Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	Team Advisering Grondprijzen (TAG)
Van	5.1, 2, e
Datum	22 april 2020
Kenmerk	2020-5976
Onderwerp	Grondwaardebepaling voor woonwagens en ligplaatsen

1) INLEIDING

Volgens de Overstapregeling mogen erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemming overstappen. Dit betekent dat ook woonwagens en woonboten mogen overstappen. Daarnaast kunnen ligplaatsen aanhorig zijn aan een woning. Aanhorigheden mogen ook overstappen. Dit memo gaat in op de grondwaardebepaling van deze objecten.

2) GRONDWAARDEBEPALING WOONWAGENS

Aantallen

Het WOZ-bestand omvat circa 235 woonwagens. Hiervan zijn circa 60 woonwagens geregistreerd in Hermes. 11 woonwagens staan op erfpacht met AB1966 of AB2000. Daarnaast heeft één woonwagen AB2013H(aven) en hebben ca 50 woonwagens een opstalrecht. De rechten op erfpacht met AB1966 en AB2000 mogen overstappen, rechten met AB2013H niet. Opstalrechten waarop Algemene Bepalingen van erfpacht van toepassing zijn mogen mogelijk ook overstappen. Beleid van E&U moet hier nog een uitspraak over doen. Woonwagens betreffen meestal huurafhankelijke rechten van opstal. Hierop zijn geen algemene bepalingen van toepassing. Deze opstalrechten lijken dus niet in aanmerking te komen voor overstap.

Op basis van de huidige informatie van E&U is voor 5 rechten een aanvraag ingediend. De uiteindelijke aantallen kunnen afwijken omdat de registratie in Hermes niet volledig is of als de regeling wordt verruimd voor opstalrechten.

WOZ-waarden

Ca 210 woonwagens hebben een WOZ-waarde met peildatum 2014, 25 woningen hebben alleen een latere WOZ-waarde. Op enkele objecten na hebben woonwagens een zeer lage WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde per m² go bedraagt ca € 900 per m² go. De WOZ-waarden fluctueren (logischerwijs) rond dit gemiddelde, maar slechts 12 WOZ-objecten hebben een WOZ-waarde boven 1.500 m² per m² go. Eén object betreft een reguliere waardering, bij de overige objecten is de woonwagen zeer klein (<20) of is het perceel relatief groot.

De woonwagens omvatten alle het deelobject woning (1100), echter slecht 25 objecten omvatten ook het deelobject grond bij een woning (2030). Verklaring hiervoor is dat volgens de Taxatiewijzer Woonwagens van de VNG de grond onder woonwagens bij (huurafhankelijke) opstalrechten niet wordt gewaardeerd. Bij woonwagens op erfpacht wordt in principe de grond wel gewaardeerd in de WOZ-waarde.

De gemiddelde waarde van deelobject woning (1100) bedraagt € 800 per m², van deelobject grond bij woning bedraagt € 140 per m². Ook hier fluctueren de waarde, maar de waarden blijven (ver) onder het niveau van reguliere woningen. Verder omvatten ruim 190 woonwagens een berging met een gemiddelde waarde van € 3.000 per berging.

- Voorstel is om in lijn met de Overstapregeling de grondwaarden van woonwagens te bepalen op de WOZ-waarden met peildatum 2014 of 2015. Indien de WOZ-waarde geen waarde voor het onderliggende perceel bevat, wordt aanvullend voor het perceel de onbezwaarde waarde per m² perceel bij woonwagens toegerekend.

Indien de WOZ-waarde van een woonwagen geen grond bij woning omvat is de woonwagen kennelijk gewaardeerd als opstalrecht. De WOZ-waarde betreft dan niet de volledige woning.

Reguliere BSQ
De karakteristieken van een woonwagen sluiten beter aan op eengezinswoningen dan op meergezinswoningen. Woonwagens betreffen immers losstaande objecten op een perceel en er bevinden zich geen andere woningen beneneden of boven de woonwagen.

- Voorstel is om indien de BSQ van eengezinswoningen voor de buurstraat beschikbaar is deze ook toe te passen op de WOZ-waarde van de woonwagen.

Door reguliere BSQ's te gebruiken hoeft geen aparte werkwijze voor woonwagens geïntroduceerd te worden. Vanwege de lage WOZ-waarde van woonwagens kan de BSQ vanuit een residuele benadering gezien relatief hoog zijn. De WOZ-waarden zijn echter dusdanig laag dat de absolute grondwaarde en de grondwaarde per m² zeer beperkt zijn en daarmee ook passend zijn. In de VNG Taxatiewijzer is opgenomen dat het gerechtshof heeft bepaald dat de grondwaarde van woonwagens 50% van de grondwaarde ter plaatse voor woningbouw mag bedragen. Vanwege de lage WOZ-waarde sluit de voorgestelde werkwijze hierop aan, zie ook de tabel aan het eind van deze paragraaf.

