



Taxatie-instructie

Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1

Geldig vanaf 1 januari 2023



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	1
Begripsbepaling	1
Uitleg over Duokoop	2
De taxateur en de taxatie-opdracht	2
Taxatieopdracht	3
Vereisten taxatie Duokoop	3
Het taxatierapport	3
Algemeen	3
Taxatie t.b.v. financiering (bij verkoop van een bestaande woning leeg of bewoond door eigenaar)	3
Taxatie t.b.v. financiering (bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder)	5
Taxatie bij aankoop Bloot Eigendom door erfpachter (beëindiging Duokoop) één door taxateur	8
Taxatie bij aankoop Bloot eigendom door erfpachter (beëindiging Duokoop) door drie taxateurs (abitragetaxatie)	12
Taxatie bij doorverkoop of herfinanciering (eeuwigdurend recht van erfpacht)	13

1. Inleiding

Deze taxatie-instructie is bedoeld voor taxateurs die in opdracht van de koper van een koopwoning een taxatierapport opstellen ten behoeve van de aankoop van het te vestigen erfpachtrecht (of de eventuele aankoop van het bloot eigendom door erfpachter) met Duokoop®.

2. Begripsbepalingen

Binnen de Algemene erfpachtvoorwaarden van Duokoop worden diverse begrippen gebruikt die binnen de taxatie een rol kunnen spelen.

Bloot Eigendom

Het Registergoed belast met het Erfpachtrecht.

Duokoopdeel

Het Registergoed waarop het Erfpachtrecht is gevestigd, aldus zijnde de Bloot Eigendom van het Registergoed.

Duokooppercentage

Het percentage van de waarde van het Registergoed waarmee de waarde van het Duokoopdeel wordt berekend.

Erfpachter

De gerechtigde(n) tot het Erfpachtrecht.

Erfverpachter

Duokoopfonds, een Verbonden Vennootschap, of een ander (natuurlijk of rechts) persoon die na vestiging van het Erfpachtrecht de Bloot Eigendom verkrijgt en waarbij de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2023-1 van toepassing worden verklaard op het Erfpachtrecht.

Koopprijs Kooprecht

De koopprijs die de Erfpachter betaalt voor het verkrijgen van het Duokoopdeel indien het Kooprecht door de Erfpachter wordt uitgeoefend, welke koopprijs wordt berekend op grond van het bepaalde in Artikel 10 (van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1).

Kopersdeel

Het Erfpachtrecht ten aanzien van het Registergoed.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Als de woning niet verhuurd is, is dit de waarde 'vrij van huur en gebruik'. Deze waarde wordt door een onafhankelijke taxateur door middel van een gevalideerde taxatie vastgesteld.

Registergoed

De onroerende zaak waarop het Erfpachtrecht zal worden gevestigd, in de akte tot vestiging van het Erfpachtrecht specifiek aan te duiden, danwel wanneer het Erfpachtrecht wordt gevestigd op een appartementsrecht: het appartementsrecht.

3. Uitleg over Duokoop

Duokoop is een door NHG/WEW goedgekeurde koopoplossing waarbij het eigendom van een registergoed (hierna 'woning') wordt gesplitst tussen 'Bloot Eigendom' en het 'Erfpachtrecht'. De splitsing vindt plaats doordat de aanbieder van Duokoop de koopovereenkomst overneemt door middel van contractovername. Een deel van de koopsom (gelijk aan de Bloot Eigendom) wordt betaald door de aanbieder van Duokoop, de rest van de koopsom wordt betaald door de koper.

Bij de levering van het registergoed aan de aanbieder van Duokoop wordt een eeuwigdurend erfpachtrecht gevestigd ten behoeve van de oorspronkelijke koper. De koper financiert haar deel van de aankoop met een hypotheeklening waarbij het erfpachtrecht wordt bezwaard met een hypotheekrecht.

