/>



2. De aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen artikel 3.1 lid 4. Indien er op het moment van taxatie sprake is van erfpacht (met name bij taxatie t.b.v. omzetting), wordt er 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 het hoofdstuk 'Nadere mededelingen'. Aangenomen kan worden dat de marktwaarde van het erfpachtrecht gelijk is aan de waarde bij vol eigendom. Zie hierover verder par. A.7.
3. Bij taxatie ten behoeve van een omzetting/doorverkoop/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 KoopStartbepalingen buiten beschouwing is gelaten.
4. De waardepeildatum van de taxatie ligt niet meer dan **zes maanden** vóór het moment van het sluiten van de overeenkomst. 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 KoopStart

Bij KoopStart 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)⁴.

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 het erfpachtrecht bij KoopStart gelijk is aan de waarde bij vol eigendom.

Op grond van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen dient bij de taxatie de (huidige of toekomstige) aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen buiten beschouwing te worden gelaten (zie ook par. A.6 punt 2). Bij taxatie ten behoeve van de omzetting, doorverkoop of terugkoop (dient de taxateur als (eerste) marktwaarde de 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 de Taxatie-instructie KoopStart 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 KoopStartbepalingen 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' vermelde eerste waarde) verder niet

⁴ 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 reële relatie tussen de afkoopsom en de grondwaarde.



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.



B. De taxatie in diverse situaties

B.1. Taxatie bij verkoop van een nieuwbouwwoning

Nieuwbouwwoningen zijn, conform art. 3.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, woningen die:

- nog gebouwd gaan worden;
- in aanbouw zijn; of:
- die zijn opgeleverd maar nog niet in gebruik zijn genomen⁵.

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

In alle gevallen geldt voor de taxatie bij nieuwbouw het volgende:

- In de Erfpacht- en KoopStartbepalingen 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 waardepeildatum van de taxatie ligt niet meer dan zes maanden vóór de datum van sluiten van de koopovereenkomst. Bij nieuwbouw is deze maximale geldigheidsduur van zes maanden een bijzonder aandachtspunt. Bij de aanbidding zal de verkopende partij vooraf goed duidelijk moeten maken 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 appartementensplitsing dan die waar 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.

⁵ 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:

- A. 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.
- B. 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, algemeen

Naast de algemene vereisten zoals hiervoor genoemd in par. A.6, geldt bij taxatie van een bestaande woning nog het volgende:

- 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 wordt dan, na de 'marktwaarde', een 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' vermeld, die relevant is voor de berekening van de koopprijs. Dit wordt nader beschreven in par. 3.3 en 3.4 van de Taxatie-instructie.
Hetzelfde geldt bij een taxatie ten behoeve van omzetting, doorverkoop of terugkoop. De 'marktwaarde' is dan de waarde van het erfpachtrecht. Vervolgens worden ook weer één of twee marktwaarden met bijzonder uitgangspunt vermeld die relevant zijn voor de berekening van de terugkoopprijs. Zie verder par. 3.5 in de Taxatie-instructie en par. A.7 hiervoor.
- 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.



B.3. Taxatie bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder

Bij de verkoop van een bestaande woning aan de huurder wordt de uitgifteprijs gebaseerd op de marktwaarde van de woning zónder het waarde-effect van de in de huurperiode door de huurder aangebrachte verbeteringen. Bij de latere omzetting van erfpacht naar vol eigendom wordt de vergoeding berekend over de waarde inclusief alle verbeteringen, zowel die uit de huur- als uit de koopperiode.

Bij de taxatie t.b.v. de verkoop wordt in dit geval, als extra waarde, in het taxatierapport vermeld de marktwaarde exclusief de door de huurder aangebrachte verbeteringen, tenzij er geen verbeteringen door de huurder zijn aangebracht.

B.4. Taxatie t.b.v. omzetting, doorverkoop of terugkoop

Na verloop van tijd kan er het volgende gebeuren:

1. De erfpacht wordt omgezet in eigendom waarna de bewoner zelf in de woning blijft wonen.
2. De bloot eigendom en de erfpacht worden geleverd aan een derde koper, die daarmee de volle eigendom van de woning verkrijgt.
3. De erfpacht wordt teruggekocht door de erfverpachter.

Voor de taxatie maakt het niet uit welke route er wordt gevolgd.

Het is van belang welke versie van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing is verklaard bij de vestiging van de erfpacht:

- Wanneer versie **1 januari 2024** of **1 maart 2022** van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing is, wordt het waarde-effect van de verbeteringen die de bewoner/erfpachter heeft aangebracht, via de taxatie vastgesteld. De verrekening die plaatsvindt is zodanig dat dit waarde-effect voor 100% aan de bewoner/erfpachter toevalt. Zie verder hierna.
- Wanneer een oudere versie van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing is (versie 2014 of 2020), wordt geen rekening gehouden met het afzonderlijke waarde-effect van de verbeteringen.

In alle gevallen wordt vermeld de 'marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van vol eigendom'.

