Foutcodes TAG

Alleen voor intern gebruik

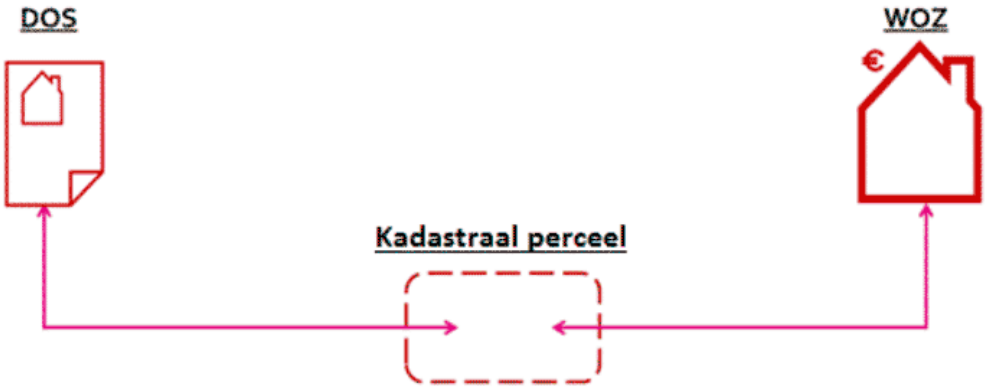
De foutcodes

Inleiding 3
Foutcode 1 | 1:1:1 Eén erfpachtdossier, één perceel en één WOZ-object 4
Foutcode 2 | 1:2:1 Eén erfpachtdossier, meerdere percelen, één WOZ-object 4
Foutcode 3 | 1:1:2 Eén erfpachtdossier, één perceel, meerdere WOZ-objecten 5
Foutcode 4 | 1:2:2 Eén erfpachtdossier, meerdere percelen, meerdere WOZ-objecten 6
Foutcode 5 | 2:1:1 Meerdere erfpachtdossiers, één perceel, één WOZ-object 7
Foutcode 6 | 2:2:1 Meerdere erfpachtdossiers, meerdere percelen, één WOZ-object 8
Foutcode 7 | 2:1:2 Meerdere erfpachtdossiers, één perceel, meerdere WOZ-objecten 8
Foutcode 8 | 2:2:2 Meerdere erfpachtdossiers, meerdere percelen, meerdere WOZ-objecten 9
Foutcode 9 | WOZ onbekend 10
Foutcode 10 | BSQ onbekend 10
Foutcode 11 | WOZ en BSQ onbekend 11
Foutcode 12 | Waterwoningen 11
Foutcode 13 | Losse parkeerplaatsen 12
Foutcode 14 | Gekoppelde rechten 12
Foutcode 15 | E-dossiers zonder koppeling met een WOZ object 13
Foutcode 16 | Onbekend WOZ-perceel 14
Foutcode 17 | Onbekend erfpacht perceel 14
Foutcode 18| Onbekende WOZ- en erfpachtpercelen 15
Foutcode 19| Mandeling bergingen 15

Inleiding

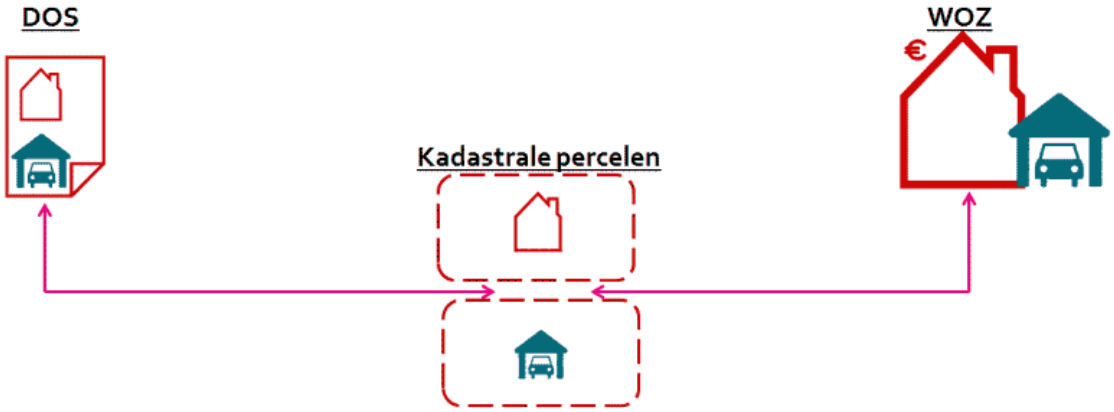
Voor de meeste aanvragen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is zowel de WOZ-waarde als de Buurstraatquote (BSQ) bekend. Echter is dit niet altijd het geval. Bij Team Overstap kunnen wij dat inzien door middel van de foutcodes in de zoektool. In dit document worden de foutcodes uitgebreid toegelicht.