De koper verkrijgt een eeuwigdurend erfpachtrecht (en betaalt daarvoor canon) en wordt Erfpachter. De aanbieder van Duokoop verkrijgt het Bloot Eigendom van het registergoed en wordt Erfverpachter. De Erfpachter heeft een 'kooprecht' en kan het Bloot Eigendom verkrijgen nadat het Duokoopfonds toestemming heeft verleend. Voor meer achtergrond informatie wordt verwezen naar de website <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur>. Daar treft u, onder andere, de verschillende versies van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop ('Erfpachtvoorwaarden') aan. In de erfpachtovereenkomst staat vermeld welke Algemene Erfpachtvoorwaarden op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

4. De taxateur en de taxatieopdracht

De taxateur voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Wonen.
- b. De taxateur voldoet aan de 'Regeling Werkgebied Taxateur Woningen' van NRVT. Hierbij geldt dat de afstand hemelsbreed tussen het taxeren object en de vestigingslocatie van de taxateur maximaal 10, 20 of 30 kilometer bedraagt, afhankelijk van de locatie van de te taxeren woning.
- c. De taxateur en zijn taxatiebedrijf zijn niet betrokken bij de totstandkoming van de betreffende koopovereenkomst of terugkoopovereenkomst of bij de financiering; bij taxatie t.b.v. terugkoop mag hij alsmede zijn taxatiebedrijf ook niet betrokken zijn geweest bij de transactie indien de woning minder dan twee jaar geleden is verkocht;
- d. De taxateur neemt vooraf kennis van deze taxatieinstructie en verricht zijn taxatie met de hierna opgegeven uitgangspunten.

De taxateur maakt gebruik van het meest recente model Taxatierapport woonruimte, dat is opgesteld onder auspiciën van het NRVT. Het taxatierapport wordt gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

Bij een taxatie t.b.v. **aankoop en financiering** van het erfpachtrecht (Aanvang Duokoop, conform Artikel 4.3.b.) wordt de taxateur aangewezen door de koper. Deze verstrekt de taxatieopdracht en is opdrachtgever.

Bij een taxatie t.b.v. **herfinanciering** wordt de taxateur aangewezen door de Erfpachter. Deze verstrekt de taxatieopdracht en is opdrachtgever.

Bij een taxatie t.b.v. **aankoop** van het Duokoopdeel (Conform Artikel 10.2) wordt de taxateur aangewezen door de Erfpachter. Deze verstrekt de taxatieopdracht

en is opdrachtgever. Hij deelt het taxatierapport met de Erfverpachter. Voor de arbitragetaxatie verwijzen wij naar hoofdstuk 7.5.

5. De Taxatieopdracht

De taxatieopdracht wordt (meestal) door de koper (Erfpachter indien er al sprake is van een Duokoop overeenkomst) verstrekt en de bijbehorende voorwaarden worden door het NWWI als bijlage bij het taxatierapport gevoegd. Het betreft het meest recente model 'Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen, vastgesteld en beheerd door NRVV (versie model woonruimte)'. De taxateur blijft zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de bevestiging of ondertekening van de opdrachtvoorwaarden door de opdrachtgever(s). Meer details rondom de taxatieopdracht vindt u bij het betreffende doel van de taxatie.

6. Vereisten taxatie Duokoop

Voor een correcte en transparante taxatie ten behoeve van Duokoop zijn enkele specifieke invullingen binnen het model taxatierapport nodig. De instructie is afgestemd op het gebruik van de actuele versie van de Algemene Erfpachtvoorwaarden.

Deze taxatieinstructie behandelt de taxaties ten behoeve van de volgende situaties:

- a. Taxatie t.b.v. financiering (bij verkoop van een bestaande woning leeg of bewoond door eigenaar)
- b. Taxatie t.b.v. financiering (bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder)
- c. Taxatie bij aankoop bloot eigendom door erfpachter (beëindiging Duokoop) door één taxateur
- d. Taxatie bij aankoop bloot eigendom door erfpachter (beëindiging Duokoop) door drie taxateurs (arbitragetaxatie)
- e. Taxatie bij doorverkoop of herfinanciering (eeuwigdurend recht van erfpacht)

7. Het taxatierapport

7.1 Algemeen

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

De taxatie wordt onderbouwd door een vergelijking met tenminste drie unieke referentiewoningen die door de taxateur zelf zijn aangereikt, alsmede met referentiewoningen uit de modelmatige rapporten (mits geleverd). Aanvullend 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.

