



Taxatie en Koopgarant 2011

12 januari 2012

behorend bij:

- **Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 juli 2011**
- **Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2011**

De taxatie is een belangrijke activiteit bij de toepassing van Koopgarant: zowel bij verkoop als bij terugkoop van de woning komt de prijs tot stand op basis van taxatie. Dit informatieblad bevat aanwijzingen om de taxatie correct te laten verlopen. Het informatieblad sluit aan op de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen¹ die gelden met ingang van 2011. In de tekst wordt verwezen naar artikelen in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 2011. Dit informatieblad behandelt de voorwaarden waaraan de taxatie in verschillende situaties moet voldoen.

Aan het eind, in hoofdstuk D., is puntsgewijs vermeld welke onderwerpen aandacht behoeven bij het formuleren van de taxatieopdracht.

A.	Algemeen: Taxatie bij Koopgarant.....	2
A.1.	Koopgarant.....	2
A.2.	Doel en uitgangspunten taxatie bij Koopgarant.....	2
A.3.	De taxateur.....	3
A.4.	Vereisten taxatie algemeen.....	4
A.5.	Waarderingsgrondslag bij taxatie nieuwbouw.....	4
B.	De taxatie in diverse situaties.....	6
B.1.	Taxatie bestaande woning t.b.v. verkoop door corporatie / ontwikkelaar.....	6
B.2.	Nieuwbouwtaxatie.....	6
B.3.	Taxatie t.b.v. terugkoop.....	8
B.4.	Taxatie t.b.v. financiering.....	9
C.	Het taxatierapport bij gevalideerde taxatie.....	11
C.1.	Doel van de taxatie.....	11
C.2.	Vermelding eigendom / erfpacht / ondererfpacht.....	12
C.3.	De te vermelden waarden.....	14
C.4.	Taxatierapport t.b.v. financiering.....	15
C.5.	Taxatie t.b.v. terugkoop en doorverkoop.....	15
D.	Aandachtspunten bij de taxatieopdracht.....	16
D.1.	Taxatie bestaande woning t.b.v. verkoop.....	16
D.2.	Taxatie nieuwbouw.....	16
D.3.	Taxatie terugkoop.....	16
D.4.	Dubbel gebruik taxatierapport voor verkoop én voor financiering?.....	17

¹ Dit zijn zowel de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 juli 2011 als de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen 1 november 2011. Waar in dit informatieblad de term 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen' wordt gebruikt, worden ook de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders wordt vermeld.



A. Algemeen: Taxatie bij Koopgarant

A.1. Koopgarant

Bij Koopgarant verkoopt een woningcorporatie of ontwikkelaar een woning met een korting op de marktwaarde. De koper is verplicht om, bij voorgenomen verkoop, de woning aan te bieden aan de corporatie/ontwikkelaar. De corporatie/ontwikkelaar garandeert de woning terug te zullen kopen. Bij de terugkoop wordt de waardeontwikkeling, zowel positief als negatief, gedeeld tussen corporatie/ontwikkelaar en koper.

Tot zekerheid van de terugkoopregeling wordt de woning c.q. het appartementsrecht uitgegeven in erfpacht. Bij eigen grond wordt de erfpacht eeuwigdurend gevestigd en wordt de canon eeuwigdurend afgekocht. Bij gemeentelijke erfpacht wordt ten behoeve van Koopgarant een recht van ondererfpacht gevestigd: de ondererfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd en de canon voor de ondererfpacht wordt eeuwigdurend afgekocht².

A.2. Doel en uitgangspunten taxatie bij Koopgarant

Eén van de belangrijkste peilers van Koopgarant is een correcte taxatie. Alle partijen hebben hier baat bij. Voor zowel de corporatie/ontwikkelaar als voor de koper is het van essentieel belang dat de taxatie bij verkoop een zo nauwkeurig mogelijk beeld geeft van de waarde, omdat immers de prijs daarop is gebaseerd. Hetzelfde geldt uiteraard bij terugkoop.

Wanneer en waarvoor wordt getaxeerd?

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

- a. verkoop van een bestaande woning,
te onderscheiden in:
 - verkoop van een lege woning;
 - verkoop aan de zittende huurder;
- b. verkoop van een nieuwbouwwoning c.q. een complex nieuwbouwwoningen;
- c. terugkoop van de woning;
- d. financiering van de door de koper gekochte Koopgarantwoning.

De taxaties onder a, b en c houden rechtstreeks verband met de verkoop en terugkoop bij Koopgarant. Dit informatieblad behandelt hoofdzakelijk de taxaties ten behoeve van deze drie situaties.

De taxatie ten behoeve van financiering (d) staat strikt genomen los van de Koopgaranttransacties. Aangezien de financieringstaxatie wel enkele specifieke aandachtspunten kent wanneer het om een Koopgarantwoning gaat, behandelen we dit onderwerp nader in par. B.4.

² Een uitzondering hierop vormen de volgende situaties: Het gemeentelijk erfpachtrecht is voor bepaalde duur gevestigd; of: het gemeentelijk recht van erfpacht is weliswaar gevestigd voor onbepaalde tijd maar de canon is slechts voor een bepaald tijdvak vastgesteld. Voor dergelijke gevallen gaan afzonderlijk bepalingen gelden, en komt er mogelijk nog een aanvullend informatieblad over de taxatie.



NHG-normen

Op diverse plaatsen in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt verwezen naar de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij taxatie ten behoeve van NHG gelden normen aan de taxateur en aan het taxatierapport. Deze externe verwijzing in de bepalingen naar de NHG-normen is vrij algemeen gehouden, omdat de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen die bij een verkoop van toepassing worden verklaard, vele tientallen jaren bruikbaar moeten kunnen zijn. Door de verwijzing naar de NHG-normen gelden steeds de actuele criteria.