Foutcode 1 | 1:1:1 Eén erfpachtdossier, één perceel en één WOZ-object



Bij deze foutcode is er één erfpachtdossier, één kadastraal perceel en één WOZ-object. Deze dossiers hebben meestal geen TAG-advies nodig, tenzij er iets in de WOZ gegevens niet klopt.

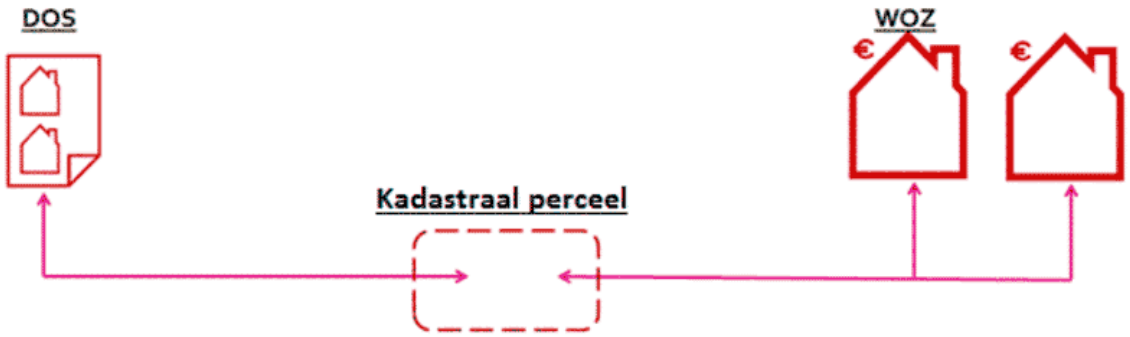
Foutcode 2 | 1:2:1 Eén erfpachtdossier, meerdere percelen, één WOZ-object



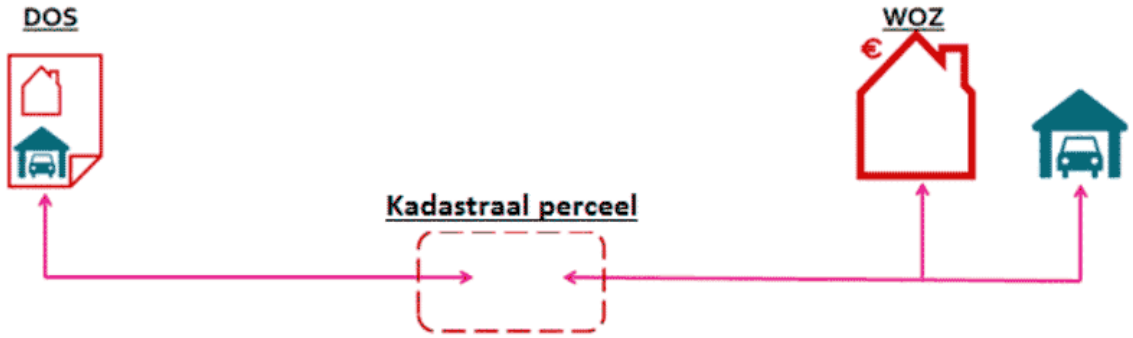
Voorbeeld: bijvoorbeeld een parkeerplaats, heeft geen apart E-dossier, maar wel een eigen kadastraal perceel. De parkeerplaats valt onder het WOZ-object van de woning.

Bij deze foutcode is er één erfpachtdossier, meerdere kadastrale percelen en één WOZ-object. Het tweede kadastraal kan een aanhorigheid zijn, of de woning is over meerdere kadastrale percelen gebouwd. Bij deze foutcode is er ook geen TAG advies nodig indien er iets in de WOZ gegevens niet klopt.

Foutcode 3 | 1:1:2 Eén erfpachtdossier, één perceel, meerdere WOZ-objecten



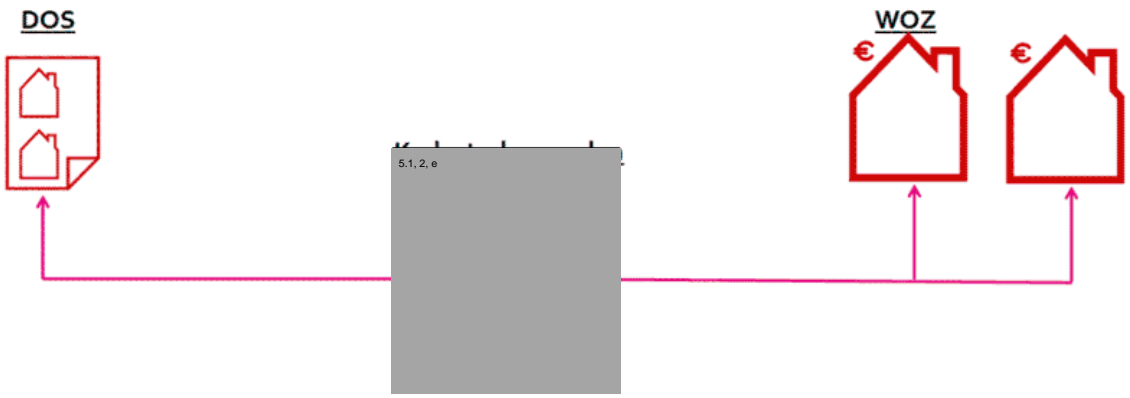
Voorbeeld 1: een recht op een kadastraal perceel bevat meerdere woningen, bijvoorbeeld een volledig pand. De woningen hebben ieder een eigen WOZ-waarde.



