

# MARKTWAARDE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

De komst van de EVS en de introductie van de nieuwe taxatiemodellen hebben er in 2016 toe geleid dat er meer eenduidigheid is gebracht bij het gebruik van de begrippen “marktwaarde” en “marktwaarde met bijzondere uitgangspunten”.

Met de 2018 update van de modellen taxatierapporten was het ook noodzakelijk dit document te actualiseren. Wijzigingen hebben slechts betrekking op lay-out en tekstuele verbeteringen, ten aanzien van de te hanteren marktwaardes met bijzondere uitgangspunten hebben geen inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden.

**De volgende situaties worden hierna beschreven:**

## **Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment.

Bij nieuwbouw:

**Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een gerealiseerd object zoals gespecificeerd in de bijlage is weergegeven en in dit taxatierapport is beschreven in hoofdstuk I.1**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, maar neemt als bijzonder uitgangspunt dat het object conform de specificatie zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst reeds is gerealiseerd.

Bij verbouwing:

**Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.3.**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, maar neemt als bijzonder uitgangspunt dat de verbouwing conform de specificatie reeds is gerealiseerd.

**In de actuele modellen verwerkt de taxateur de volgende situaties als volgt:**

## **A. MODEL TAXATIERAPPORT WOONRUIMTE (bedoeld voor financiering):**

### **1. De huidige huurder koopt het object dat hij huurt en bewoont.**

#### **Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Aangezien het object op dit moment nog verhuurd is, houdt de taxateur daar rekening mee.

**Marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is beëindigd en het object door de koper bewoond blijft.**

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is. De taxateur vermeldt in hoofdstuk K.1.b. dat het object geheel (of gedeeltelijk) nog bewoond is door derden c.q. nog verhuurd is en bij K.1.c. dat de zittende huurder het object koopt en het object blijft bewonen.

2. Een (corporatie)woning wordt leeg opgeleverd en de eigenaar heeft de volle eigendom. De koper koopt met 'Koopgarant', waarvoor bij notarieel transport een recht van erfpacht wordt gevestigd.

#### **Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment (volle eigendom).

#### **Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht wordt gevestigd met daarbij de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.**

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat de erfpacht- en koopgarantbepalingen zijn gevestigd.

In hoofdstuk G.2. vermeldt de taxateur de feitelijke situatie (volle eigendom) en hij vermeldt eventuele bijzonderheden rondom de erfpacht- en koopgarantbepalingen (zoals zelfbewoningsplicht, aanbiedings- en terugkoopplicht etc.) onder N. en vermeldt dat deze bij notarieel transport worden gevestigd.

3. De zogenaamde 'kluswoning'. De door de verkoper te verrichten werkzaamheden zijn in de koopsom inbegrepen en dienen bij notarieel transport te worden afgerekend. De taxateur neemt het object op in de huidige staat en ontvangt stukken waaruit blijkt welke werkzaamheden de verkoper nog gaat verrichten en welke de koper nog gaat verrichten (of laat verrichten).

#### **Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Veelal een woning die men aan het renoveren is (naar een casco woning).

#### **Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een, vóór de levering, nog door de verkoper te realiseren verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven onder N.**

De marktwaarde die de taxateur nu taxeert op de waardepeildatum gaat uit van realisatie van de onder N. beschreven werkzaamheden.

N.B. De door de verkoper te verrichten werkzaamheden zijn in de koopsom inbegrepen en dienen bij notarieel transport te worden afgerekend. Deze worden niet in I.3. vermeld, enerzijds om onduidelijkheid te voorkomen met de door de koper te verrichten verbouwingen en anderzijds om aan te geven dat deze werkzaamheden voor rekening en risico van de verkoper plaatsvinden voor de levering.

#### Optioneel:

*In veel situaties zal de koper zelf, na de overdracht, nog werkzaamheden (laten) verrichten. Deze worden op de gebruikelijke manier onder I.3. door de taxateur vermeld. Hiervoor geldt de standaard optie:*

#### **Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat sprake is van een gerealiseerde verbouwing zoals in dit taxatierapport beschreven in hoofdstuk I.3.**

Deze wordt op de gebruikelijke wijze vastgesteld en verwerkt.

4. Een object is belast met een recht van vruchtgebruik dat eindigt bij het metterdaad verlaten van het object door de vruchtgebruiker. Daarvan is op dit moment nog geen sprake, maar gezien de gezondheid zal dit niet lang meer duren.

**Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. De taxateur taxeert daarom de waarde van het object belast met het recht van vruchtgebruik. Hierbij houdt de taxateur rekening met de grotere kans dat het vruchtgebruik binnen afzienbare tijd komt te vervallen. Onder G.2. vermeldt hij het recht van vruchtgebruik (feitelijke situatie).

Optioneel:

**Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(srechten) geleverd wordt.**

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat het recht van vruchtgebruik is geëindigd en dat het object leeg wordt opgeleverd.