7.2 Taxatie t.b.v. financiering (bij verkoop van een bestaande woning leeg of bewoond door eigenaar)

Het betreft hier een taxatie waarbij de woning niet meer bewoond is (leeg is), of waarbij de woning nog bewoond is door de eigenaar. De koper heeft de woning gekocht en bij de notariële overdracht zal de eigendom worden gesplitst in een recht van erfpacht dat wordt geleverd aan de koper en een bloot eigendom dat wordt geleverd aan de aanbieder van de Duokoopconstructie.

Opdrachtvoorwaarden:

Voor een taxatie ten behoeve van Duokoop 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 'U wilt een lening krijgen of aanpassen' (Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering)
2. Bij het veld 'Moet de taxateur naast de marktwaarde nog een marktwaarde vaststellen voor een situatie die nu nog niet bestaat?' kiest u voor het antwoord 'ja' en vult u in: 'Zie de tekst bij specifiek aanvullende afspraken'
3. Bij het veld 'Specifiek aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf' vermeldt u het volgende:
'De opdrachtgever verzoekt de taxateur om naast de Marktwaarde ook de Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Bloot Eigendom (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1)' en de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Erfpachtrecht (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1)' in het taxatierapport op te nemen. Aanvullende informatie vindt u op <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur>.
4. Als de taxateur de aanvraag doet, kiest hij bij 'opdrachtverstrekker' voor het bij de hypotheekaanvraag betrokken intermediair.
5. Bij de selectie wordt de geldverstrekker gekozen waar de financiering bij wordt afgesloten of, indien dit nog niet bekend is, wordt gekozen voor 'nader te bepalen geldverstrekker'.
6. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de koper/erfpachter vermeld.
7. Het intermediair of de opdrachtgever stuurt het 'Duokoop-aanbod' en/of Duokoop overeenkomst aan de taxateur nadat deze de opdracht heeft geaccepteerd.

Taxatierapport:

D. Doel van de taxatie

- U wilt een lening krijgen of aanpassen
Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering

E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen indien de woning leeg is op het moment van taxatie (of bewoond wordt door de huidige eigenaar):

1. Marktwaarde;
De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk L.
2. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de Bloot Eigendom (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1) is gewaardeerd.
Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de waarde van het Bloot Eigendom van de woning is gewaardeerd, waarbij rekening is gehouden met de erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1.
Deze marktwaarde is gelijk aan de 'Canon' gedeeld door het 'canonpercentage'. De Canon en het canonpercentage worden vermeld in het Duokoop-aanbod.
3. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van het Erfpachtrecht (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1) is gewaardeerd. *Ik ben er vanuit gegaan dat alleen het Erfpachtrecht van de woning is gewaardeerd, waarbij rekening is gehouden met de erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1.*
Deze marktwaarde is gelijk aan de 'Marktwaarde' verminderd met de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Bloot Eigendom'. Deze waardering zal door de hypotheeknemer (=geldverstrekker) worden gebruikt om de 'Loan-to-Value' te kunnen bepalen.

G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de feitelijke juridische situatie vermeld op het moment van de taxatie: volle

eigendom van het registergoed c.q. volle eigendom van het appartementsrecht.

O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

- Er wordt bij de levering een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd waarbij de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 van toepassing zijn. Deze zijn als bijlage toegevoegd.
- De marktwaarde van het Bloot Eigendom is berekend door de 'Canon' van €<Waarde Canon> te delen met het 'canonpercentage' van <Canonpercentage>% (beide zijn vermeld in het Duokoop-aanbod). Deze bedraagt: €<Waarde Canon> / <Canonpercentage>% = €<Marktwaarde Bloot Eigendom>.
- De marktwaarde van het Erfpachtrecht is berekend door de waarde van de Bloot Eigendom in mindering te brengen op de Marktwaarde van de volle eigendom van het registergoed. Deze bedraagt: €<Marktwaarde van de volle eigendom van het registergoed> - €<Marktwaarde Bloot Eigendom> = €<Marktwaarde Erfpachtrecht>.