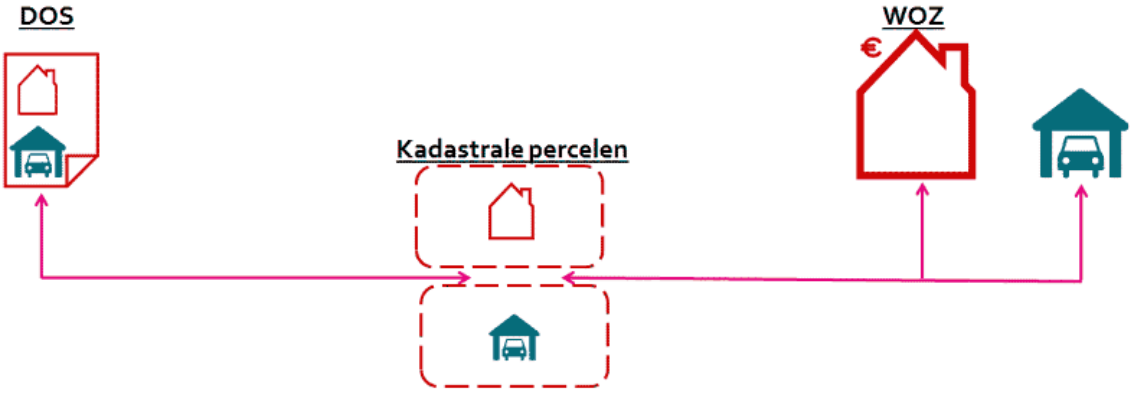
Voorbeeld 2: een recht op een kadastraal perceel bevat een woning en een parkeerplaats. De woning en de parkeerplaats hebben een eigen WOZ-waarde.

Bij deze foutcode is er één erfpachtdossier, één kadastraal perceel en meerdere WOZ-objecten. De Grondprijstool heeft hier de WOZ-objecten aan het erfpachtdossier gekoppeld omdat deze allemaal aan hetzelfde kadastrale perceel zijn gekoppeld. Dit zijn veelal stapelwoningen op een perceel of woningen met aanhorigheden op een perceel, waarbij de aanhorigheid een eigen WOZ-waarde heeft. Het Overstapportaal kan deze rechten afhandelen. Voor handmatige overstap is er TAG-advies nodig.

Foutcode 4 | 1:2:2 Eén erfpachtdossier, meerdere percelen, meerdere WOZ-objecten



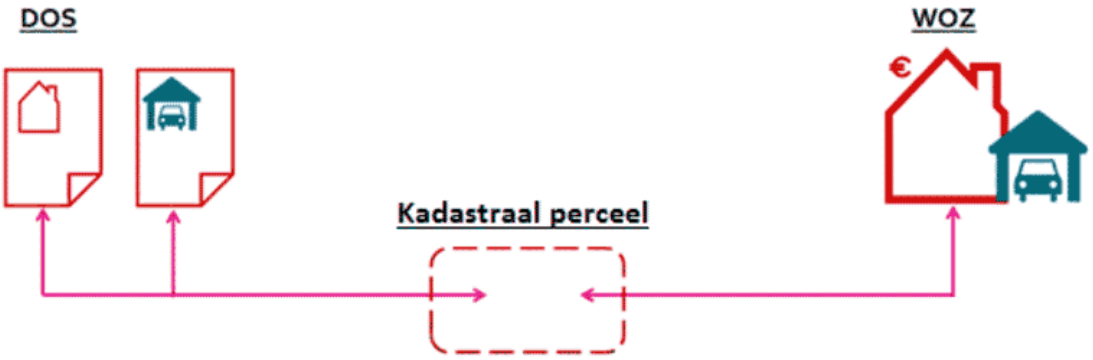
Voorbeeld 1: een recht bevat meerdere woningen op aparte percelen, bijvoorbeeld een volledig pand. De woningen hebben een eigen WOZ-waarde.



