



Taxatie-instructie

Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1

Geldig vanaf 5 mei 2023



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

INTRODUCTIE

Wanneer en waarvoor wordt er getaxeed?	2
Taxatieopdracht	2
Welk model taxatierapport wordt er gebruikt	2

TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP MET DUOKOOP

Opdrachtvoorwaarden	3
Taxatierapport	3
Specifieke eisen bij taxatie ten behoeve van Duokoop	4

TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP VAN HET BLOOT EIGENDOM (STANDAARD)

Opdrachtvoorwaarden	6
Taxatierapport	6
Specifieke eisen bij taxatie ten behoeve van Duokoop	8

TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP VAN HET BLOOT EIGENDOM (ARBITRAGE)

Uitwerking taxatierapport	9
Opdrachtvoorwaarden	9
Taxatierapport	9
Specifieke eisen bij taxatie ten behoeve van Duokoop	9

TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP VAN HET BESTAANDE ERFPACHT

Opdrachtvoorwaarden	10
Taxatierapport	10
Specifieke eisen bij taxatie ten behoeve van Duokoop	11

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.

Duokoop is een koopoplossing van DNGB B.V. en maakt een koopwoning betaalbaar voor starters en doorstromers. Anders dan bij gemeentelijk erfpacht, is de erfverpachter geen particulier of de overheid, maar een pensioenfonds(en).

Duokoop is een door NHG/WEW goedgekeurde koopoplossing waarbij het eigendom van een registergoed (hierna 'woning') wordt gesplitst tussen 'bloot eigendom' en het 'recht van erfpacht'. Een deel van de koopsom (gelijk aan de grondwaarde) wordt betaald door het fonds, de rest van de koopsom wordt betaald door de koper.

Bij de levering van het registergoed aan het fonds 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'. Het fonds verkrijgt het 'bloot eigendom' van het registergoed en wordt 'erfverpachter'. De erfpachter heeft een 'kooprecht' en kan het bloot eigendom altijd verkrijgen. Voor meer achtergrond informatie, verwijzen wij naar de website <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur> . Daar treft u, onder andere, de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop d.d. 19 oktober 2017 ('Erfpachtvoorwaarden').

Doc.107 - Duokoop taxatie-instructie | revisie 2.63

INTRODUCTIE

WANNEER EN WAARVOOR WORDT ER GETAXEERD?

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

1. Verkrijging van het Duokoop erfpachtrecht door de koper (bij aanvang contract);
2. Aankoop van het bloot eigendom van de woning door de Duokoop erfpachter (bij beëindiging van het contract).

TAXATIEOPDRACHT

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

WELK MODEL TAXATIERAPPORT WORDT ER GEBRUIKT?

Er wordt gebruik gemaakt van het meest recente, door het NRVT beheerde model taxatierapport woonruimte en dat taxatierapport wordt gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Het taxatierapport voldoet aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT en de validatierichtlijnen van het NWWI. De marktwaarden worden onderbouwd waarbij tevens rekening wordt gehouden met de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop.

Let op: Als de opdrachtgever (koper of erfpachter) al een taxatieopdracht heeft gegeven aan een taxatiebedrijf en de taxateur het rapport met slechts de marktwaarde heeft laten valideren, dient het rapport ontkoppeld te worden om de hierna te noemen waardebegrippen en tekstdelen te laten toevoegen in het rapport en deze opnieuw ter validatie aan te bieden. Mocht de taxateur zichzelf niet capabel achten om een taxatierapport op te stellen met Duokoop, dan zal de opdrachtgever een andere taxateur een nieuwe opdracht geven zoals hierna genoemd.

BIJZONDERHEDEN

In hoofdstuk 2 (pagina 6) en hoofdstuk 3 (pagina 11) wordt verwezen naar een taxatierapport dat werd opgesteld bij het vestigen van het Duokoop erfpachtrecht ten behoeve van Duokoop. Dit oorspronkelijk bij aanvang opgemaakt taxatierapport zal beschikbaar worden gesteld door de erfpachter aan de taxateur.

1. TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP MET DUOKOOP

OPDRACHTVOORWAARDEN:

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

1. Het doel van de taxatie is: 'U wilt een lening krijgen of aanpassen' (Het verkrijgen of aanpassen 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 de waardering van het bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)' en een 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van de waardering van het recht van Duokoop erfpacht' in het taxatierapport op te nemen. Aanvullende informatie vindt u op <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur>.'
4. Als de taxateur of de opdrachtgever zelf de aanvraag doet, kiest hij bij 'tussenpersoon' voor de bij de hypotheekaanvraag betrokken tussenpersoon.
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. De tussenpersoon of de opdrachtgever stuurt het 'Duokoop-aanbod' en/of de Duokoop-overeenkomst aan de taxateur nadat deze de opdracht heeft geaccepteerd.

TAXATIERAPPORT

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

1. De taxateur taxeert de 'Marktwaarde' van de woning in de huidige staat (op basis van de volle eigendom). Meestal gebruikt de taxateur als onderbouwing van deze waardering de vergelijkingsmethodiek.
2. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)'. Ik ben ervan uitgegaan dat alleen de eigendom die belast is met het recht van Duokoop erfpacht is getaxeerd die wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de grondcomponent. Deze is gelijk aan de 'Canon' gedeeld door het 'Canonpercentage'. De Canon en het Canonpercentage worden vermeld in het Duokoop-aanbod.
3. Tenslotte waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van het recht van Duokoop erfpacht'. Ik ben ervan uitgegaan dat alleen het recht van Duokoop erfpacht is getaxeerd die wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de opstalcomponent. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent is gelijk aan de 'Marktwaarde' verminderd met de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering

van de bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)'. Deze waardering zal door de hypotheeknemer (=geldverstrekker) worden gebruikt om de 'Loan-to-Value' te kunnen bepalen.

- 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

Voorbeeld		
Stap 1: Taxeer Marktwaarde woning + grond		
Marktwaarde van de woning (op basis van de volle eigendom)	€ 300.000	A
Stap 2: Waardering bloot eigendom		
Canon in Duokoop-aanbod	€ 3.408,60	B
Canonpercentage in Duokoop-aanbod	2,99%	C
Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering: bloot eigendom		
$D = B / C$	€ 114.000	D
Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt waardering: recht van erfpacht		
$E = A - D$	€ 186.000	E

DE GENOEMDE GETALLEN ZIJN UITSLUITEND ALS VOORBEELD BEDOELD EN WORDEN DEELS BIJ HET VERSTREKKEN VAN DE OPDRACHT MEEGESTUURD

expliciet melding van en dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

SPECIEFIEKE EISEN BIJ TAXATIE TEN BEHOEVE VAN DUOKOOP

In hoofdstuk E wordt vermeld.

- De taxateur taxeert de 'Marktwaarde'.
De taxateur onderbouwt deze waardering in hoofdstuk L.
- Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duokoop **versie 2017-1**). Ik ben ervan uitgegaan dat ik alleen de eigendom die belast is met het recht van Duokoop erfpacht heb getaxeerd.'
- De taxateur onderbouwt deze waardering in hoofdstuk O.
- Tenslotte waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van het recht van Duokoop erfpacht. Ik ben ervan uitgegaan dat ik alleen het recht van Duokoop erfpacht heb getaxeerd.'
- De taxateur onderbouwt deze waardering in hoofdstuk O.

Voor de onderbouwing in hoofdstuk O maakt de taxateur gebruik van de bijlage 'Duokoop-aanbod'. In hoofdstuk O wordt de volgende tekst vermeld:

- 'Definitie 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Grondwaarde conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)': het gedeelte van de

Marktwaaarde van de woning dat bij het voorbehouden van het Duokoop erfpachtrecht wordt toegerekend aan de grond van de woning, in euro's uitgedrukt. Rust het Duokoop erfpachtrecht op het privégedeelte van een appartementsrecht, dan wordt met het begrip 'Grondwaarde' uitsluitend bedoeld dat gedeelte van de waarde van de grond dat wordt toegerekend aan het aandeel dat het appartementsrecht in de gemeenschap vertegenwoordigd.