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

P. Foto's

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):

Canon in Duokoop-aanbod: € 3.750,- (B)

Canonpercentage in Duokoop-aanbod: 3,75% (C)

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Bloot Eigendom: € 100.000,- (D)
(D = B / C)

Stap 3 (waardering Erfpachtrecht):

Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Erfpachtrecht: € 200.000,-
(E = A - D)

7.3 Taxatie t.b.v. financiering (bij verkoop van een bestaande woning aan de huurder)

Het betreft hier een taxatie waarbij de woning nog verhuurd is. De huurder heeft de woning gekocht en bij de notariële overdracht zal de eigendom worden gesplitst in een recht van erfpacht dat wordt geleverd aan de koper (voormalige huurder) en een bloot eigendom dat wordt geleverd aan de aanbieder van de Duokoopconstructie.

Opdrachtvoorwaarden:

Voor een taxatie ten behoeve van Duokoop 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 'U wilt een lening krijgen of aanpassen' (*Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering*)
2. Bij het veld 'Moet de taxateur naast de marktwaarde nog een marktwaarde vaststellen voor een situatie die nu nog niet bestaat?' kiest u voor het antwoord 'ja' en vult u in: 'Zie de tekst bij specifiek aanvullende afspraken'.
3. Bij het veld 'Specifiek aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf' vermeldt u het volgende:
'De opdrachtgever verzoekt de taxateur om naast de Marktwaarde ook de Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft', ook de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Bloot Eigendom (conform erfpacht-voorwaarden Duokoop 2023-1)' en de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Erfpachtrecht (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1)' in het taxatierapport op te nemen. Aanvullende informatie vindt u op <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur>.
4. Als de taxateur de aanvraag doet, kiest hij bij 'opdrachtverstrekker' voor het bij de hypotheekaanvraag betrokken intermediair.
5. Bij de selectie wordt de geldverstrekker gekozen waar de financiering bij wordt afgesloten of, indien dit nog niet bekend is, wordt gekozen voor 'nader te bepalen geldverstrekker'.
6. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de koper/erfpachter vermeld.
7. Het intermediair of de opdrachtgever stuurt het 'Duokoop-aanbod' en/of Duokoop overeenkomst aan de taxateur nadat deze de opdracht heeft geaccepteerd.

Taxatierapport:

D. Doel van de taxatie

- U wilt een lening krijgen of aanpassen
Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering

E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaarde;
2. 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.
De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk L.
3. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft en waarbij uitsluitend de waarde van de Bloot Eigendom (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1) is gewaardeerd.
Ik ben er vanuit gegaan dat de huurder de woning koopt en dat alleen de Bloot Eigendom van de grond (Duokoopvoorstel conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1) is gewaardeerd.
Deze waarde is gelijk aan de 'Canon' gedeeld door het 'canonpercentage'. De Canon en het canonpercentage worden vermeld in het Duokoop-aanbod.
4. Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, de woning door de voormalige huurder als koper bewoond blijft en waarbij uitsluitend de waarde van het Erfpachtrecht (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1) is gewaardeerd.
Ik ben er vanuit gegaan dat de huurder de woning koopt en dat alleen het Erfpachtrecht (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1) is gewaardeerd.

Deze marktwaarde is gelijk aan de 'Marktwaarde' verminderd met de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering bloot eigendom'. Deze waardering zal door de hypotheeknemer (=geldverstrekker) worden gebruikt om de 'Loan-to-Value' te kunnen bepalen.

G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de feitelijke juridische situatie vermeld op het moment van de taxatie: volle eigendom van het registergoed c.q. volle eigendom van het appartementsrecht.