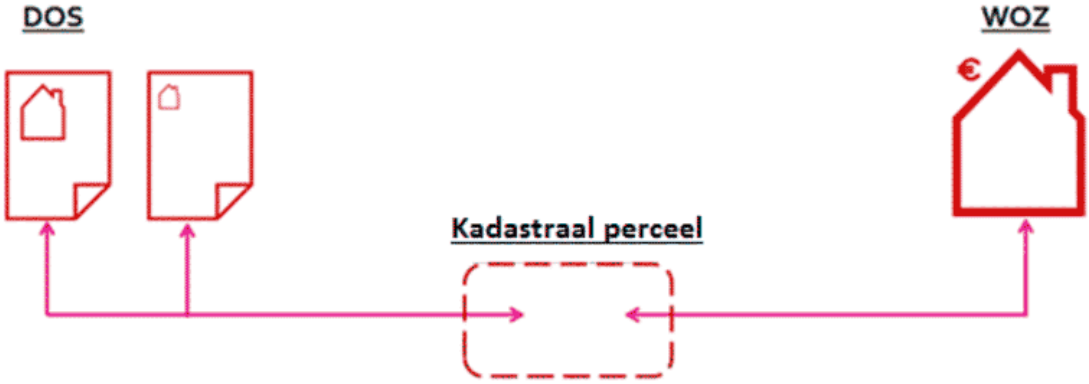
Voorbeeld 2: een recht bevat een woning en een parkeerplaats op aparte percelen. De woning en de parkeerplaats hebben een eigen WOZ-waarde.

Bij deze foutcode is er één erfpacht dossier, meerdere percelen en meerdere WOZ-objecten. Deze foutcode is zo goed als gelijk aan die van foutcode 3, alleen moet er extra aandacht worden besteed aan de BSQ. Doordat er meerdere kadastrale percelen zijn kunnen deze in verschillende buurtstraten liggen. Het Overstapportaal kan deze rechten afhandelen. Voor handmatige overstap is er TAG-advies nodig.

Foutcode 5 | 2:1:1 Meerdere erfpachtdossiers, één perceel, één WOZ-object



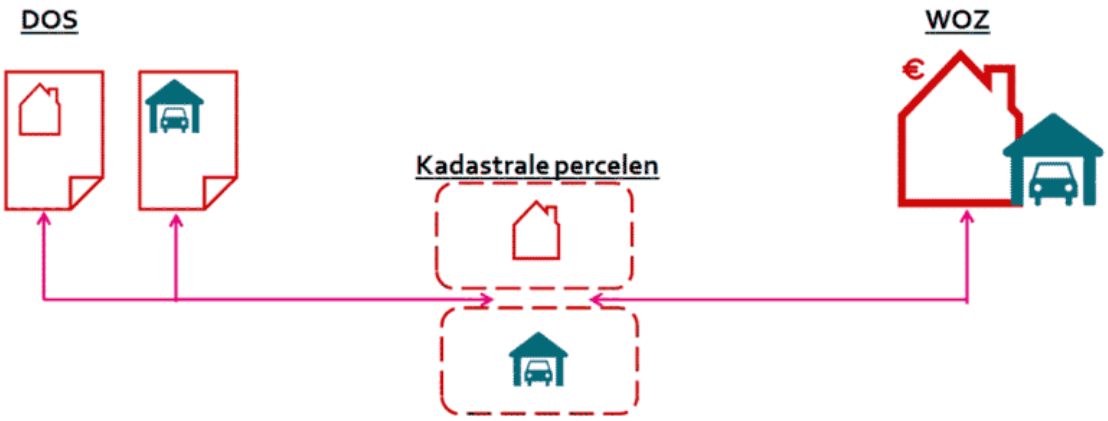
Voorbeeld 1: een woning en een parkeerplaats op één perceel hebben aparte erfpachtdossiers. De parkeerplaats valt onder de WOZ-waarde van de woning.



Voorbeeld 2: de uitbreiding van een woning of tuin is vastgelegd in een apart erfpachtrecht. De uitbreiding valt onder de WOZ-waarde.

Bij deze foutcode zijn er meerdere erfpachtdossiers op één perceel met maar één WOZ-object. Deze foutcode komt voornamelijk voor bij een wijziging of uitbreiding van een erfpachtrecht. Hierbij is de wijziging of uitbreiding vastgelegd in een apart erfpachtdossier, waardoor er twee erfpachtrechten op het hetzelfde kadastrale perceel rusten. Er zijn twee types van deze foutcode, type 1 waarbij de uitbreiding een aanhorigheid betreft (zie voorbeeld 1) en type 2 waarbij de uitbreiding een deel van een woning betreft (zie voorbeeld 2). Voor deze dossiers is er een TAG-advies nodig. Over het algemeen heeft TAG informatie nodig over de uitbreiding.