De NHG-normen hebben in directe zin slechts betrekking op financieringstaxaties van bestaande woningen (situatie d). In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden de NHG-normen ook van toepassing verklaard op de taxaties ten behoeve van Koopgaranttransacties: de hierboven genoemde situaties a en c (en b, bij de individuele taxatie van een nieuwbouwwoning). Hierdoor wordt aangesloten bij de actuele standaard voor kwaliteit en controleerbaarheid van de taxatie. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) bepaalt in de NHG-normen onder meer dat sprake dient te zijn van een gevalideerd taxatierapport. Met ingang van 1 juli 2011 is hieraan door het WEW toegevoegd dat het rapport gevalideerd moet zijn door een validatie-instituut dat gecertificeerd is door de Stichting Normering Taxatie en Validatie (www.stenv.nl).

A.3. De taxateur

De taxateur dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB (vanaf 1 juli 2012: kamer Wonen), of in het register van de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs (SCVM), kamer Wonen (Art 1.2. letter g);
- lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM), VastgoedPRO, VBO Makelaar of Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters (NVR) (Art 1.2. letter g);
- werkzaam in het woningmarktgebied (art 3.1. lid 3);
- niet betrokken bij de totstandkoming van de betreffende koopovereenkomst of terugkoopovereenkomst; bij taxatie t.b.v. terugkoop mag hij ook niet betrokken zijn geweest bij de transactie indien de woning minder dan een jaar geleden is verkocht; ook mag hij niet werken bij hetzelfde bedrijf als de verkopend makelaar (art 3.1. lid 3).

Deze voorwaarden zijn gesteld met het oog op de kwaliteit en de onafhankelijkheid van de taxateur.

Het criterium 'werkzaam in het woningmarktgebied' is niet nader omschreven. Hierbij moet gedacht worden aan een gebied dat op grond van zoekgedrag en verhuisbewegingen van kopers als een samenhangend marktgebied wordt gezien. In ieder geval dient de taxateur lokale kennis te hebben. Dit criterium is dus niet noodzakelijk identiek aan de werkgebiedenregelingen die door brancheorganisaties van taxateurs en door hypothecaire geldgevers worden gedefinieerd.



A.4. Vereisten taxatie algemeen

Bij de taxatie ten behoeve van verkoop en terugkoop (a, b en c in par. A.2) is de corporatie/ontwikkelaar de opdrachtgever. In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn normen opgenomen voor deze taxaties. 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 zijn in aanvulling op en in afwijking van de NHG-/STENV-normen waarnaar in artikel 3.1 lid 2 wordt verwezen, het volgende opgenomen:

1. De waarde die wordt getaxeerd, betreft de marktwaarde: *het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.* (Art. 1.2 letter m)³
2. De taxatie wordt verantwoord door een vergelijking met tenminste drie referentiewoningen⁴. Aanvullend op de NHG-/STENV-normen is bepaald dat bij de referentiewoning een vrije prijsvorming is geweest. Bij de referentiewoningen mag de prijs dus niet uitsluitend op basis van taxatie tot stand zijn gekomen. Koopgarantwoningen komen daardoor niet in aanmerking als referentiewoning.
3. De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten. Er wordt bij de taxatie dus geen rekening gehouden met een eventueel positief of negatief effect van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen op de marktwaarde. In het taxatierapport maakt de taxateur hier melding van onder N. (nadere mededelingen).
4. Bij terugkoop hanteert de taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij verkoop waren gebruikt.
5. De waardepeildatum van de taxatie ligt niet meer dan zes maanden voor het moment van het sluiten van de koop- of de terugkoopovereenkomst. Oftewel: op het moment van sluiten van de overeenkomst is het rapport niet ouder dan zes maanden.

Verderop, in hoofdstuk C.2, behandelen we de wijze waarop de punten 3 en 4 worden verwoord in het taxatierapport.

A.5. Waarderingsgrondslag bij taxatie nieuwbouw

Het enige relevante waardebegrip is de marktwaarde, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze kosten koper is. Dit geldt zowel bij bestaande woningen als bij nieuwbouwwoningen. Het is hierbij niet van belang is of het een 'gewone' verkoop betreft of een Koopgarantwoning. De waarde die een woning namelijk heeft voor de koper, wordt bepaald door de prijs die hij kan krijgen wanneer hij de woning weer doorverkoopt. In vrijwel alle omstandigheden koopt een volgende koper in de k.k.-

³ Deze omschrijving is inhoudelijk gelijk aan de definitie van marktwaarde die met ingang van 2011 in de taxatiebranche als volgt wordt gehanteerd: *Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen in een zakelijke transactie op de datum waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

⁴ Dit is het minimum in de STENV-normen. De validatie-instituten hanteren over het algemeen de norm dat tenminste zes unieke referentieobjecten worden bijgevoegd, d.w.z. per modelmatige taxatie drie referentieobjecten. In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt de term 'referentiewoningen' gebruikt. De STENV-normen spreken in bredere zin over 'referentieobjecten'.



sfeer: hij betaalt de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht. Omdat voor de volgende koper de waarde k.k. relevant is, is dit ook het geval voor de huidige koper. Uit het gegeven dat onder alle omstandigheden marktwaarde kosten koper moet worden vastgesteld, 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 aanneemsom⁵ 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 hypotheekrente⁶.
- 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 regulier bouwproces waarbij tussen start bouw en oplevering anderhalf tot twee jaar ligt, de totale hoeveelheid netto-renteverlies doorgaans ongeveer 4,5 tot 6% van de koop-/aanneemsom bedraagt. Wanneer de koop-/aanneemsom gelijk is aan de marktwaarde, zijn de verwervingskosten daarmee ongeveer gelijk aan die van een bestaande woning met dezelfde marktwaarde⁷.