O. Nadere mededelingen

- Er wordt bij de levering een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd waarbij de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 van toepassing zijn. Deze zijn als bijlage toegevoegd.
- De marktwaarde van het Bloot Eigendom is berekend door de 'Canon' van €<Waarde Canon> te delen met het 'canonpercentage' van <Canonpercentage>% (beide zijn vermeld in het Duokoop-aanbod). Deze bedraagt: €<Waarde Canon> / <Canonpercentage>% = €<Marktwaarde Bloot Eigendom>
- De marktwaarde van het Erfpachtrecht is berekend door de marktwaarde van de Bloot Eigendom in mindering te brengen op de Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huurder de woning heeft gekocht. Deze bedraagt: €<Marktwaarde 'leeg' van de woning> - €<Marktwaarde Bloot Eigendom> = €<Marktwaarde Erfpachtrecht>

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

P. Foto's

- 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 'leeg'):

Marktwaarde van de woning (op basis van het feit dat de huidige huurder heeft gekocht en de woning blijft bewonen): € 300.000,- (A)

Stap 2 (waardering Bloot Eigendom):

Canon in Duokoop-aanbod: € 3.750,- (B)

Canonpercentage in Duokoop-aanbod: 3,75% (C)

Marktwaarde met bijzondere uitgangspunten dat de woning door de huidige huurder is gekocht en bewoond blijft en waarbij alleen het Bloot Eigendom wordt gewaardeerd: € 100.000,- (D)

(D = B / C)

Stap 3 (waardering Erfpachtrecht):

Marktwaarde met bijzondere uitgangspunt dat de woning door de huidige huurder is gekocht en bewoond blijft en waarbij het Erfpachtrecht wordt gewaardeerd: € 200.000,- (E = A - D)

Stap 4 (taxeren Marktwaarde):

Marktwaarde van de woning op basis van het feit dat de woning verhuurd is.

7.4 Taxatie bij aankoop Bloot Eigendom door erfpachter (beëindiging Duokoop) door 1 taxateur

Het betreft hier een taxatie waarbij de erfpachter de Bloot Eigendom koopt van de erfverpachter. Hierdoor gaat het erfpachtrecht door vermenging teniet en verkrijgt de huidige erfpachter de volle eigendom van het registergoed.

Op grond van artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 heeft de Erfpachter de mogelijkheid om het Duokoopdeel (Bloot Eigendom) te kopen, zodat de Erfpachter de volle eigendom van het Registergoed verkrijgt.

In aanvulling op artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 geldt dat het Kooprecht alleen door Erfpachter kan worden uitgeoefend wanneer Erfpachter daar schriftelijk toestemming voor verleent. De mededeling dat Erfpachter van het Kooprecht gebruik wil maken, zoals bedoeld in Artikel 9.2, geldt als het verzoek om toestemming om het Kooprecht uit te oefenen. Binnen vier (4) weken nadat het verzoek daartoe is gedaan zal Erfverpachter aan Erfpachter mededelen of de gevraagde toestemming wel of niet wordt verleend. Wanneer Erfverpachter de toestemming niet verleent staat daar geen enkele voorziening tegen open. Bij weigering van de gevraagde toestemming wordt het Erfpachtrecht ongewijzigd voortgezet en houdt Erfpachter de bevoegdheid om op een later tijdstip een nieuw verzoek voor toestemming tot uitoefening van het Kooprecht te doen.

Opdrachtvoorwaarden:

Voor een taxatie ten behoeve van Duokoop 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 'U wilt een lening krijgen of aanpassen' (Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering)
2. Bij het veld 'Moet de taxateur naast de marktwaarde nog een marktwaarde vaststellen voor een situatie die nu nog niet bestaat?' kiest u voor het antwoord 'ja' en vult u in: 'Zie de tekst bij specifiek aanvullende afspraken'.
3. Bij het veld 'Specifiek aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf' vermeldt u het volgende:

'De opdrachtgever verzoekt de taxateur om naast de Marktwaarde ook de Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom' en de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de Bloot Eigendom (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1)' 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. Duokoop, dan verzoekt de opdrachtgever de taxateur tevens de 'de Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat er sprake is van volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud' in het taxatierapport op te nemen.

Aanvullende informatie vindt u op <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur>

4. Als de taxateur de aanvraag doet, kiest hij bij 'opdrachtverstrekker' voor 'DNGB originator B.V.'

5. Bij de selectie wordt als geldverstrekker 'Duokoop' gekozen.
6. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de koper / erfpachter vermeld.
7. Het intermediair of de opdrachtgever stuurt het 'Koopprijs Kooprecht' en/of Duokoop overeenkomst aan de taxateur nadat deze de opdracht heeft geaccepteerd.