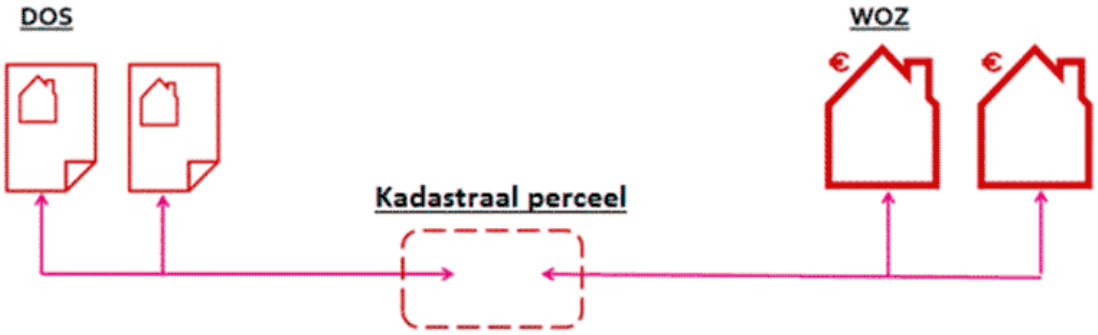
Foutcode 6 | 2:2:1 Meerdere erfpachtdossiers, meerdere percelen, één WOZ-object



Voorbeeld: een recht bevat een woning en een parkeerplaats op aparte percelen. De parkeerplaats valt onder de WOZ-waarde van de woning

Bij deze veelvoorkomende foutcode zijn er meerdere erfpachtdossiers, meerdere percelen en maar één WOZ-object. Dit is een veel voorkomende foutcode. Vaak hebben de aanhorigheden een apart perceel en eigen erfpachtdossier. De WOZ-waarde dient verdeeld te worden over de erfpachtrechten. Bij deze dossiers is er een TAG-advies nodig.

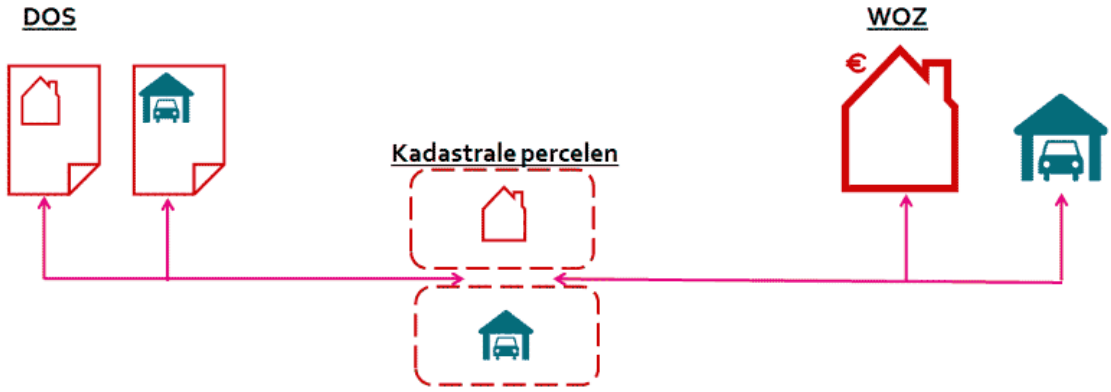
Foutcode 7 | 2:1:2 Meerdere erfpachtdossiers, één perceel, meerdere WOZ-objecten



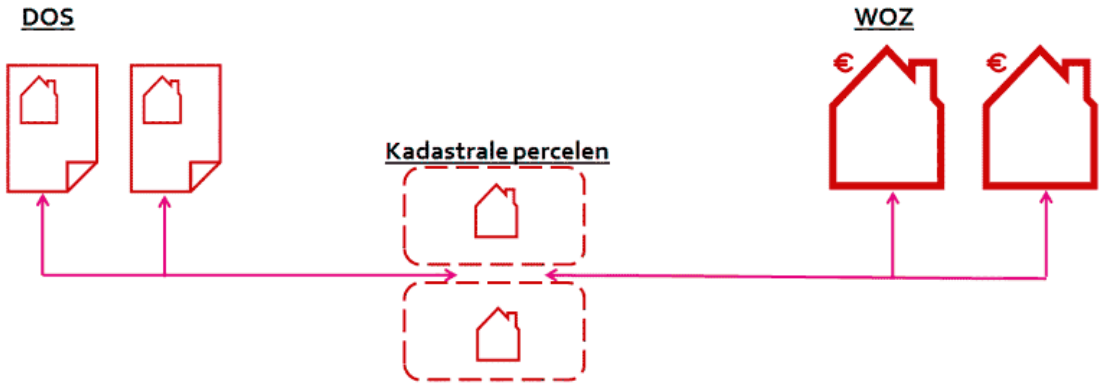
Voorbeeld: Meerdere erfpachtrechten staan op één perceel, maar vormen aparte WOZ-objecten

Deze foutcode komt niet vaak voor. Hier zijn er meerdere erfpacht dossiers en meerdere WOZ-waarden voor een kadastraal perceel. De WOZ-waarde dient verdeeld te worden over beide erfpachtrechten. Bij deze dossiers is er een TAG-advies nodig.