Het is in principe mogelijk om bij Koopgarant 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 Koopgarantbepalingen is daarvoor niet gekozen. De reden hiervoor is dat de taxatiewaarde doorgaans zeer dicht in de buurt ligt van de koop-/aanneemsom (zonder korting), waarbij de geringe afwijkingen vrijwel altijd in het voordeel van de koper uitvallen.

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 stichting-/voortbrengingskosten van de corporatie/ontwikkelaar.

Op grond van het bovenstaande gelden dus bij nieuwbouwwoningen de volgende uitgangspunten:

1. De taxatie betreft de marktwaarde, die geacht wordt altijd kosten koper te zijn.
2. 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).

⁵ Het eventuele meerwerk waartoe na sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst opdracht wordt gegeven, valt hier buiten.

⁶ Renteverlies is deels fiscaal aftrekbaar, vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.

⁷ Deze vergelijking geldt bij het overdrachtbelastingtarief van 6%. Bij het sinds 1 juli 2011 tijdelijke verlaagde tarief van 2% valt de vergelijking iets anders uit. Gezien het gegeven dat de verlaging vooralsnog tijdelijk is, is er nog geen aanleiding om eventueel andere conclusie uit de vergelijking te trekken.



B. De taxatie in diverse situaties

B.1. Taxatie bestaande woning t.b.v. verkoop door corporatie / ontwikkelaar

De taxatie wordt uitgevoerd volgens de normen die hiervoor gelden bij een NHG-financieringstaxatie. Dit houdt in dat het taxatierapport wordt gevalideerd door een validatie-instituut dat is gecertificeerd door de Stichting Normering Taxatie en Validatie.

Naast de algemene vereisten zoals hiervoor genoemd in par. A.4, geldt bij taxatie van een bestaande woning nog het volgende:

- De taxateur omschrijft in het rapport de 'Staat van het Registergoed': de grootte en indeling, de voorzieningen en de staat van onderhoud. De taxateur maakt minimaal foto's⁸ 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 (met o.a. c.v.-ketel) en de meterkast (voor zover deze ruimten en elementen aanwezig zijn) (art. 3.3 lid 1).

Het doel van de meer gedetailleerde opsomming van de te maken foto's is dat bij terugkoop een goede vergelijking gemaakt kan worden met de oorspronkelijk verkochte woning, zodat de waardeverandering als gevolg van door de bewoner aangebrachte verbeteringen getaxeerd kan worden.

- Bij verkoop aan de huurder: De verbeteringen die de huurder heeft aangebracht worden buiten beschouwing gelaten bij de bepaling van de koopsom (art 3.3 lid 2). De huurder koopt dus de woning in de staat zoals hij die oorspronkelijk heeft gehuurd, inclusief verbeteringen die de verhuurder heeft aangebracht. De waarde van de verbeteringen die hij als huurder heeft aangebracht, ontvangt hij bij terugkoop van de woning (par. B.3). Zie over de wijze waarop deze waarden in het taxatierapport worden vermeld: par. C.3.

B.2. Nieuwbouwtaxatie

Nieuwbouwwoningen zijn, conform art. 3.2., woningen die:

- nog gebouwd gaan worden;
- in aanbouw zijn; of:
- die zijn opgeleverd maar nog niet in gebruik zijn genomen⁹.

Voor de taxatie zijn er twee mogelijkheden:

- a. Voor iedere woning wordt een afzonderlijk taxatierapport uitgebracht. Dit rapport voldoet aan dezelfde normen als voor bestaande woningen (par. B.1) (Art 3.2 lid 1).
- b. Een projectmatige taxatie (Art 3.2 lid 2).

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

- De taxateur stelt de waarde vast als ware de woning reeds opgeleverd (Art 3.1 lid 4). De taxateur gaat uit van de afgebouwde woning, ook al is deze nog in aanbouw. Indien de woning nog in aanbouw is, ligt de waardepeildatum dus 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.

⁸ Over het algemeen dienen meer foto's te worden gemaakt dan standaard bij een gevalideerd taxatierapport.

⁹ Voor de NHG worden woningen die zijn opgeleverd maar nog niet in gebruik zijn genomen beschouwd als bestaande woningen.



- Zoals in par. A.4 al is beschreven: De taxatie mag op het moment van sluiten van de koopovereenkomst niet ouder zijn dan zes maanden. Bij een projectmatige taxatie (zie onder) van nieuwbouw kan de taxateur de geldigheid eenmalig met zes maanden verlengen, al dan niet met aanpassing of indexatie van de waarde (Art 3.1 lid 4).

Momenteel (januari 2012) wordt voor woningcorporaties de mogelijkheid van een projectmatige taxatie feitelijk geheel of gedeeltelijk geblokkeerd doordat Circulaire MG 2011-04 van het ministerie van BZK als voorwaarde stelt dat bij alle verkopen door corporaties een gevalideerd rapport per woning wordt opgesteld. De corporatie kan ook de meest recente WOZ-beschikking gebruiken. Voor nieuwbouw is dit laatste echter doorgaans geen oplossing, omdat daarbij meestal nog geen WOZ-beschikking voorhanden is. Bij nieuwbouw zal dus, op grond van de MG-2011, altijd een gevalideerd taxatierapport aanwezig dienen te zijn. De tekst van de circulaire is weliswaar onduidelijk over de vraag of er per afzonderlijke woning een rapport gemaakt moet worden, maar volgens mededelingen van het ministerie wordt dit wel als eis gesteld.