Maatwerk BSQ
Voor de vijf rechten waarvoor een aanvraag is ingediend is de BSQ voor eengezinswoningen beschikbaar. Het zou echter nog voor kunnen komen dat de BSQ bepaald moet worden voor een straat met alleen woonwagens. De WOZ-waarden van gemiddeld € 900 per m² WOZ zijn lager dan de verwachte opstalwaarden. Ter vergelijk: bouwkostenkompas geeft aan dat de bouwkosten van een woonwagen op dit moment ca € 900 per m² bvo bedragen. De investeringskosten per m² go inclusief btw bedragen dan op 1-1-2014 ca € 1.300 per m² go (vormfactor 0,88, opslag van 25%, 15% kostenstijging, 21% btw). De vervangingswaarden in de taxatiewijzer zijn vergelijkbaar.

- Voorstel is om bij een maatwerk BSQ voor woonwagens de minimum BSQ van 5% toe te passen.

Onbezwaarde waarde
De 5 erfpachtrechten met een overstapaanvraag hebben op één recht na WOZ-waarden met peildatum 2014 en 2015. De kans bestaat dat nog aanvullende aanvragen zijn ingediend voor woonwagens met ontbrekende of onvolledige WOZ-waarden.

- Voorstel is om bij ontbrekende of onvolledige WOZ-waarden met peildatum 2014, de onbezwaarde waarde te bepalen op basis van de gemiddelde waarde per eenheid voor woning, perceel en berging van ten minste 5 woonwagens in de buurstraat, buurt of buurtcombinatie.
- Voorstel is om bij onvoldoende referentie in de buurstraat, buurt of buurtcombinatie de onbezwaarde waarde te bepalen op basis van de gemiddelde waarde per eenheid voor woning, perceel en berging van woonwagens in Amsterdam, respectievelijk € 800 per m² go € 140 per m² perceel en € 3.000 per berging.

Toepassing
Voor in ieder geval 5 erfpachtrechten zijn overstapaanbiedingen ingediend. Bovenstaande voorstellen geven de volgende resultaten:

Adres	WOZ 2014	Deelobjecten in	Onbezwaarde	BSQ	Grondwaarde	Grondwaarde

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Als indicatie is de gemiddelde grootte van de 9 woonwagens aan de Oostzanerdijk met een WOZ-waarde met peildatum 2014 gehanteerd. De gemiddelde waarden voor de onbezwaarde waarde zijn ook op deze woonwagens gebaseerd.

3) GRONDWAARDEBEPALING WOONBOTEN EN LIGPLAATSEN.

De groep kan in drie groepen ingedeeld worden:

- Waterwoningen
- Woonboten
- Ligplaatsen voor recreatieve watervoertuigen bij woningen

Op IJburg liggen circa 90 waterwoningen. Hiervoor zijn 74 aanvragen ingediend. Daarnaast liggen ca 45 waterwoningen aan de Johan van Hasseltkade in Buiksloterham, waarvoor 17 aanvragen zijn ontvangen.

Circa 90 woonboten liggen op erfpacht met AB1966 of AB2000. Voor circa 55 hiervan zijn aanvragen geregistreerd. Verder hebben circa 40 woonboten AB2013H en mogen niet overstappen

Circa 55 ligplaatsen voor recreatieve ligplaatsen zijn bekend, onder meer bij het Pontsteiger en het Solitudolaan en -pad. Onderstaande tabel bevat een overzicht. Deze aantallen kunnen nog wijzigen.

	Aantal op erfpacht	**Aantal met aanvraag**
Waterwoningen	Ca 135	Ca 90
Woonboten	Ca 90	Ca 55
Recreatieve ligplaatsen	Ca 55	Ca 30

Waterwoningen

Voor waterwoningen is reeds beleid opgesteld en vastgelegd in het document "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen". TAG bepaalt hier de onbezwaarde waarde door de WOZ-waarde van het waterperceel en de RRB (Roerende Ruimte Belasting)-waarde van de waterwoning te sommeren. De grondwaarde wordt bepaald door de onbezwaarde waarde te vermenigvuldigen met de BSQ voor eengezinswoningen.

Voor deze waterwoningen Op IJburg zijn WOZ-waarden, RRB-waarden en BSQ bekend. Aanvragen voor de woningen kunnen afgehandeld worden. De onbezwaarde waarden voor de waterwoningen zijn volledig lijn met de WOZ-waarden van reguliere eengezinswoningen op IJburg, zowel voor de woning als het grondperceel. Voor de waterwoningen aan de Johan van Hasseltkade in Buiksloterham zijn WOZ-waarden, RRB-waarde en BSQ onbekend. In de WOZ-administratie is wel het oppervlakte van de ligplaats bekend.