Taxatierapport:

D. Doel van de taxatie

- U wilt een lening krijgen of aanpassen
Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering

E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaaarde;
2. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom.
Ik ben er van uitgegaan dat de huidige erfpachter het Bloot Eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.
De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk L.
3. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat uitsluitend de waarde van de Bloot Eigendom (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1) is gewaardeerd.
Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de waarde van het Bloot Eigendom van de woning is gewaardeerd en waarbij rekening is gehouden met de erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1.

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. Duokoop, dan taxeert de taxateur ook:

4. Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud.
Ik ben er van uitgegaan dat de huidige erfpachter het Bloot Eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd en waarbij er geen rekening is gehouden met de door de erfpachter aangebrachte verbeteringen en/of het eventuele achterstallig onderhoud.
De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk L.

Voorbeeld:

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

Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom:
€ 320.000,- (A)

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

Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat sprake is van volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk 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):

Duokoopercentage in de akte van vestiging erfpacht: 35% (D)
 Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Bloot Eigendom (Koopprijs
 Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop): € 108.500,- (E = B* x D)
 *Indien 'B' niet getaxeerd is, dient 'A' genomen te worden.

Stap 5 (taxeren Marktwaarde):

Marktwaarde (van het Erfpachtrecht): € 211.500,- (F = A - E)

G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de **feitelijke juridische situatie** vermeld op het moment van de taxatie: een eeuwigdurend recht van erfpacht met een periodieke canonverplichting.

Het recht van erfpacht	
- Bestaat er een recht van erfpacht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja
- Door wie is dit recht uitgegeven?	<naam aanbieder>
<i>Erfverpachter</i>	
- Vanaf wanneer geldt dit recht?	<datum vestiging erfpacht>
<i>Vestigingsdatum recht van erfpacht</i>	
- Tot wanneer geldt dit recht?	<input checked="" type="checkbox"/> er is geen einddatum
<i>Einddatum recht van erfpacht</i>	
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja, € per maand
<i>Erfpachtcanon</i>	
- Kan dit bedrag hoger worden?	<input checked="" type="checkbox"/> nee
<i>Herziening</i>	
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen?	<input checked="" type="checkbox"/> ja, op-.....-20... gebeurt dat voor het eerst
<i>Indexatie</i>	
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?	
Algemene erfpachtbepalingen	ja, versie Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop versie 2023-1

Bijzondere erfpachtvoorwaarden	<p>Ja, In aanvulling op het bepaalde in Artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 geldt dat het kooprecht alleen door erfpachter kan worden uitgeoefend wanneer Erfverpachter daar toestemming voor verleent. Daarnaast geldt voor de erfpachter een zelfbewoningsplicht.</p> <p>Optioneel: In aanvulling op het bepaalde in Artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 geldt dat het kooprecht alleen door erfpachter kan worden uitgeoefend wanneer een Starterslening van Svn volledig is afgelost (indien van toepassing)</p> <p>In aanvulling op het bepaalde in Artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 geldt dat het kooprecht alleen door erfpachter kan worden uitgeoefend wanneer de termijn van het anti-speculatiebeding is verstreken (indien van toepassing)</p>
--------------------------------	---

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? <i>Bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen.</i>	nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst.	Ja, het betreft de volgende versie: Duokoop 2023-1

O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

1. 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 sprake is van volle eigendom en, indien van toepassing, exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud.
2. De marktwaarde van de Bloot Eigendom is berekend door het 'Duokooppercentage' van <Duokooppercentage>% te vermenigvuldigen met de getaxeerde 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom' of, indien er sprake is van verbeteringen en/of achterstallig onderhoud, de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'.
3. De marktwaarde van de Bloot Eigendom bedraagt: <Duokooppercentage>% x €<Marktwaarde van de woning zonder woningverbetering*> = €<Marktwaarde Bloot Eigendom>
(* Als er geen woningverbetering is gewaardeerd, dan gebruikt u 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom'.)
4. De marktwaarde van het Erfpachtrecht is berekend door marktwaarde van de Bloot Eigendom in mindering te brengen op de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom' van de woning.