2. Er wordt bij de levering een eeuwigdurend recht van Duokoop erfpacht gevestigd waarbij de Algemene erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1 van toepassing zijn. Deze zijn als bijlage toegevoegd. De gealloceerde waarde van de grondcomponent wordt berekend door de 'Canon' van €<Canon> te delen met het 'Canonpercentage' van <Canonpercentage>% (beide zijn vermeld in het Duokoop-aanbod). De gealloceerde waarde van de grondcomponent bedraagt: $\text{€} \langle \text{Canon} \rangle / \langle \text{Canonpercentage} \rangle \% = \text{€} \langle \text{Waarde grondcomponent} \rangle$
3. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent wordt berekend door de gealloceerde grondcomponent in mindering te brengen op de marktwaaarde van de woning.
4. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent bedraagt: $\text{€} \langle \text{Marktwaaarde van de woning} \rangle - \text{€} \langle \text{Waarde grondcomponent} \rangle = \text{€} \langle \text{Waarde opstalcomponent} \rangle$

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

2. TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP VAN HET BLOOT EIGENDOM DOOR ERFPACHTER

Beëindiging Duokoop erfpacht - er is sprake van 1 taxateur

OPDRACHTVOORWAARDEN:

Voor een taxatie ten behoeve van een aankoop van de bloot eigendom door de erfpachter zijn enkele specifieke invullingen binnen de opdrachtvoorwaarden nodig. Bij de aanvraag vult de opdrachtgever/tussenpersoon/taxateur daarom het volgende in:

1. Het doel van de taxatie is 'U wilt een lening krijgen of aanpassen (Het verkrijgen of aanpassen 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 waardering van de volle eigendom' en 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)' 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 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van de volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud.' in het taxatierapport op te nemen. Aanvullende informatie vindt u op <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur>.'
4. Als de taxateur of de opdrachtgever zelf de aanvraag doet, kiest hij bij 'tussenpersoon' voor 'organisatie' en vervolgens zoekt hij op 'DNGB Originator B.V.' en voegt hij deze toe.
5. Een tussenpersoon doet de taxatie-aanvraag in de applicatie van DNGB.
6. Bij de selectie wordt als geldverstrekker 'Duokoop' gekozen.
7. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de erfpachter van het erfpachtrecht vermeld.

TAXATIERAPPORT

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

1. De taxateur taxeert de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom. Ik ben ervan uitgegaan dat de volledige eigendom van de woning is getaxeerd.'
2. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop). Ik ben ervan uitgegaan dat alleen de eigendom die belast is met het recht van Duokoop erfpacht is getaxeerd.'
3. Indien er verbeteringen hebben plaatsgevonden aan de woning (bijvoorbeeld een uitbouw) en/of er is sprake van achterstallig onderhoud, dat blijkt uit een vergelijking met de toestand van de woning volgens het taxatierapport dat opgesteld werd bij het vestigen van het erfpachtrecht t.b.v. Duokoop,

dan taxeert de taxateur tevens de 'Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van waardering van de volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud. Ik ben ervan uitgegaan dat de woning in volle eigendom is getaxeerd zonder rekening te houden met de door de erfpachter met toestemming aangebrachte verbeteringen en eventueel achterstallig onderhoud.' De 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)' wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de grondcomponent. De gealloceerde waarde van de grondcomponent is gelijk aan de 'Grondquote' vermenigvuldigd met de 'Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom' of, indien dit is getaxeerd de 'Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten dat sprake is van waardering van de volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'. De grondquote is vermeld in de akte van vestiging erfpacht.