- Voorstel is om voor de waardebepaling van deze waterwoningen en eventueel andere waterwoningen als volgt te werk te gaan:
  - Waardering van het waterperceel door het oppervlakte van de ligplaats te vermenigvuldigen met de gemiddelde waarde van Grond bij woning (2030) van nabijgelegen woningen.
  - Opvragen RRB-waarde met achterliggende gegevens bij Belastingen.

- Vergelijken waarde woningdeel in RRB-waarde met die van nabijgelegen eengezinswoningen.
    - Indien waarden woningdeel aansluiten: waardering op basis van de gemiddelde waarde van woning (1100) van nabijgelegen eengezinswoningen.
    - Indien waarden niet woningdeel aansluiten: waardering op basis van de gemiddelde waarde van het woningdeel van nabijgelegen woonboten
- BSQ bepalen op basis van de verkregen onbezwaarde waarden. De opstalwaarde wordt hierbij berekend op basis van vrijstaande eengezinswoningen. Dit type sluit het meest aan bij waterwoningen. Daarnaast zijn volgens het bouwkostenkompas de bouwkosten van een waterwoning in lijn met de duurdere vrijstaande eengezinswoningen.

Woonboten
Ook voor woonboten is het beleid reeds vastgelegd. In het document is het volgende opgenomen:

"*Woonboten hebben een RRB-waarde, maar geen WOZ-waarde. Wel heeft Belastingen vanaf Belastingjaar 2017 de ligplaatsen inclusief oppervlakte geregistreerd in de WOZ-administratie onder deelobject Ligplaats (2250). De onbezwaarde waarde voor woonboten wordt bepaald door de RRB-waarde te sommeren met de waarde van de Ligplaats. De waarde van de ligplaats wordt bepaald door het oppervlakte van de ligplaats te vermenigvuldigen met de gemiddelde waarde van Grond bij woning (2030).*"

Voor circa 55 woonboten is een overstap aanvraag ingediend:
- Voor ca 10 woonboten is RRB, oppervlakte ligplaats en BSQ bekend.
- Voor ca 5 woonboten is RRB en oppervlakte ligplaats bekend, maar geen BSQ.
- Voor ca 40 woonboten is de ligplaats bekend, maar geen RRB-waarde en geen BSQ.

In verschillende gevallen komt het werkelijke bouwtype van waterwoningen en woonboten overeen. Echter, woonboten kunnen ook woonschepen betreffen, zoals 26 aanvragen voor Cas Oorthuyskade. Vanwege een uniforme werkwijze, de herbouwkosten voor woonschepen niet eenduidig te bepalen zijn en 'vrijstaande eengezinswoning' het woningtype is met de hoogste opstalwaarde, wordt voorgesteld de opstalwaarden ten behoeve van de BSQ-bepaling ook voor woonboten op 'vrijstaande eengezinswoning' te baseren.

- Voorstel is om de woonboten op gelijke wijze als de waterwoningen te waarderen.

Ligplaatsen voor recreatieve watervoertuigen bij woningen
Recreatieve ligplaatsen die bij een woning behoren, zijn sinds belastingjaar 2017 geregistreerd in de WOZ-administratie onder deelobject Ligplaats (2250). Deze deelobjecten hebben in de WOZ-administratie (nog) geen waarde, maar maken meestal wel onderdeel uit van het WOZ-object van de woning.

Voor ca 30 recreatieve ligplaatsen is een aanvraag tot overstap ingediend. Deze ligplaatsen zijn ondergebracht in een aparte erfpachtrechten maar door het WOZ-object gekoppeld aan het

erfpachtrecht van de woning. In de erfpachtakte is vastgelegd dat de ligplaatsen zijn bestemd voor recreatieve watervoertuigen, en dus niet voor woonboten. Aangezien deze ligplaatsen waarde vertegenwoordigen (de uitgifteprijs was dan ook substantieel) wordt voorgesteld om in lijn met de overige ligplaatsen de gemiddelde waarde van Grond bij woning (2030) van nabijgelegen woningen aan deze ligplaatsen toe te rekenen. Aangezien de ligplaatsen onderdeel uitmaken van de woning kan de BSQ verder op reguliere wijze worden toegepast dan wel worden bepaald.

- Voorstel is om ligplaatsen voor recreatieve watervoertuigen bij woningen te waarderen door het oppervlakte van de ligplaats te vermenigvuldigen met de gemiddelde waarde van Grond bij woning (2030) in de buurtstraat, buurt dan wel buutcombinatie.