5. Op dit moment is er sprake van een gebruiksrecht, bij oplevering komt dit gebruiksrecht te vervallen waardoor de volle eigendom herleeft.

**Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. De taxateur taxeert daarom de waarde van het object belast met het gebruiksrecht. Hierbij houdt de taxateur rekening met het feit dat het gebruiksrecht tenietgaat zodra de oplevering (transport) plaats vindt. Onder G.2. vermeldt hij het gebruiksrecht (feitelijke situatie).

**Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruiksrechten geleverd wordt.**

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat het gebruiksrecht is geëindigd en dat het object leeg wordt opgeleverd.

6. Een taxateur taxeert een boerderij waar nog een agrarische bestemming (agrarische bedrijfswoning) op rust. De gemeente heeft inmiddels een brief gestuurd naar de eigenaar met daarin haar medewerking tot het wijzigen van de bestemming naar 'burgerwoning'.

**Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment (en waarbij de bestemming nog 'agrarische bedrijfswoning' is). Hij houdt tevens rekening met de brief van de gemeente.

**Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming is aangepast naar 'Wonen'.**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum waarbij hij het object taxeert met als bijzonder uitgangspunt dat de bestemming 'Wonen' op dat moment al in het bestemmingsplan is opgenomen. Onder M.1.b. vermeldt hij de huidige bestemming (feitelijke situatie) en geeft tevens aan dat het gebruik als woonruimte toegestaan is 'op andere wijze' waarbij rekening moet worden

gehouden dat op dit moment alleen personen het object mogen bewonen als zij dit doen binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

## **B. MODEL TRANSACTIE WOONRUIMTE INDIVIDUEEL:**

### **7. Een corporatiewoning die, in het kader van de wettelijke regeling leeg moet worden getaxeerd als deze individueel wordt verkocht aan de zittende huurder.**

#### **Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Aangezien het object op dit moment nog verhuurd is, houdt de taxateur daar rekening mee.

#### **Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de koper bewoond blijft.**

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is. De taxateur vermeldt in hoofdstuk K.1.b. dat het object geheel (of gedeeltelijk) nog bewoond is door derden c.q. nog verhuurd is en bij K.1.c. dat het object door de zittende huurder (die het object koopt) bewoond blijft worden.

#### Optioneel:

*Indien de huurder een aantal verbeteringen (bevoegdlijk) heeft aangebracht en deze dienen apart te worden gewaardeerd, om te voorkomen dat deze verbeteringen nogmaals door de huurder moeten worden betaald, wordt aanvullend door de taxateur het volgende waardebegrip getaxeerd.*

#### **Marktwaarde met als bijzondere uitgangspunten dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, het object door de koper bewoond blijft en exclusief de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen**

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is, waarbij de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen niet zijn inbegrepen.

### **8. Een corporatiewoning die, in het kader van de wettelijke regeling leeg moet worden getaxeerd als deze individueel wordt verkocht, niet aan de zittende huurder, maar nu nog verhuurd is.**

#### **Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Aangezien het object op dit moment nog verhuurd is, houdt de taxateur daar rekening mee.

#### **Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(srechten) geleverd wordt.**

De taxateur bepaalt hier de waarde op de waardepeildatum alsof het object vrij beschikbaar is. De taxateur vermeldt in hoofdstuk K.1.b. dat het object geheel (of gedeeltelijk) nog bewoond is door derden c.q. nog verhuurd is en bij K.1.c. dat het object onbewoond wordt opgeleverd.

9. Een appartement is belast met het recht van erfpacht en de verkoper verkoopt zijn appartement aan de erfverpachter (corporatie) waardoor deze de volle eigendom weer verkrijgt.

**Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Onder G.2. wordt het recht van erfpacht (feitelijke situatie) beschreven.

**Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is beëindigd (en door de huidige erfverpachter de volle eigendom is verkregen)**

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat de volle eigendom is verkregen.

Deze situatie kan ook spelen bij een 'terugkooptaxatie' waarbij het model transactie woonruimte individueel wordt gebruikt.

10. Een woning is belast met een recht van ondererfpacht en de verkoper verkoopt zijn woning aan de corporatie die erfverpachter is van dit recht van ondererfpacht. De corporatie verkrijgt hierdoor (weer) het recht van erfpacht op het object.

**Marktwaarde**

De taxateur taxeert de marktwaarde op de waardepeildatum, op basis van de situatie die hij feitelijk aantreft op dat moment. Onder G.2. wordt het recht van ondererfpacht (feitelijke situatie) beschreven.

**Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het recht van ondererfpacht is beëindigd (en door de corporatie het recht van erfpacht is verkregen)**

Deze waardering heeft als bijzonder uitgangspunt dat het recht van erfpacht is verkregen.

Deze situatie kan ook spelen bij een 'terugkooptaxatie' waarbij het model transactie woonruimte individueel wordt gebruikt.