

Specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen bij taxatie en verkoop van registergoederen

(herziene versie @juli 2021)

Goede Doelen Nederland¹ heeft in samenwerking met de werkgroep Schenken & Nalaten van Goede Doelen Nederland dit overzicht met specifieke wensen bij taxatie en verkoop van registergoederen opgesteld om te bevorderen dat registergoederen zo goed en zo snel mogelijk verkocht worden. Goede doelen-erfgenamen streven naar een goede balans tussen opbrengstmaximalisatie en risicominimalisatie. Voor de notaris, executeur en makelaar is het prettiger werken indien de goede doelen-erfgenamen op één lijn zitten en snel en adequaat reageren.

De goede doelen-erfgenamen zien graag dat een makelaar ingeschakeld wordt voor taxatie en verkoop van de registergoederen. Dit bevordert een goede prijsstelling en spoedige verkoop.

Bij het opstellen van deze brochure is uitgegaan van de meest voorkomende situatie dat het registergoed een woning betreft. Het is echter ook mogelijk dat het registergoed een ander soort onroerend goed betreft, zoals een (verhuurd) bedrijfspand of grond met agrarische of landelijke bestemming. Bij dergelijk onroerend goed kan er sprake zijn van bijzondere rechten en verplichtingen die niet direct kenbaar zijn, zoals bijvoorbeeld pacht, voorkeursrechten, vergunningen, productierechten en jachtrechten. De belangen en daarmee ook aansprakelijkheden kunnen groot zijn.

In dat geval zien de goededoelen-erfgenamen graag dat een makelaar of adviseur ingeschakeld wordt met specifieke kennis van zaken. Dat kan een bedrijfsmakelaar of een agrarisch makelaar zijn, maar bijvoorbeeld ook een rentmeesterskantoor of een notaris met een specialisme op het gebied van agrarisch vastgoed.

Goede doelen willen graag zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld van een erfgenaamschap of een legaat en gedurende het verkoopproces van relevante ontwikkelingen op de hoogte worden gehouden. Zij verwachten dat betrokkenen (notaris, executeur, taxateur en makelaar) met elkaar en de goede doelenerfgenamen afspreken wie, wanneer en waarover de goede doelen informeert. Als er meerdere goede doelen betrokken zijn, verdient het aanbeveling dat zij onderling een contactpersoon aanwijzen die als zodanig richting notaris, executeur en makelaar kan fungeren.

1. Taxatie

Voor de goede doelen-erfgenamen is het van belang zo spoedig mogelijk een taxatierapport te ontvangen ten behoeve van de voorgenomen verkoop. Het goede doel is immers, in de meeste gevallen, niet bekend met het registergoed.

Als het een woning betreft, geeft het goede doel de voorkeur aan een taxatie die door een daartoe gecertificeerd instituut is gevalideerd². Een gevalideerde taxatie wordt van belang geacht omdat deze volgens duidelijke richtlijnen tot stand komt.

De taxatiewaarde zal zijn de marktconforme waarde ten behoeve van de verkoop.

Het is van belang dat het taxatierapport duidelijkheid verschaft over de eventuele aanwezigheid van milieubelastende factoren, zoals asbest of een olietank. Tevens is van belang te weten of (nog) andere waarde

¹ Goede Doelen Nederland, James Wattstraat 100, 1097 DM Amsterdam, www.goededoelennederland.nl, 020 4229977

² De Stichting Taxaties en Validaties (www.stenv.nl) beheert een ISO-certificering inclusief bijbehorend addendum en ziet toe op aangesloten validatie instituten.

drukkende factoren aan de orde zijn, zoals bodemverontreiniging of beperkingen in het gebruik op grond van een bestemmingsplan. Er dient een onderzoek te worden ingesteld naar uit de kadastrale registers blijkende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkende bepalingen.

Indien gerede twijfel bestaat over de staat van onderhoud en/of sprake is van milieubelastende factoren zal door de notaris en/of executeur met de goede doelen-erfgenamen overleg gepleegd dienen te worden over het opmaken van een bouwtechnisch rapport en/of het laten uitvoeren van een bodemonderzoek.

Door de taxateur zal bij de gemeente nagevraagd dienen te worden of wijzigingen van bestemmingsplannen in voorbereiding zijn. Immers: deze wijzigingen kunnen de waarde zowel in positieve als in negatieve zin beïnvloeden.

Na de taxatie ontvangen de goede doelen-erfgenamen het taxatierapport en -indien opgemaakt- het bouwtechnische rapport en/of het rapport over het bodemonderzoek.

Om belangenverstrengeling te voorkomen, geeft de goede doelen-erfgenaam de voorkeur aan het scheiden van taxatie en verkoop. Dat wil zeggen dat de makelaar/taxateur die het registergoed taxeert niet ook vanzelfsprekend de verkopende makelaar is. Als dit wel het geval is, verwacht het goede doel dat wordt overlegd over het al dan niet verrichten van een tweede taxatie. Als het een standaard object betreft, zal er minder reden zijn tot het verrichten van een tweede taxatie dan in het geval er sprake is van een uniek registergoed.

2. Verkoopopdracht

De goede doelen-erfgenaam ontvangt een brief van de makelaar waarin hij aangeeft:

- de voorgestelde verkoopprocedure;
- de vraagprijs;
- de geschatte tijdsduur tot verkoop;
- zijn honorarium, en
- het verzoek akkoord te gaan met de opdracht tot verkoop.