4. Tenslotte taxeert de taxateur de 'Marktwaaarde' (van het erfpachtrecht) van de woning. De 'Marktwaaarde' wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de opstalcomponent. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent is gelijk aan de 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom' of, indien dit is getaxeerd de 'Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van waardering van de volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/

Voorbeeld		
Stap 1: Taxeer Marktwaaarde woning + grond op basis van volle eigendom		
Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er sprake is van waardering van de volle eigendom	€ 320.000	A
Stap 2: Taxeer Marktwaaarde op basis van volle eigendom zonder woningverbetering		
Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunten dat er sprake is van waardering van de volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdelyk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallige onderhoud	€ 310.000	B
Stap 3: Waarde woningverbetering vaststellen		
Waarde van de getaxeerde woningverbetering: $C = A - B$	€ 10.000	C
Stap 4: Waardering bloot eigendom		
Duokoop grondquote zoals vermeld in de akte van vestiging erfpacht	38%	D
Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom		
Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop: $E = B \times D$ Indien B niet getaxeerd is dient A genomen te worden	€ 117.800	E
Marktwaaarde (van het erfpachtrecht): $F = A - E$	€ 202.200	F

DE GENOEMDE GETALLEN ZIJN UITSLUITEND ALS VOORBEELD BEDOELD EN WORDEN DEELS BIJ HET
VERSTREKKEN VAN DE OPDRACHT MEEGESTUURD

of het (eventueel) achterstallig onderhoud', verminderd met de 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)'.

SPECIEFIEKE EISEN BIJ TAXATIE TEN BEHOEVE VAN TERUGKOOP

Het doel van de taxatie is om de waarde van het bloot eigendom te bepalen ten behoeve van aankoop van het bloot eigendom door de erfpachter. In hoofdstuk E wordt vermeld:

1. De taxateur taxeert de 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom. Ik ben ervan uitgegaan dat de volledige eigendom van de woning is getaxeerd.' De taxateur onderbouwt deze waardering in hoofdstuk L.
2. Wanneer er sprake is van door de erfpachter aangebrachte verbeteringen en er is sprake van achterstallig onderhoud taxeert de taxateur de 'Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van waardering van de volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud. Ik ben ervan uitgegaan dat de woning in volle eigendom is getaxeerd zonder rekening te houden met de door de erfpachter met toestemming aangebrachte verbeteringen en eventueel achterstallig onderhoud.' De taxateur onderbouwt deze waardering eveneens in hoofdstuk L.
3. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop versie 2017-1). Ik ben ervan uitgegaan dat alleen de eigendom die belast is met het recht van Duokoop erfpacht is getaxeerd.' De taxateur onderbouwt dit in hoofdstuk O.
4. Tenslotte waardeert de taxateur de 'Marktwaaarde'. De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk O.

In hoofdstuk O wordt de volgende tekst vermeld:

1. 'Definitie 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)': het gedeelte van de Marktwaaarde van het Registergoed dat bij het voorbehouden van het Erfpachtrecht wordt toegerekend aan de grond van het Registergoed, in euro's uitgedrukt, dat wordt bepaald in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 10.2. van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop. Rust het Erfpachtrecht op het privégedeelte van een appartementsrecht, dan wordt met het begrip 'Grondwaarde' uitsluitend bedoeld dat gedeelte van de waarde van de grond dat wordt toegerekend aan het aandeel dat het appartementsrecht in de gemeenschap vertegenwoordigd.
2. Momenteel is een recht van erfpacht gevestigd op de woning. De erfpachter wenst het bloot eigendom terug te kopen. Koper van het bloot eigendom wordt daardoor volledig eigenaar van het registergoed. Derhalve vindt de taxatie plaats met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud. De gealloceerde waarde van de grondcomponent wordt berekend door de 'grondquote' van <Percentage grondquote>% te vermenigvuldigen met de getaxeerde 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom' of, indien er sprake is van verbeteringen, de 'Marktwaaarde met als bijzondere uitgangspunten dat sprake is van waardering van de volle eigendom en exclusief de door de erfpachter bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen en/of het (eventueel) achterstallig onderhoud'.
3. De gealloceerde waarde van de grondcomponent bedraagt: <Percentage grondquote>% x €<Marktwaaarde van de woning zonder woningverbetering*> = €<Waarde grond component> (* Als er geen woningverbetering is gewaardeerd, dan gebruikt u 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom'.)
4. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent wordt berekend door de gealloceerde grondcomponent in mindering te brengen op de 'Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom' van de woning. De gealloceerde waarde van

de opstalcomponent bedraagt: € <Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom> - €<Waarde grondcomponent> = €<Waarde opstalcomponent>'

