

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

(herziene versie mei 2020)

Goede Doelen Nederland<sup>1</sup> 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.

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.

Goede doelen-erfgenamen willen graag zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld van een erfgenaamschap (of een legaat<sup>2</sup>) 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, waarover de goede doelen-erfgenamen informeert.

## 1. Taxatie

Voor goede doelen-erfgenamen is het van belang zo spoedig mogelijk een taxatierapport te ontvangen ten behoeve van de voorgenomen verkoop. Goede doelen-erfgenamen zijn immers, in de meeste gevallen, niet bekend met het registergoed. Als het een woning betreft, geven goede doelen-erfgenamen de voorkeur aan een taxatie die door een daartoe gecertificeerd instituut is gevalideerd. 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 bodemverontreiniging, asbest of een olietank. Tevens is van belang te weten of andere waardedrukkende factoren aan de orde zijn, zoals beperkingen in het gebruik van de grond ten gevolge van een bestemmingsplan. Er dient een onderzoek te worden ingesteld naar uit de kadastrale registers blijvende 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.

---

<sup>1</sup> Goede Doelen Nederland, James Wattstraat 100, 1097 DM Amsterdam, [www.goededoelennederland.nl](http://www.goededoelennederland.nl), 020 4229977

<sup>2</sup> In dat geval is het goede doel geen erfgenaam maar legataris

Om belangenverstrengeling te voorkomen, geven de goede doelen-erfgenamen 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, verwachten de goede doelen-erfgenamen 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-erfgenamen ontvangen een brief van de makelaar waarin deze aangeeft:

- de voorgestelde verkoopprocedure;
- de vraagprijs;
- de geschatte tijdsduur tot verkoop;
- het 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 blijvende 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 concept koopcontract 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 vermijding 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 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.

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.

#### **4. Levering**

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 eventuele volmacht tot levering tenminste 5 werkdagen vóór de overdracht tegemoet, zo mogelijk tezamen met de nota van afrekening.

De goede doelen-erfgenamen zien graag de bijzondere bepalingen uit de koopovereenkomst, te weten de bepalingen 6.3.1., 6.3.2. en 6.3.4 in de akte van levering aangehaald. De koopovereenkomst wordt niet tezamen met de akte van levering ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Een opvolgende verkrijger (bijvoorbeeld koper) kan derhalve geen kennis van deze bepalingen nemen, terwijl dat wel voor hem/haar van belang kan zijn. De koper van het registergoed vrijwaart namelijk onder meer in deze bijzondere bepalingen de verkoper voor alle aanspraken van een opvolgende verkrijger met betrekking tot eigenschappen en gebreken van het registergoed. Door de bijzondere bepalingen uit de koopovereenkomst in de akte van levering aan te halen, kan een opvolgende verkrijger daarvan kennis nemen door inzage te doen in de openbare registers van het kadaster.

#### **5. Vragen of onduidelijkheden**

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Goede Doelen Nederland:  
[info@goededoelennederland.nl](mailto:info@goededoelennederland.nl) of bij het betrokken goede doel.

**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.