Hierbij valt te overwegen om twee makelaars onafhankelijk van elkaar een offerte te laten uitbrengen voor de verkoop.

Nadat de goede doelen-erfgenamen zich allemaal akkoord hebben verklaard met hetgeen door de makelaar wordt aangegeven, dient allereerst een concept koopcontract opgesteld te worden, met in achtneming van het hierna sub 3 vermelde. Onderdeel van dit koopcontract dient te zijn een verwijzing naar de uit de kadastrale registers blijkende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkende bepalingen ten aanzien van het object. Tevens dient het koopcontract de bepaling te bevatten dat de rechtsverhouding tussen Verkoper en Koper uitsluitend wordt beheerst door hetgeen schriftelijk (nader) is overeengekomen. Dit concept dient ter beoordeling aan alle goede doelen-erfgenamen gezonden te worden nog voordat zich een koper voordoet.

Doel van dit vroegtijdig opstellen van het conceptkoopcontract is:

1. het bevorderen van de voortgang in de verkoop, en
2. duidelijkheid scheppen ten opzichte van de koper over de voorwaarden waaronder verkocht wordt.

De goede doelen-erfgenamen willen graag dat met hen wordt overlegd of en in hoeverre zij van het verloop van het biedingsproces op de hoogte worden gehouden.

3. Verkoop/koopcontract

Aangezien de goede doelen-erfgenamen geen feitelijke kennis hebben van het registergoed, immers zij hebben er nooit gewoond, zullen in de koopovereenkomst en vervolgens in de akte van levering extra bepalingen opgenomen moeten worden ter vermindering van aansprakelijkheid van de verkopers.

Goede Doelen Nederland heeft twee model koopovereenkomsten gemaakt die als bijlage 1 en bijlage 2 aan dit document zijn gehecht en waarin rekening wordt gehouden met de specifieke wensen van de goede doelen-erfgenamen.

Het betreft een koopovereenkomst voor een woning en een koopovereenkomst voor een appartementsrecht. Als basis is het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2018) en het model koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht (model 2018) gebruikt, beide vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Goede Doelen Nederland hecht er aan te benadrukken dat deze koopovereenkomsten derhalve nadrukkelijk niet de modellen zijn die door hen zijn vastgesteld.

De koopovereenkomsten wijken op een aantal belangrijke punten af van de betreffende model koopovereenkomsten.

De afwijkingen in de goede doelen koopovereenkomsten, ten opzichte van de model koopovereenkomsten vastgesteld door bovengenoemde partijen, zijn in het document duidelijk als zodanig herkenbaar:

- weglatingen zijn doorgehaald;
- toegevoegde tekst is herkenbaar doordat de tekst vet en cursief wordt weergegeven.

De goede doelen-erfgenamen zien bovendien graag dat in de koopovereenkomst de verplichting tot het storten van een waarborgsom wordt opgenomen (eventueel te vervangen door een bankgarantie, mits de duur van de geldigheid goed is geregeld).

De goede doelen-erfgenamen blijven graag op de hoogte van de vorderingen van de verkoop. In geval er een beheersexecuteur is én de woning niet te gelde dient te worden gemaakt voor voldoening van de schulden is uitdrukkelijk voorafgaande toestemming van de erfgenamen nodig alvorens de koopovereenkomst gesloten kan worden. Na het tekenen van de koopovereenkomst ontvangen de goede doelen-erfgenamen graag een kopie van de overeenkomst.

Mocht het er naar uitzien dat de eigendomsoverdracht uitgesteld zal worden, dan zal tijdig overleg gepleegd moeten worden met de goede doelen-erfgenamen.

Om organisatorische redenen zien de goede doelen-erfgenamen graag het concept van de akte van levering met de volmacht tot levering tenminste 5 werkdagen vóór de overdracht tegemoet, zo mogelijk tezamen met de nota van afrekening.

De goede doelen-erfgenamen vragen u verder om zorg te dragen voor een definitief energielabel bij de verkoop van de woning. Dit is een verplichting die wordt gesteld vanuit de overheid aan woningeigenaren. Bij niet nakoming van de verplichting riskeren de goede doelen-erfgenamen een boete. Op de website <https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/> kunt u controleren of er al een definitief energielabel is afgegeven. Is er alleen een voorlopig energielabel afgegeven, dan moet er nog een definitief

energielabel worden aangevraagd. Houdt u er rekening mee dat een energieadviseur de woning ter plaatse zal moeten opnemen.

De goede doelen-erfgenamen kunnen niet akkoord gaan met het in gebruik geven van het registergoed aan de koper, vóór de datum van overdracht. Sleutelverklaringen worden niet geaccepteerd.

3. Vragen of onduidelijkheden

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Goede Doelen Nederland:
info@goededoelennederland.nl

Disclaimer

Bij de totstandbrenging van het voorliggende document is Goede Doelen Nederland zo zorgvuldig mogelijk te werk gegaan.

Goede Doelen Nederland aanvaardt, ondanks de nodige zorg ter zake, echter geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de inhoud van het document, noch voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden of onvolkomenheden, noch voor problemen als gevolg van het gebruik of de verspreiding ervan. Het gebruik van het document geschiedt derhalve geheel voor risico van de gebruiker.

Temeer omdat zich op ieder moment een wijziging van regelgeving en/of jurisprudentie kan voordoen waarmee nog geen rekening is gehouden bij het opstellen van dit document.