Deze bedraagt: € <Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom> - €<Marktwaarde Bloot Eigendom> = €<Marktwaarde Erfpachtrecht>

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

P. Foto's

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.

7.5 Taxatie bij aankoop Bloot Eigendom door erfpachter (beëindiging Duokoop) door 3 taxateurs (arbitragetaxatie)

Artikel 10 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop bepaalt hoe een eventuele taxatie bij aankoop van het Bloot Eigendom door de erfpachter, ook wel genoemd Koopprijs Kooprecht, wordt uitgevoerd indien partijen het oneens zijn.

Hier zijn twee mogelijkheden:

1. Er worden drie taxateurs benoemd die gezamenlijk tot een eensluidende vaststelling van de Marktwaarde(n) van het Registergoed komen, dit verwoordt in een taxatierapport en die laten valideren door het NWWI. Eén deskundige zal worden benoemd door Erfpachter, één door Erfverpachter en één deskundige zal worden benoemd door de deskundige van Erfpachter en Erfverpachter;
2. De rechtbank wordt verzocht tot waardevaststelling. Ook hiervoor is een validatie door het NWWI een vereiste. Een keuze voor beslechting door de rechter dient door Erfpachter binnen zes weken te zijn gedaan nadat Partijen hebben vastgesteld dat zij geen overeenstemming hebben kunnen krijgen over de Marktwaarde(n) van het registergoed (zie artikel 10.5 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1).

Opdrachtvoorwaarden:

Zie hoofdstuk 7.4

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 NRVT, 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'.

Taxatierapport:

Zie hoofdstuk 7.4

O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok:

1. 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 sprake is van volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud.
2. De marktwaarde van de Bloot Eigendom is berekend door het 'Duokooppercentage' van <Duokooppercentage>% te vermenigvuldigen met de getaxeerde 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom' of, indien er sprake is van verbeteringen, de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'.
3. De waarde van de Bloot Eigendom bedraagt: <Duokooppercentage>% x €<Marktwaarde van de woning zonder woningverbetering*> = €<Marktwaarde Bloot Eigendom>
(* Als er geen woningverbetering is gewaardeerd, dan gebruikt u 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom'.)
4. De waarde van het Erfpachtrecht is berekend door marktwaarde van de Bloot Eigendom in mindering te brengen op de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom' van de woning.
Deze bedraagt: € <Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom> - €<Marktwaarde Bloot Eigendom> = €<Marktwaarde Erfpachtrecht>
5. 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.

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

7.6 Taxatie bij doorverkoop of herfinanciering (eeuwigdurend recht van erfpacht)

Het betreft hier een taxatie waarbij de erfpachter het erfpachtrecht doorverkoopt aan een derde (koper) en waarbij deze een taxatierapport nodig heeft voor de financiering van dit erfpachtrecht.

Opdrachtvoorwaarden:

Voor een taxatie ten behoeve van de doorverkoop van een woning die belast is met Duokoop 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 'U wilt een lening krijgen of aanpassen' (Het verkrijgen van

- (hypothecaire) financiering)
2. Bij het veld 'Moet de taxateur naast de marktwaarde nog een marktwaarde vaststellen voor een situatie die nu nog niet bestaat?' kiest u voor het antwoord 'ja' en vult u in: 'Zie de tekst bij specifiek aanvullende afspraken'
 3. Bij het veld 'Specifiek aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf' vermeldt u het volgende:
'De opdrachtgever verzoekt de taxateur om naast de Marktwaarde ook de Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering Bloot Eigendom (conform erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1)' en de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom' in het taxatierapport op te nemen'.
 4. Als de taxateur de aanvraag doet, kiest hij bij 'opdrachtverstrekker' voor het bij de hypotheekaanvraag betrokken intermediair.
 5. Bij de selectie wordt de geldverstrekker gekozen waar de financiering bij wordt afgesloten of, indien dit nog niet bekend is, wordt gekozen voor 'nader te bepalen geldverstrekker'.
 6. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de koper vermeld.