Foutcode 8 | 2:2:2 Meerdere erfpachtdossiers, meerdere percelen, meerdere WOZ-objecten



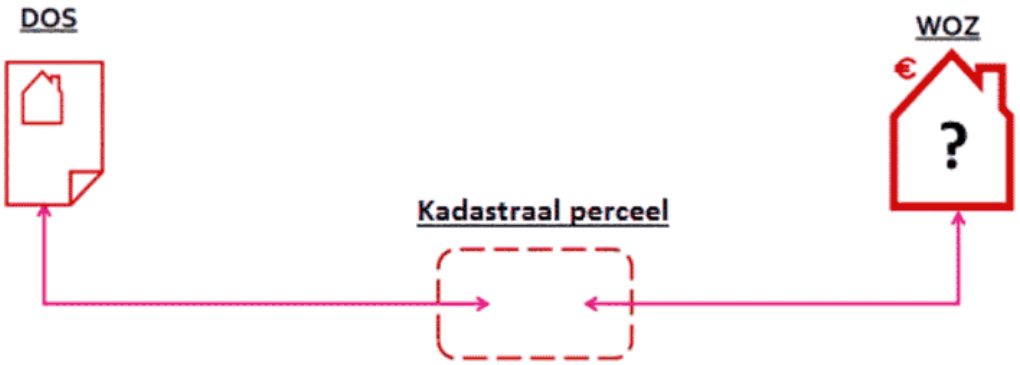
Voorbeeld 1: De woning en parkeerplaats zijn aparte rechten, aparte percelen en aparte WOZ-objecten, maar hebben dezelfde eigenaar.



Voorbeeld 2: Twee woningen zijn aparte rechten en aparte WOZ-objecten, maar delen twee percelen (deels of administratief)

Dit is een beperkt voorkomende foutcode waar altijd uitzoekwerk bij nodig is. Deze foutcode komt voor wanneer de kadastrale gegevens geen eenduidige relatie geeft tussen erfpachtrechten en WOZ-objecten. Op basis van adressen en eigendommen moet de juiste relatie worden gelegd. Alle erfpachtdossiers en WOZ-objecten die overlappen worden dan bij elkaar in een case geplaatst. Vaak zijn hier woningen aan elkaar gekoppeld. Bij deze foutcode in Hermes ten onrechte de totale waarde van de case zichtbaar i.p.v. alleen de waarde van de woning waar het om gaat. Hier is altijd een TAG advies nodig om de woningen los te koppelen en de juiste waarden toe te wijzen.

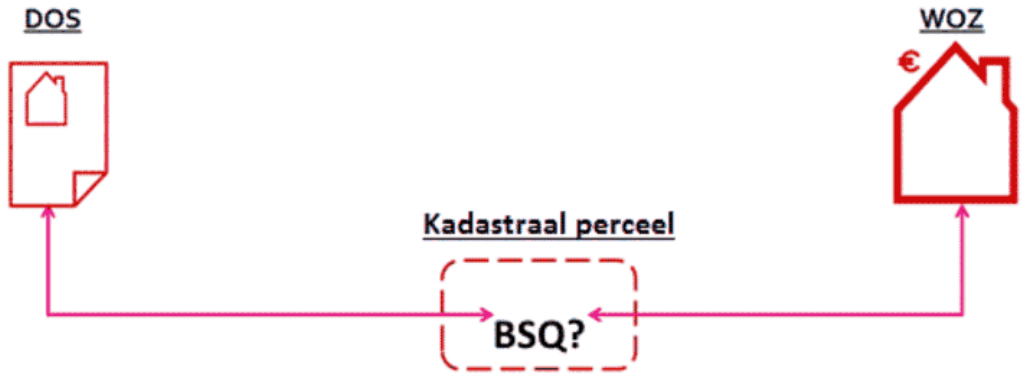
Foutcode 9 | WOZ onbekend



Voorbeeld: het erfpachtdossier en het WOZ object sluiten bij elkaar aan, echter is het onduidelijk welke waarde het WOZ-object heeft.

Bij deze foutcode sluiten de kadastrale gegevens van het WOZ-object en het erfpachtdossier bij elkaar aan, maar is het onduidelijk wat de waarde is van het WOZ-object. Dit doet zich voor bij woningen die nog niet 100% gereed zijn of waarbij de WOZ 14 en 15 in het geheel niet bekend zijn, bijvoorbeeld bij nieuwbouwwoningen, transformaties of bestemmingswijzigingen. Hierbij is er altijd een TAG-advies nodig.