OpMaat overlegt nog nader met het ministerie van BZK over dit vraagstuk. Bovendien is OpMaat in overleg met enkele van de validatie-instituten over de mogelijke ontwikkeling van een afzonderlijke validatie voor de projectmatige taxatie van nieuwbouwwoningen ten behoeve van Koopgarant en vergelijkbare modellen.

De onderstaande beschrijving, voor zover die op projectmatige taxatie van toepassing is, is door de belemmeringen vanwege MG 2011-04 vooralsnog niet van toepassing voor woningcorporaties. MG 2011-04 geldt niet voor ontwikkelaars, en vormt voor hen dus geen belemmering.

Een projectmatige taxatie is een taxatie van meerdere nieuwbouwwoningen in één rapport.

Wanneer het project vijf of meer woningen omvat, wordt de taxatie uitgevoerd door twee taxateurs gezamenlijk (art 4.1).

Voor een projectmatige taxatie geldt in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen niet de voorwaarde dat een gevalideerd rapport wordt opgesteld¹⁰. In plaats daarvan is, naast de algemene criteria die in par. A.4 zijn genoemd, in Art 3.2 lid 2 omschreven waaraan het rapport moet voldoen:

- Algemene beschrijving van het project: aantallen woningen, bouwwijze, woningtypen.
- Beschrijving van de locatie, waaronder de woningen en andere bebouwing in de directe omgeving, de voorzieningen in directe omgeving die (mede) ten nutte zijn van de woningen (bijv. parkeren, openbaar groen, water).
- Per woning of woningtype een beschrijving van de indeling en de uitrusting.
- Een overzicht van de marktwaarden in tabelvorm. De tabel bevat bij voorkeur ook de factoren die betrokken zijn bij de totstandkoming van de marktwaarden en de differentiatie van de marktwaarden binnen het project, 'zoals woningoppervlak' (oftewel: 'gebruiksoppervlakte wonen') en vierkante meterprijs, tuin/buitenruimte, bouwlaag, ligging in het complex, bezonning, parkeren, woningindeling'. Niet genoemd in de tekst van art. 3.2 lid 2, maar uiteraard ook relevant, zijn kenmerken als woningtype, inhoud en perceelsoppervlakte (bij eengezinswoningen).
- Indien de berekeningswijze en de differentiatie niet in tabelvorm worden weergegeven: een duidelijke beschrijving van de wijze waarop de waarden tot stand is gekomen en de wijze waarop de diverse factoren hierin zijn meegenomen.
- De waardebepaling wordt verantwoord door een vergelijking met ten minste drie referentiewoningen. Hierbij gelden de algemene vereisten aan referentiewoningen (zie par. A.4): Indien de

¹⁰ Inde praktijk zijn sinds 1 november 2011 voor corporaties de mogelijkheden ingeperkt om met een projectmatig taxatierapport te werken. Zie de kadertekst hierboven.



gerealiseerde transactieprijs meer dan 10% afwijkt van de marktwaarde van de getaxeerde woningen, verklaart de taxateur het verschil.

- Als bijlagen bij het taxatierapport worden gevoegd: situatietekening, plattegronden, doorsneden en geveltekeningen, technische omschrijving, een eventuele artist impression. In plaats van het bijvoegen van bijlagen kan de taxateur volstaan met een exacte verwijzing naar documenten die aan de koper ter hand zijn of worden gesteld als onderdeel van of als bijlage bij de koopovereenkomst of de aannemingsovereenkomst. Indien het complex in aanbouw is of is opgeleverd, worden zo mogelijk foto's toegevoegd en wordt eventueel een beschrijving gegeven van eventuele afwijkingen van of aanvullingen op de tekeningen en de technische omschrijving.

Voor de rapportage van een dergelijke projectmatige taxatie bestaat nog geen format (Er is wel initiatief genomen voor een dergelijk format, zie ook de kadertekst op de vorige pagina). Het is primair de verantwoordelijkheid van de verkopende partij dat het rapport de genoemde elementen bevat. Wel is de verkoper verplicht bij de aanmelding van een nieuwbouwproject bij OpMaat het taxatierapport bij te voegen. OpMaat zal toetsen of een rapport van een projectmatige taxatie de hierboven genoemde elementen bevat.

NB bovenstaande beschrijving van een projectmatige taxatie is momenteel alleen van toepassing voor ontwikkelaars, niet voor woningcorporaties. Zie de kadertekst op de vorige pagina.

Bij nieuwbouw is de maximale geldigheidsduur van het taxatierapport, zes maanden, een bijzonder aandachtspunt. Bij de aanbidding zal vooraf goed duidelijk moeten worden gemaakt tot wanneer de marktwaarden geldig zijn, en dus de prijzen. Voorafgaand aan de einddatum van de geldigheid moet een nieuw taxatie plaatsvinden (of een eenmalige verlenging, zoals beschreven in (Art 3.1 lid 4)).

B.3. Taxatie t.b.v. terugkoop

Ook de taxatie bij terugkoop wordt uitgevoerd volgens de normen die hiervoor gelden bij een NHG-financieringstaxatie. Dit houdt in dat er een gevalideerd taxatierapport dient te zijn.