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

3. TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP VAN HET BLOOT EIGENDOM DOOR ERFPACHTER (ARBITRAGE)

Beëindiging Duokoop erfpacht - er is sprake van een arbitrage-taxatie 3 taxateur

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

UITWERKING TAXATIERAPPORT

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

OPDRACHTVOORWAARDEN:

Zie opdrachtvoorwaarden hoofdstuk 2

TAXATIERAPPORT

Zie taxatierapport hoofdstuk 2

SPECIEFIEKE EISEN BIJ TAXATIE TEN BEHOEVE VAN TERUGKOOP

Zie specifieke eisen hoofdstuk 2 - In hoofdstuk O wordt de volgende tekst vermeld naast hetgeen in het vorige hoofdstuk is benoemd:

1. 'Deze taxatie is een arbitrage-taxatie 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> en <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.'

4. TAXATIEVEREISTEN BIJ AANKOOP VAN HET BESTAANDE ERFPACHT

OPDRACHTVOORWAARDEN:

Voor een taxatie ten behoeve van een aankoop van een bestaand Duokoop erfpachtrecht zijn enkele specifieke invullingen binnen de opdrachtvoorwaarden nodig. Bij de aanvraag vult de opdrachtgever/tussenpersoon/taxateur daarom het volgende in:

1. Het doel van de taxatie is 'U wilt een lening krijgen of aanpassen (Het verkrijgen of aanpassen van een (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 er sprake is van waardering van de volle eigendom' en 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)' in het taxatierapport op te nemen. Aanvullende informatie vindt u op: <https://www.duokoop.nl/makelaar-taxateur>.'
4. Bij de selectie 'wordt als geldverstrekker' de beoogde geldverstrekker van de opdrachtgever gekozen.
5. Bij de opdrachtgever worden de gegevens van de koper van het erfpachtrecht vermeld.

TAXATIERAPPORT

Voor een taxatie ten behoeve van de aankoop van een bestaand Duokoop erfpachtrecht zijn enkele specifieke invullingen binnen het taxatierapport nodig:

1. De taxateur taxeert de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom. Ik ben ervan uitgegaan dat de volledige eigendom van de woning is getaxeerd.' Als onderbouwing gebruikt de taxateur meestal de vergelijkingsmethodiek.
2. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop). Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de eigendom die belast is met het recht van Duokoop erfpacht is getaxeerd.' Die wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de grondcomponent bij terugkoop. Deze is gelijk aan het 'Voorstel kooprecht grond' dat de huidige erfpachter van DNGB ontvangt. Heeft de huidige erfpachter deze nog niet ontvangen, dan verzoekt de taxateur de huidige erfpachter om deze op te vragen bij DNGB en aan de taxateur te verstrekken. Vervolgens verwerkt de taxateur deze in zijn taxatie.
3. Tenslotte taxeert de taxateur de 'Marktwaarde' (van het erfpachtrecht) van de woning. De 'Marktwaarde' wordt bepaald op basis van de gealloceerde waarde van de opstalcomponent. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent is gelijk aan de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom', verminderd met de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)'. Deze waardering zal door de hypotheeknemer (=geldverstrekker) worden gebruikt om de 'Loan-to-Value' te kunnen bepalen.