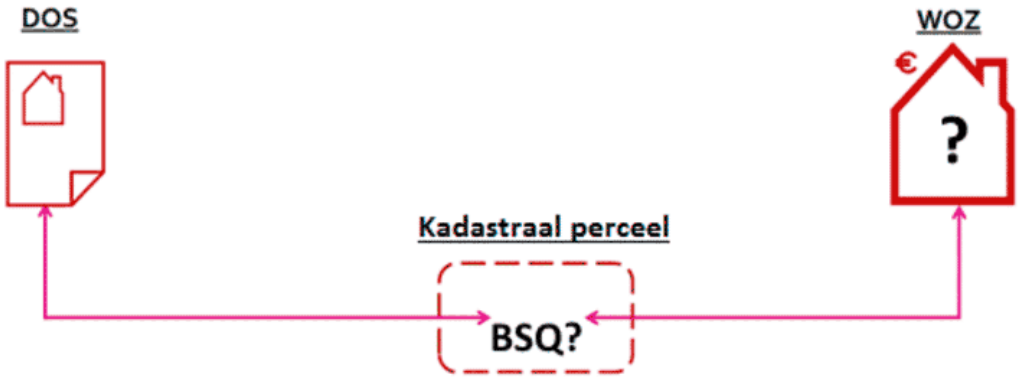
Foutcode 10 | BSQ onbekend



Voorbeeld: BSQ niet beschikbaar

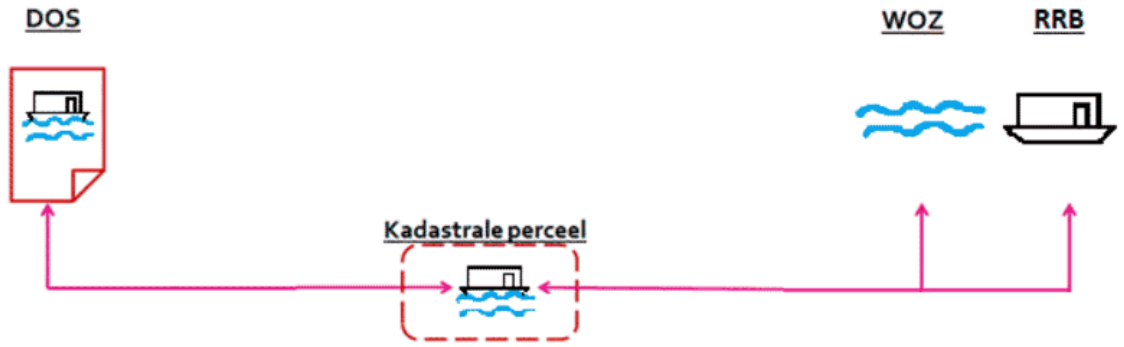
Er zijn verschillende redenen waarom de Buurtstraatquote nog niet is ingevuld in een case. Dit is vaak het geval bij woningen in nieuwbouwwijken. Deze wijken bestonden in 2014/2015 nog niet of waren toen nog in aanbouw, hierdoor zijn er niet genoeg goede referenties om een buurtstraatquote vast te stellen. Deze moet dan met maatwerk vastgesteld worden door de verantwoordelijken. Hierbij is er altijd een TAG-advies nodig.

Foutcode 11 | WOZ en BSQ onbekend

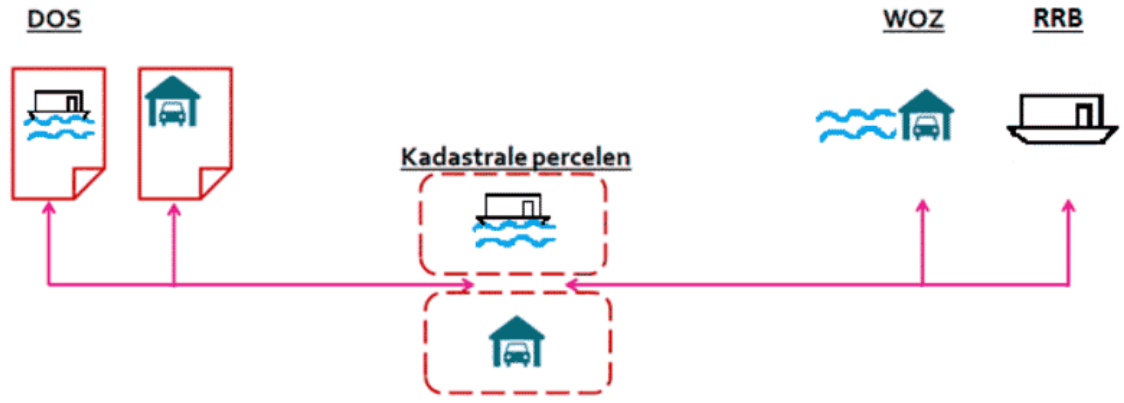


Deze foutcode is een combinatie van foutcode 9 en 10. Bij deze foutcode sluiten de kadastrale gegevens van het WOZ-object en het erfpachtdossier bij elkaar aan, maar is de WOZ-onbekend en ontbreekt de BSQ.