Naast de algemene vereisten zoals hiervoor genoemd in par. A.4, geldt bij taxatie van een bestaande woning t.b.v. terugkoop nog het volgende (zie ook Art. 3.4):

- De taxateur omschrijft, net als bij de taxatie van een bestaande woning voor verkoop, de 'Staat van het Registergoed': de grootte en indeling, de voorzieningen en de staat van onderhoud. De taxateur maakt meer foto's dan wat gebruikelijk is bij een gevalideerd rapport: in het rapport komt in ieder geval een foto 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 zijn) (art. 3.4 lid 1).
- Op basis van de voorgaande beschrijving en de vergelijking met het taxatierapport dat bij verkoop was opgesteld, vermeldt de taxateur welke verbeteringen (in corporatiejargon ook wel 'zelf aangebrachte voorzieningen' genoemd) de erfpachter heeft aangebracht (art 3.4 lid 2). Het gaat hierbij om de verbeteringen die 'bevoegdlijk' zijn aangebracht. Verbeteringen waarvoor een bouwvergunning 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.
- De taxateur stelt vast welk effect deze verbeteringen hebben gehad op de marktwaarde van de woning (art 3.4 lid 2). Het is het meest praktisch om niet de verbeteringen afzonderlijk te



waarden, maar het saldo van het waarde-effect van alle verbeteringen gezamenlijk in beeld te brengen. Dit saldo is het verschil tussen de waarde van de woning in de feitelijke staat en de fictieve waarde van de woning als deze in de oorspronkelijke staat was gebleven, dus zonder de verbeteringen. (zie over de wijze waarop deze waarden in het rapport worden weergegeven: par. C.3).

- Doorverkoop: Indien na terugkoop de woning opnieuw verkocht wordt met Koopgarant, kan het taxatierapport dat opgesteld is voor de terugkoop ook bij de doorverkoop gebruikt worden¹¹ (uiteraard indien de geldigheidstermijn van zes maanden niet wordt overschreden). In de omschrijving van het doel van de taxatie moet dit dan wel worden vermeld (zie: C.1). Voor de vaststelling van de prijs bij doorverkoop is alleen relevant de marktwaarde inclusief de door de vorige eigenaar aangebrachte verbeteringen. Het afzonderlijke waarde-effect van de eerdere aangebrachte verbeteringen is voor deze tweede transactie niet meer van belang (zie verder: C.3).

B.4. Taxatie t.b.v. financiering

Bij een bestaande woning is het een voorwaarde voor financiering dat een taxatierapport aanwezig is. Vrijwel altijd gaat het hierbij om een taxatie die voldoet aan de normen die voor de NHG zijn gesteld, een gevalideerde taxatie dus.

Bij een nieuwbouwwoning die nog niet is opgeleverd, is volgens de NHG-normen geen taxatierapport nodig. Het is wel mogelijk dat de bank desondanks voor een nieuwbouwwoning een taxatie als voorwaarde stelt. Een nieuwbouwwoning die is opgeleverd wordt voor de NHG als 'bestaande woning' beschouwd. Hiervoor is wel een taxatierapport vereist.

De koper is opdrachtgever voor de financieringstaxatie.

Indien de koper extra financieringsruimte nodig heeft voor verbeteringen, is het zinvol wanneer hij ook de waarde na verbeteringen laat vaststellen.

Voor de taxateur die ten behoeve van de financiering taxeert, is het soms de vraag of hij rekening moet houden met het effect van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen op de marktwaarde. Dit is niet het geval. De marktwaarde die de taxateur vaststelt is immers niet rechtstreeks van belang voor de hoogte van het te financieren onderpand. Voor de financiering is niet de marktwaarde zelf rechtstreeks relevant, maar de terugkoop prijs die de koper volgens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen ontvangt wanneer hij de woning terugverkoopt aan de corporatie/ontwikkelaar. De terugkoop prijs wordt berekend mede op basis van de marktwaarde bij terugkoop (T2) en bij de vaststelling van die marktwaarde worden de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen eveneens buiten beschouwing gelaten (conform Art 3.1 lid 4). Oftewel: Voor de hoogte van het onderpand is niet de marktwaarde rechtstreeks relevant, maar de aan de hand van de marktwaarde berekende terugkoop prijs¹².

¹¹ Dubbel gebruik van het taxatierapport is niet mogelijk indien de indien de uitgangspunten van de waardering bij terugkoop en bij doorverkoop verschillend zijn. Dit kan aan de orde zijn indien en ondererfpacht wordt gevestigd en het gemeentelijke erfpachtrecht van tijdelijke aard is.

¹² Het is mogelijk dat de marktwaarde in de financieringstaxatie lager uitvalt dan in de taxatie die ten grondslag heeft gelegen aan de bepaling van de verkoopprijs. Dit kan tot gevolg hebben dat de financieringsruimte wordt ingeperkt.



Gebruikelijk is dat bij een financieringstaxatie ook een 'executiewaarde' wordt vastgesteld¹³. Doorgaans is dit een percentage van de marktwaarde. Bij Koopgarant is een dergelijke executiewaarde een minder relevant begrip, omdat bij een eventuele executieverkoop de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van kracht blijven waardoor het minder interessant is om de woning op de veiling te kopen. Wel relevant als zekerheid voor de financier is dat de corporatie/ontwikkelaar op grond van art. 5.2.d. van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bij executieverkoop garandeert een bod uit te brengen ter hoogte van de terugkooprijs, verminderd met de veilingkosten en de achterstallige lasten en belastingen die ten laste komen van de veilingkoper.

¹³ In de loop van 2012 verdwijnt het begrip 'executiewaarde' uit het model Taxatierapport financiering woonruimte.



C. Het taxatierapport bij gevalideerde taxatie

Bij een gevalideerde taxatie ten behoeve van een Koopgarant-verkoop of -terugkoop wordt gebruik gemaakt van het **Taxatierapport financiering woonruimte, model januari 2011**. Een correct en duidelijk gebruik van dit model vereist enkele aanpassingen en toevoegingen in de standaardtekst van dit model.