Taxatierapport:

D. Doel van de taxatie

- U wilt een lening krijgen of aanpassen
Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering

E. Waardering

De taxateur taxeert de volgende waardebegrippen:

1. Marktwaarde;
2. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom.
Ik ben er van uitgegaan dat de huidige erfpachter het Bloot Eigendom heeft verkregen en daarmee het recht van erfpacht door vermenging is beëindigd.

G. Juridische kenmerken van de woning

Hier wordt de feitelijke juridische situatie vermeld op het moment van de taxatie: een eeuwigdurend recht van erfpacht met een periodieke canonverplichting.

Het recht van erfpacht	
- Bestaat er een recht van erfpacht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja
- Door wie is dit recht uitgegeven?	<naam aanbieder>
<i>Erfverpachter</i>	
- Vanaf wanneer geldt dit recht?	<datum vestiging erfpacht>
<i>Vestigingsdatum recht van erfpacht</i>	
- Tot wanneer geldt dit recht?	<input checked="" type="checkbox"/> er is geen einddatum
<i>Einddatum recht van erfpacht</i>	
- Moet er geld betaald worden voor dit recht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja, € per maand
<i>Erfpachtcanon</i>	
- Kan dit bedrag hoger worden?	<input checked="" type="checkbox"/> nee
<i>Herziening</i>	
- Kan dit bedrag verhoogd worden met de prijsstijgingen?	<input checked="" type="checkbox"/> ja, op-20... gebeurt dat voor het eerst
<i>Indexatie</i>	

-	Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
Algemene erfpachtbepalingen	ja, versie Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop versie 2023-1
Bijzondere erfpachtvoorwaarden	<p>Ja, In aanvulling op het bepaalde in Artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 geldt dat het kooprecht alleen door erfpachter kan worden uitgeoefend wanneer Erfverpachter daar toestemming voor verleent. Daarnaast geldt voor de erfpachter een zelfbewoningsplicht.</p> <p>Optioneel:</p> <p>In aanvulling op het bepaalde in Artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 geldt dat het kooprecht alleen door erfpachter kan worden uitgeoefend wanneer een Starterslening van Svn volledig is afgelost (indien van toepassing)</p> <p>In aanvulling op het bepaalde in Artikel 9.1 en 9.2 van de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 geldt dat het kooprecht alleen door erfpachter kan worden uitgeoefend wanneer de termijn van het anti-speculatiebeding is verstreken (indien van toepassing)</p>
-	Zijn er bijzondere rechten en plichten? <i>Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen.</i>
	nee
-	Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst.
	Ja, het betreft de volgende versie: Duokoop 2023-1

O. Nadere mededelingen

Op te nemen tekstblok bij model A:

- De in hoofdstuk E vermelde marktwaarde betreft de marktwaarde van het Erfpachtrecht waarbij de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2023-1 van toepassing zijn.
- De marktwaarde van de Bloot Eigendom is berekend door de 'Duokooppercentage' van <Duokooppercentage>% te vermenigvuldigen met de getaxeerde 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom'.
- De marktwaarde van de Bloot Eigendom bedraagt: <Duokooppercentage>% x €<Marktwaarde volle eigendom> = €<Marktwaarde Bloot Eigendom>
- De marktwaarde (van het Erfpachtrecht) is berekend door waarde van de Bloot Eigendom in mindering te brengen op de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom' van de woning.
- Deze bedraagt: € <Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom> - €<Marktwaarde Bloot Eigendom> = €<Marktwaarde Erfpachtrecht>

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

P. Foto's

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 volle eigendom)

Marktwaarde van de woning (met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom): € 300.000,-(A)

Stap 2 (waardering Bloot Eigendom):

Duokooppercentage zoals vermeld in de eigendomsakte: 40% (B)

Waarde Bloot eigendom is: € 120.000 (C)

$$C = (A \times B)$$

Stap 3 (Marktwaarde = waarde van het Erfpachtrecht)

Waarde Erfpachtrecht is: € 180.000 (D)

$$D = (A - C)$$

DNGB

DNGB originator B.V. -Landrostdreef 124 - 1314 SK Almere - Tel. 085 - 489 4850 - email. info@dngb.nl

Doc id: **Doc.169 - Duokoop taxatie-instructie revisie 1.05**