Taxatie t.b.v. omzetting, doorverkoop of terugkoop bij Erfpacht- en KoopStartbepalingen 1 januari 2024 of 1 maart 2022

Hierbij geldt het volgende:

- De taxateur omschrijft 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. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**
- Op basis van de voorgaande beschrijving en de vergelijking met het taxatierapport dat bij verkoop was opgesteld, vermeldt de taxateur welke verbeteringen de erfpachter heeft aangebracht (art 3.4 lid 2). Het gaat hierbij om de verbeteringen die 'bevoegdlijk' zijn aangebracht. Verbe-



tering en 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 het hoofdstuk 'Waardering' 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 sprake is van vol eigendom en exclusief het waarde-effect van de door de erfpachter/bewoner bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen'.

In het hoofdstuk "Nadere mededelingen" wordt een tekst opgenomen waaruit blijkt dat het waarde-effect van de verbeteringen gelijk is aan het verschil tussen de waarden die in het hoofdstuk "Waardering" zijn vermeld: de marktwaarde inclusief en de marktwaarde exclusief de verbeteringen.

Bij appartementen worden ook de staat van de gemeenschappelijke gedeelten en van de gemeenschappelijke ruimten tot de 'Staat van het Registergoed' gerekend. Dit houdt in dat het waarde-effect van de verbeteringen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke ruimten (naar rato) toegerekend wordt aan het appartement.

Onderhoudssituatie bij omzetting, doorverkoop of terugkoop

In artikel 6.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is het volgende vermeld: "*De erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren, te onderhouden, in goede staat te houden en in stand te houden.*" Het is van belang dat de erfverpachter (de woningcorporatie/ontwikkelaar/gemeente) er van op de hoogte is wanneer de situatie zich voordoet dat de erfpachter niet heeft voldaan aan de onderhoudsverplichting. Een belangrijk signaal hiervoor kan uitgaan van het taxatierapport.

Wanneer de taxateur in het hoofdstuk 'Het onderhoud van de woning' vaststelt dat de bij één of meer elementen van de woning de bouwkundige toestand 'matig' of 'slecht' is, is het mogelijk dat deze toestand is veroorzaakt doordat de erfpachter niet heeft voldaan aan zijn verplichting om de woning te onderhouden en in goede staat te houden. Dit is echter niet altijd het geval. Het is ook mogelijk dat de matige of slechte bouwkundige toestand (mede) is veroorzaakt door de staat waarin de woning is aangekocht. Ook kan bijvoorbeeld sprake zijn van andere oorzaken, zoals funderingsgebreken.

Wanneer het volgende aan de hand is:

- A. de taxateur stelt bij één of meer elementen van de woning vast dat de bouwkundige toestand 'matig' of 'slecht' is; én
- B. naar het oordeel van de taxateur is deze toestand (mede) veroorzaakt doordat de erfpachter niet heeft voldaan aan zijn verplichting om de woning te onderhouden en in goede staat te houden; én



C. naar het oordeel van de taxateur is er sprake van een serieus negatief effect op de waarde (waarbij we uitgaan van een negatief effect van ten minste € 5.000), maakt de taxateur hiervan melding in het hoofdstuk 'Nadere mededelingen' en vermeldt hij hierbij welk negatief effect dit naar zijn oordeel heeft op de marktwaarde. De te gebruiken formuleringen zijn opgenomen in de Taxatie-instructie. Er wordt van de taxateur alleen gevraagd om het bovenstaande te signaleren en te vermelden. De eventuele consequenties voor de omzetting, doorverkoop of terugkoop liggen buiten het terrein van de taxatie en zijn voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

B.5. Taxatie t.b.v. financiering

De taxatie van een met KoopStart aangekochte woning ten behoeve van de financiering valt strikt genomen buiten het bestek van de Taxatie-instructie KoopStart. Wanneer er met KoopStart 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 het hoofdstuk 'Waardering': 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 KoopStartbepalingen van toepassing zijn'*.

De tweede waarde is relevant voor de financiering. Aangenomen mag worden dat deze waarde gelijk is aan de bij daarvoor vermelde marktwaarde. Zie hierover verder ook par. A.7. In dit verband is het aan te bevelen om in het hoofdstuk 'Nadere mededelingen' een tekst op te nemen als:

Bij de KoopStart-transactie waarop de financiering betrekking heeft, is in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen bepaald dat bij een taxatie ten behoeve van de verkoop en van de latere transacties de aanwezigheid van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen buiten beschouwing wordt gelaten. Hierdoor mogen de in het hoofdstuk 'Waardering' 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 KoopStartwoning. 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 aanneemsom⁶ 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 hypotheekrente⁷.
- 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 KoopStart 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 KoopStartbepalingen 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 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen).

⁶ Het eventuele meerwerk waartoe na sluiten van de koop- en de aannemingsovereenkomst opdracht wordt gegeven, valt hier buiten.

⁷ Renteverlies is deels fiscaal aftrekbaar, vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.