C.1. Doel van de taxatie

In onderdeel C van het rapport (Doel van de taxatie) wordt de tekst als volgt aangepast:

- Indien uitsluitend taxatie ten behoeve van **verkoop** met Koopgarant:
Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:
c. de vaststelling van de prijs ('Uitgifteprijs') bij verkoop met Koopgarant, conform de tussen opdrachtgever en koper overeen te komen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (of indien van toepassing: Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen)

- Indien uitsluitend taxatie ten behoeve van **terugkoop** met Koopgarant:
Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:
c. de vaststelling van de prijs ('Terugkoopprijs') bij terugkoop met Koopgarant, conform de tussen opdrachtgever en erfpachter overeengekomen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (of indien van toepassing: Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen)

- Indien taxatie zowel ten behoeve van **terugkoop** als opvolgende **verkoop** met Koopgarant:
Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:
c. de vaststelling van de prijs ('Terugkoopprijs') bij terugkoop met Koopgarant, conform de tussen opdrachtgever en erfpachter overeengekomen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (of indien van toepassing: Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen), alsmede de vaststelling van de prijs ('Uitgifteprijs') bij verkoop met Koopgarant, conform de tussen opdrachtgever en koper overeen te komen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (of indien van toepassing: Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen).

Indien een taxatierapport wordt opgesteld ten behoeve van de **geschillenregeling** zoals bedoeld art. 8.3 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, stelt de voorzitter van de drie taxateurs die de taxatie gezamenlijk uitvoeren het rapport op en laat dit rapport valideren. In Hoofdstuk N van het taxatierapport wordt vermeld dat de taxatie ten behoeve van de geschillenregeling is uitgevoerd en welke twee andere taxateurs ook hebben getaxeerd. Deze twee taxateurs verklaren in een bijlage die door hen is ondertekend en bij het rapport wordt gevoegd, dat zij instemmen met de volledige inhoud van het taxatierapport zoals deze door de voorzitter is opgesteld.



C.2. Vermelding eigendom / erfpacht / ondererfpacht

A. Indien corporatie/ontwikkelaar eigenaar is van de grond:

In art. 3.1 lid 4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is onder meer bepaald: '*de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten*'. Dit houdt het volgende in:

- Bij taxatie ten behoeve van **verkoop** wordt getaxeerd in de situatie dat de grond in eigendom is van de corporatie/ontwikkelaar.
Voor het taxatierapport betekent dit:
 - In hoofdstuk G.2. wordt de huidige eigendomssituatie beschreven.
 - In hoofdstuk N. (nadere mededelingen) wordt vermeld: *De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, die bij de vestiging van het recht van erfpacht van toepassing zullen worden verklaard, is bij de taxatie buiten beschouwing gelaten. Het eeuwigdurend gevestigde recht van erfpacht met eeuwigdurend afgekochte canon is uitsluitend bedoeld om de verplichtingen van de erfpachter goederenrechtelijk werking te geven. Doordat de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen buiten beschouwing is gelaten, heeft de taxateur als uitgangspunt genomen dat deze geen invloed hebben op de marktwaarde van het getaxeerde object. De in dit rapport vastgestelde marktwaarde kan daarmee dus gelijkgesteld worden aan de marktwaarde bij volle eigendom.*

- Bij taxatie ten behoeve van **terugkoop** wordt getaxeerd in de fictieve situatie dat de grond in eigendom van de erfpachter is en geldt dat de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bij de taxatie buiten beschouwing worden gelaten. Hetzelfde geldt wanneer getaxeerd wordt ten behoeve van zowel de terugkoop als ten behoeve van de opvolgende verkoop. De juridische situatie is echter op moment van taxatie anders, namelijk erfpacht. Voor het taxatierapport betekent dit:
 - In hoofdstuk G.c. wordt de feitelijke juridische situatie vermeld: eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht.
 - In hoofdstuk N (nadere mededelingen) wordt vermeld: *De aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, die van toepassing zijn verklaard bij de vestiging van het recht van erfpacht, is bij de taxatie buiten beschouwing gelaten. Het eeuwigdurend gevestigde recht van erfpacht met eeuwigdurend afgekochte canon is uitsluitend bedoeld om de verplichtingen van de erfpachter goederenrechtelijk werking te geven. Doordat de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen buiten beschouwing is gelaten, heeft de taxateur als uitgangspunt genomen dat deze geen invloed hebben op de marktwaarde van het getaxeerde object. De in dit rapport vastgestelde marktwaarde kan daarmee dus gelijkgesteld worden aan de marktwaarde bij volle eigendom.*

B. Indien gemeente eigenaar is van de grond en de corporatie/ontwikkelaar een recht van erfpacht heeft:

In art. 3.1 lid 4 van de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen is onder meer bepaald: '*de aanwezigheid van de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten*'. Daarnaast is in Art. 3.1 lid 1 onder meer bepaald: '*Bij de vaststelling van de Waarde van het Registergoed wordt vanwege het feit dat de canonverplichting voor de gehele duur van de Hoofderfpacht is afgekocht de Hoofderfpacht buiten beschouwing gelaten, behoudens eventuele bepalingen van de Hoofderfpacht met betrekking tot het gebruik en de bestemming van de Hoofderfpacht voorzover deze bepalingen invloed hebben op de Waarde van het Registergoed.*'



Dit houdt het volgende in:

- Bij taxatie ten behoeve van **verkoop** wordt getaxeerd in de situatie dat de corporatie/ontwikkelaar een erfpachtrecht heeft.
Voor het rapport betekent dit:
 - In hoofdstuk G.c. wordt de feitelijke juridische situatie beschreven, waarbij het recht van erfpacht eeuwigdurend c.q. voor onbepaalde duur is gevestigd en de canon voor de duur van de erfpacht is afgekocht¹⁴.
 - In hoofdstuk N (nadere mededelingen) wordt vermeld: *De aanwezigheid van de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen, die bij de vestiging van het recht van ondererfpacht van toepassing zullen worden verklaard, is bij de taxatie buiten beschouwing gelaten. Het eeuwigdurend gevestigde recht van ondererfpacht met eeuwigdurend afgekochte canon is uitsluitend bedoeld om de verplichtingen van de ondererfpachter goederenrechtelijk werking te geven. Doordat de aanwezigheid van de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen buiten beschouwing is gelaten, heeft de taxateur als uitgangspunt genomen dat deze geen invloed hebben op de marktwaarde van het getaxeerde object. De in dit rapport vastgestelde marktwaarde kan daarmee dus gelijkgesteld worden aan de marktwaarde bij volle eigendom.*

- Bij taxatie ten behoeve van **terugkoop** wordt ook getaxeerd in de fictieve situatie dat uitsluitend het recht van erfpacht van toepassing is (het gemeentelijk erfpachtrecht) en de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen bij de taxatie buiten beschouwing zijn gelaten. Hetzelfde geldt wanneer getaxeerd wordt ten behoeve van zowel de terugkoop als ten behoeve van de opvolgende verkoop. De juridische situatie is echter op moment van taxatie anders, namelijk ondererfpacht.
Voor het rapport betekent dit:
 - In hoofdstuk G.c. wordt de feitelijke juridische situatie vermeld: eeuwigdurende ondererfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht¹⁵.
 - In hoofdstuk N (nadere mededelingen) wordt vermeld: *De aanwezigheid van de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen, die van toepassing zijn verklaard bij de vestiging van het recht van ondererfpacht, is bij de taxatie buiten beschouwing gelaten. Het eeuwigdurend gevestigde recht van ondererfpacht met eeuwigdurend afgekochte canon is uitsluitend bedoeld om de verplichtingen van de ondererfpachter goederenrechtelijk werking te geven en heeft geen invloed op de marktwaarde van het getaxeerde object. Doordat de aanwezigheid van de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen buiten beschouwing is gelaten, heeft de taxateur als uitgangspunt genomen dat deze geen invloed hebben op de marktwaarde van het getaxeerde object. De in dit rapport vastgestelde marktwaarde kan daarmee dus gelijkgesteld worden aan de marktwaarde bij volle eigendom.*

¹⁴ Zie ook noot 2.

¹⁵ Zie ook noot 2.



C.3. De te vermelden waarden

De codes T1, T2 en S verwijzen naar art. 8.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

- Taxatie t.b.v. verkoop van een woning die **leeg** wordt opgeleverd:
 - In hoofdstuk D (Waardering) wordt de marktwaarde vermeld. (*N.B. Deze waarde geldt als waarde T1 bij de berekening van de Uitgifteprijs*).

- Taxatie t.b.v. **verkoop** van een woning die bewoond wordt door de **huurder** en door de huurder zal worden gekocht:
 - In hoofdstuk D (waardering) wordt vermeld:
 - de marktwaarde van de woning met inbegrip van de waarde van de verbeteringen (zelf aangebrachte voorzieningen) die de huurder heeft aangebracht;
 - de marktwaarde van de woning zonder rekening te houden met de waarde van de verbeteringen (zelf aangebrachte voorzieningen) die de huurder heeft aangebracht (*N.B. Deze waarde geldt als waarde T1 bij de berekening van de Uitgifteprijs*).
 - In hoofdstuk N (nadere mededelingen) wordt vermeld welke verbeteringen de huurder heeft aangebracht en wordt de waardevermeerdering vermeld die het gevolg is van deze verbeteringen. Deze waardevermeerdering is gelijk aan het verschil tussen de waarden die in hoofdstuk D zijn vermeld.

- Taxatie t.b.v. **terugkoop**:
 - In hoofdstuk D (waardering) wordt vermeld:
 - de marktwaarde inclusief het waarde-effect van de verbeteringen die 'onder verantwoordelijkheid van de Erfpachter bevoegdelyk zijn aangebracht' (Erfpacht- en Koopgarantbepalingen art. 3.4 lid 2). Indien de erfpachter oorspronkelyk als huurder had gekocht, worden ook de verbeteringen meegenomen die hij als huurder had aangebracht. (*N.B. Deze waarde geldt als waarde T2 bij de berekening van de Terugkoopprijs*);
 - de marktwaarde zonder het waarde-effect van de verbeteringen.
 - In hoofdstuk N (nadere mededelingen) wordt vermeld welke verbeteringen de erfpachter heeft aangebracht ten opzichte van de oorspronkelyke taxatie bij uitgifte en wordt vermeld welk effect deze verbeteringen hebben op de marktwaarde van de woning. Hierbij wordt het waarde-effect van de verbeteringen per saldo vermeld, dus niet van alle verbeteringen afzonderlyk. Indien de erfpachter destijds als huurder had gekocht, waren in de oorspronkelyke taxatiewaarde die aan de prijs ten grondslag heeft gelegen, de verbeteringen die hij als huurder had aangebracht, buiten beschouwing gelaten. Deze verbeteringen worden nu in het geheel meegenomen. (*N.B. Dit waarde-effect van de verbeteringen geldt als waarde S bij de berekening van de Terugkoopprijs*).
 - Het waarde-effect van verbeteringen die zijn aangebracht zonder bijvoorbeeld de vereiste bouwvergunning of zonder toestemming van de VvE worden buiten beschouwing gelaten in de marktwaarde die wordt vermeld. Mocht hiervan sprake zijn, dan wordt dit in hoofdstuk N (nadere mededelingen) door de taxateur toegelicht.