4. De taxateur maakt foto's van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de c.v.-ketel) en de meterkast (voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn). De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en/of gebreken maakt de taxateur daar

Voorbeeld		
Stap 1: Taxeer Marktwaarde woning + grond op basis van volle eigendom		
Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er sprake is van waardering van de volle eigendom.	€ 330.000	C
Stap 2: Waardering bloot eigendom		
Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom. Gebruik de waarde 'Koopsom grond' zoals in het voorstel kooprecht grond van DNGB is vermeld. Deze houdt rekening met het grondquote zoals vermeld in de akte van vestiging van erfpacht.	€ 110.000	B
Stap 3: Waardering Duokoop erfpachtrecht (Marktwaarde)		
Marktwaarde van het Duokoop erfpachtrecht: € 220.000,- (A) (A = C - B)	€ 220.000	A

expliciet melding vak en dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.
SPECIEFIEKE EISEN BIJ TAXATIE TEN BEHOEVE VAN DE OVERDRACHT VAN HET DUOKOOP ERFPACHTRECHT

Het doel van de taxatie is om de waarde van het Duokoop erfpachtrecht te bepalen ten behoeve van de aankoop en financiering van de nieuwe erfpachter. In hoofdstuk E wordt vermeld:

1. Allereerst taxeert de taxateur de 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom. Ik ben ervan uitgegaan dat de volledige eigendom van de woning is getaxeerd.' De taxateur onderbouwt deze waardering in hoofdstuk L.
2. Vervolgens waardeert de taxateur de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop versie 2017-1). Ik ben er vanuit gegaan dat alleen de eigendom die belast is met het recht van Duokoop erfpacht is getaxeerd.' De taxateur onderbouwt dit in hoofdstuk O.
3. Tenslotte waardeert de taxateur de 'Marktwaarde'. De taxateur onderbouwt deze in hoofdstuk O.

Voor de onderbouwing in hoofdstuk O maakt de taxateur gebruik van bijlage '<Duokoop Voorstel kooprecht grond>'. In hoofdstuk O wordt de volgende tekst vermeld:

1. Definitie 'Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom (Koopprijs Kooprecht conform erfpachtvoorwaarden Duokoop)': het gedeelte van de Marktwaarde van het Registergoed dat bij het voorbehouden van het Erfpachtrecht wordt toegerekend aan de grond van het Registergoed, in euro's uitgedrukt, dat wordt bepaald in overeenstemming met het bepaalde in artikel 10.2 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden. Rust het Erfpachtrecht op het privégedeelte van een appartementsrecht, dan wordt met het begrip 'Grondwaarde' uitsluitend bedoeld dat gedeelte van de waarde van de grond dat wordt toegerekend

- aan het aandeel dat het appartementsrecht in de gemeenschap vertegenwoordigd.
2. Er is bij de levering een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd waarbij de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop van toepassing zijn. Deze zijn als bijlage toegevoegd. In de Algemene Erfpachtvoorwaarden is bepaald dat het contract gecontinueerd kan worden door een opvolgend koper. In dat geval zal Marktwaarde van het Duokoop erfpachtrecht gewaardeerd worden. De gealloceerde waarde van de grondcomponent wordt bepaald op basis van het Voorstel kooprecht grond. De gealloceerde waarde van de grondcomponent bedraagt: €<**Voorstel kooprecht grond**>.
 3. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent is gelijk aan de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de volle eigendom' verminderd met de 'Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van waardering van de bloot eigendom bij terugkoop (Grondwaarde conform Voorstel kooprecht grond). De gealloceerde waarde van de opstalcomponent wordt berekend door de gealloceerde grondcomponent in mindering te brengen op de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van de volle eigendom van de woning.
 4. De gealloceerde waarde van de opstalcomponent bedraagt: €<**Marktwaarde van de woning met bijzonder uitgangspunt op volle eigendom**> - €<**Waarde grondcomponent**> = €<**Waarde opstalcomponent**>

De vetgedrukte velden moeten door de taxateur worden ingevuld.

DNGB

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

Doc id: **Doc.107 - Duokoop taxatie-instructie revisie 2.63**