Van: [redacted]
Aan: WOO Ondersteuning
Onderwerp: WOO-verzoek: Model onbezwaarde waarde
Datum: dinsdag 19 mei 2026 16:35:12
Bijlagen: image.png
image.png
20190627_GEMEENTE_Onbezwaarde-waarde-maatwerk-bsq.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Door middel van deze e-mail dien ik een Woo-verzoek in naar het Model onbezwaarde waarde en daarmee samenhangende documenten. Dit model wordt gebruikt om de grondwaarde van een woning af te leiden.

Achtergrond

In bijgevoegd beleid *'Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen'* wordt in paragraaf 4.4 naar een modelmatige waardebepaling verwezen.

4.4 Woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde

Indien voor het betreffende belastingjaar geen WOZ-waarde beschikbaar is of de WOZ-waarde niet bruikbaar is, bijvoorbeeld bij recente nieuwbouw of transformatie, door een wijziging van het erfpachtrecht of doordat de bestemmingen van het erfpachtrecht en de WOZ-waarde niet overeenkomen, bepaalt Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde modelmatig. Hierbij worden de afzonderlijke woningkenmerken vermenigvuldigd met de gemiddelde waarde per eenheid van deze woningkenmerken van nabijgelegen woningen. De verkregen waarden worden vervolgens per erfpachtrecht gesommeerd tot de onbezwaarde waarde.

Woningkenmerken
Voor de woningkenmerken gebruikt Grond & Ontwikkeling de deelobjecten zoals Belastingen deze gebruikt voor bepaling van de WOZ-waarde. Per deelobject zijn bij Belastingen de vierkante meters of aantallen geregistreerd.

Deelobjecten en/of bijbehorende vierkante meters en aantallen kunnen per belastingjaar verschillen. Grond & Ontwikkeling gebruikt daarom de woningkenmerken uit het belastingjaar dat het eerst volgt na het belastingjaar waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald. Hierbij moeten eventuele wijzigingen van het erfpachtrecht zijn verwerkt in de gegevens van Belastingen én moet de bestemming van het WOZ-object overeenkomen met het erfpachtrecht. Ook hier is de voorwaarde dat aan alle deelobjecten een waarde is toegekend[3], inclusief metrages en aantallen. Meergezins- en eengezinswoningen moeten het deelobject Woning (deelcode 1100) omvatten. Daarnaast moeten eengezinswoningen het deelobject Grond bij woning (deelcode 2030) omvatten inclusief de oppervlakte van de grond . Indien het deelobject Grond bij woning ontbreekt in de gegevens van Belastingen wordt dit toegevoegd waarbij de oppervlakte wordt gebaseerd op basis van de kadastrale grootte van het betreffende kadastrale perceel.

Indien bij Belastingen (nog) geen (geschikte) woningkenmerken bekend zijn, worden de woningkenmerken uit de erfpachtakte als basis genomen voor de onbezwaarde waarde. Dit is ook het geval als voor het betrokken erfpachtrecht geen kadastrale koppeling gemaakt kan worden met een WOZ-object. Indien ook de erfpachtakte geen woningkenmerken bevat of niet alle woningkenmerken, dan gebruikt Grond & Ontwikkeling woningkenmerken volgens de feitelijke situatie op basis van tekeningen dan wel opgave van erfpachters, indien deze in lijn zijn met de bepalingen in de akte en publiekrechtelijk kaders.

Keuze voor modelmatig benadering
Voor bovenstaande modelmatige aanpak is gekozen om onder meer de volgende redenen:
- Het aantal woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde is aanzienlijk, met name voor woningen die onder de overstapregeling vallen. Immers, tot 1-1-2020 is de overstapregeling hoofdzakelijk gebaseerd op waardepeildatum 1-1-2014. Na 2014 zijn in Amsterdam tienduizenden nieuwe woningen gerealiseerd. Zonder modelmatige aanpak kunnen dergelijke grote aantallen niet binnen korte termijn gewaardeerd worden.
- Bij een modelmatige aanpak worden onbezwaarde waarden op uniforme wijze bepaald. Dit voorkomt verschillen in uitgangspunten.
- De modelmatige aanpak sluit aan bij de schaalgrootte van de BSQ-methodiek. De modelmatige aanpak voor zowel de onbezwaarde waarde als de BSQ is gebaseerd op het gemiddelde van buurtstraten dan wel buurten. Daarnaast gebruiken beide methodieken dezelfde WOZ-gegevens (woningtype, woninggrootte, deelobjecten, perceeloppervlak etc.).

Het Woo-verzoek concreet

Met een beroep op de Wet Open Overheid verzoek ik om een kopie van documenten met betrekking tot de modelmatige bepaling van de onbezwaarde waarde, waaronder:

Gebruikers
1. het model zelf

2. de complete en integrale databronnen (bijvoorbeeld WOZ waarden, deelbobjecten, oppervlakten of BSQ's)
3. de gebruikshandleiding voor het model
4. eventuele trainings- en opleidingsmaterialen
5. de werkinstructie voor ambtenaren

Applicatiebeheerders en ontwikkelaars
6. de broncode van het model
7. de rekenregels (formules)
8. de technische handleiding voor het model
9. de technische toelichting op de rekenregels

Management
1. (periodieke) rapportages vanaf 1 januari 2020 tot op heden voor de afdeling, het management en de directie
2. interne en externe evaluaties van het model en de gebruikte data

Toelichting
Het model zal worden gebruikt door ambtenaren en het zal ook technisch moeten worden onderhouden. Mijn verzoek richt zich op documenten die op deze activiteiten betrekking hebben.

Ik verzoek om documenten in hun originele bestandsformaat. Dat betekent dat als een model in Excel is, of bij voorbeeld in SPSS, dat ik een kopie van dit bestand in het originele formaat ontvang. Alleen op deze wijze kan ik inzien wat de gebruikte databronnen, koppelingen en formules zijn.

Gezien de grote aantallen woningen waarvoor een onbezwaarde waarde is vastgesteld, zal er binnen het team dat dit doet, op het MT niveau en op het Directie Te niveau over worden gerapporteerd. Hierover zullen (periodieke) rapportages zijn gemaakt over bijvoorbeeld de aantallen, de issues waar men tegenaan liep, de klachten van gebruikers en erfpachters e.d.

Naar mijn weten is de bepaling van de onbezwaarde waarde belegd bij het Team Advisering Grondprijzen (TAG), maar het kan ook dat het bij andere afdelingen zijn.

Ontvangstbevestiging
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit Woo-verzoek.

Hoogachtend,