- Taxatie t.b.v. terugkoop en t.b.v. opvolgende verkoop met Koopgarant:
 - De te vermelden marktwaarden zijn gelijk aan de marktwaarden bij een taxatie die uitsluitend t.b.v. terugkoop wordt vermeld. Het gevolg hiervan is dat de volgende koper inzicht heeft in wat de vorige bewoner aan verbeteringen heeft aangebracht en wat hiervan het waarde-effect was. Over het algemeen wordt dit niet als bezwaarlyk beschouwd. In het ge-



val dit wel een bezwaar is, dient de corporatie/ontwikkelaar opdracht te geven tot twee afzonderlijke taxatierapporten.

C.4. Taxatierapport t.b.v. financiering

Wanneer in opdracht van de koper een taxatie wordt uitgevoerd t.b.v. financiering, dient rekeningen te worden gehouden met de juridische situatie zoals deze zal zijn na transport: een eeuwigdurend recht van erfpacht met eeuwigdurend afgekochte canon (of ondererfpacht, indien de verkopende corporatie/ontwikkelaar een gemeentelijk recht van erfpacht heeft).

C.5. Taxatie t.b.v. terugkoop en doorverkoop

Indien een Koopgarantwoning wordt teruggekocht en vervolgens weer met Koopgarant wordt verkocht, kan gebruik worden gemaakt van één taxatierapport. Voorwaarde is uiteraard dat het tweeledig doel van de taxatie dan correct wordt omschreven (zie C.1) en dat ook voor het overige het rapport rekening houdt met beide situaties (zie C.2 en C.3)

Indien een woning wordt teruggekocht waarbij Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing zijn die dateren van vóór 2011, is op grond van die bepalingen geen gevalideerd rapport vereist. Een dergelijk rapport is dan echter niet bruikbaar bij een eventuele opvolgende Koopgarantverkoop, waardoor alsnog een tweede rapport nodig is. Wanneer de corporatie/ontwikkelaar voornemens is dat na terugkoop de woning opnieuw met Koopgarant wordt verkocht, is het raadzaam om in alle gevallen een gevalideerde taxatie te laten uitvoeren die voor beide situaties bruikbaar is.



D. Aandachtspunten bij de taxatieopdracht

In het voorgaande is voor diverse situaties beschreven welke eisen vanuit de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen gesteld worden aan de taxatie ten behoeve van de prijsbepaling bij verkoop en terugkoop. We vatten het hier puntsgewijs samen, als checklist voor de opstelling van de taxatieopdracht.

D.1. Taxatie bestaande woning t.b.v. verkoop

- Eisen aan taxateur m.b.t. kwaliteit en onafhankelijkheid (A.3)
- gevalideerd taxatierapport conform NHG-normen (B.1)
- aanvullende eisen aan het rapport (B.1):
 - referentieobjecten: geen prijsvorming op basis van taxatie (A.4)
 - beschrijving 'Staat van het Registergoed' (B.1)
 - extra foto's (B.1)
 - verkoop aan zittende huurder: verbetering die huurder heeft aangebracht buiten beschouwing laten (B.1 en C.3)

D.2. Taxatie nieuwbouw

- Taxateur:
 - Eisen aan taxateur m.b.t. kwaliteit en onafhankelijkheid (A.3)
 - Bij projectmatige taxatie van 5 of meer woningen: 2 taxateurs (B.2)
- Keuze tussen (B.2):
 - taxatierapport per woning
 - projectmatige taxatie (zie de kadertekst in par. B.2)
- Bij taxatierapport per woning:
 - gevalideerd taxatierapport conform NHG-normen (B.1)
 - aanvullende eisen: referentieobjecten: geen prijsvorming op basis van taxatie (A.4)
- Bij projectmatige taxatie:
 - vereisten t.b.v. opbouw en onderbouwing (B.2)
- Waarderingsgrondslag bij nieuwbouw: marktwaarde (A.5)

D.3. Taxatie terugkoop

- Eisen aan taxateur m.b.t. kwaliteit en onafhankelijkheid (A.3)
- gevalideerd taxatierapport conform NHG-normen (B.1)
- aanvullende eisen:
 - referentieobjecten: geen prijsvorming op basis van taxatie (A.4)
 - beschrijving 'Staat van het Registergoed' (B.1)
 - extra foto's (B.1)
 - beschrijving aangebrachte verbeteringen (B.3)
 - waarde van de verbeteringen (B.3 en C.3)
- evt.: gebruik t.b.v. doorverkoop (C.5)



D.4. Dubbel gebruik taxatierapport voor verkoop én voor financiering?

In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen 2011 is bij verkoop van bestaande woningen (B.1) en bij terugkoop (B.3) een gevalideerde taxatie verplicht, zoals bedoeld in de NHG-normen. Het validatieproces bij de grote validatie-instituten verloopt dermate gestandaardiseerd dat dit nauwelijks of geen vertraging met zich meebrengt. De kosten voor de taxatie zijn wel wat hoger dan voorheen: de taxateur draagt immers kosten af voor de validatie.

Voorheen was het nog wel eens mogelijk om het taxatierapport dat ten behoeve van de verkoop was opgesteld, nog een keer te laten gebruiken ten behoeve van de financieringsaanvraag door de koper. Hiermee kon een deel van de (dubbele) kosten worden bespaard. Deze mogelijkheid bestaat helaas niet meer. De taxateur die taxeert ten behoeve van de financiering mag volgens het normblad, de validatie-eisen en de betrokken geldverstrekkers niet betrokken zijn geweest bij de transactie en mag dus ook niet ten behoeve van de verkoop getaxeed hebben.