Foutcode 12 | Waterwoningen



Voorbeeld van een case met een erfpachtdossier met een waterwoning, een perceel, een WOZ-object en een RRB-waarde

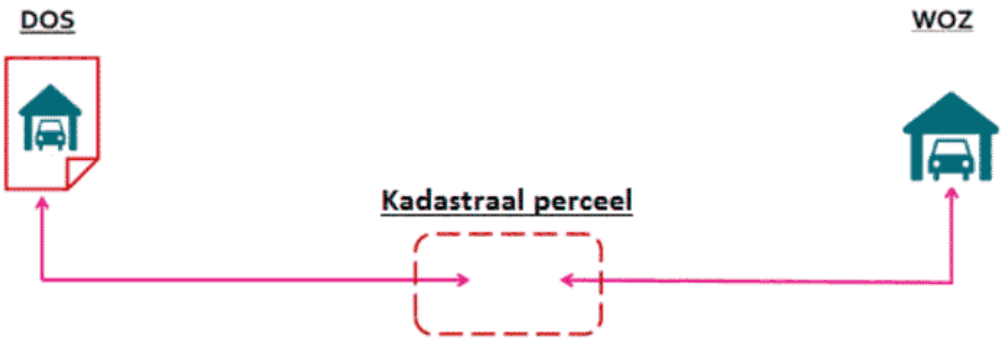


Voorbeeld van meerdere erfpachtdossiers, meerdere percelen waarvan tenminste 1 een waterperceel betreft en een WOZ-object

Waterwoningen bestaan uit een waterperceel en een woonboot. Het waterperceel is een WOZ-object en de gegevens hiervan zijn opgenomen in de grondprijstool. De woonboot is een object

voor de Roerende Ruimte Belasting (RRB). De totale waarde van het object wordt gevormd door de WOZ-waarde en de RRB-waarde. Hierbij is er altijd een TAG-advies nodig.

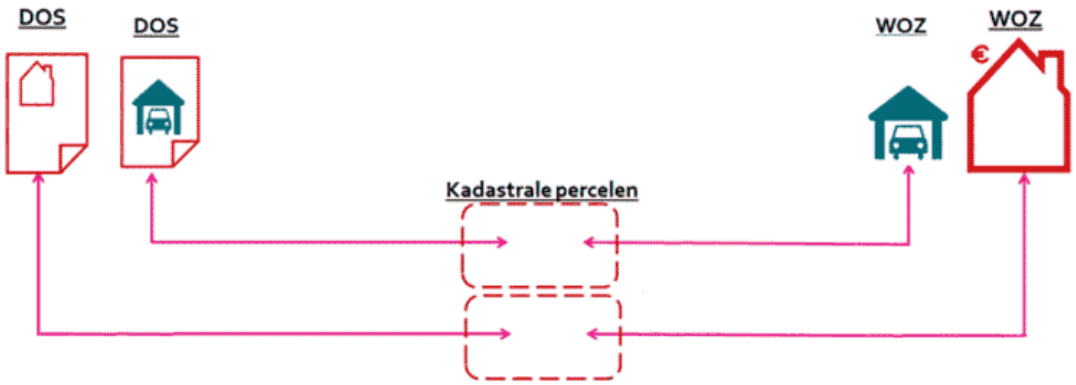
Foutcode 13 | Losse parkeerplaatsen



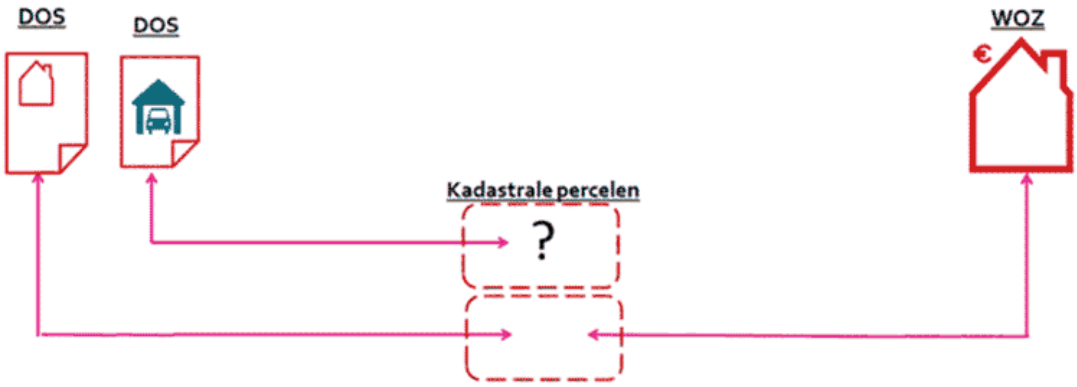
Voorbeeld van een case van een losse parkeerplaats: er is een erfpachtdossier met de bestemming parkeren en een WOZ-object dat garage als woningtype heeft gekregen.

Bij deze foutcode is altijd de hulp van Team Overstap nodig. Deze losse parkeerdossier moeten meestal gekoppeld worden aan een woning op erfpacht. Het woningdossier en het parkeerdossier moeten samen op de koppellijst gezet worden. Indien er geen woning op erfpacht is dan moet Team Overstap bij TAG aangeven bij welke woning op eigen grond de parkeerplaats hoort, zodat TAG een BSO aan het dossier kan toewijzen.

Foutcode 14 | Gekoppelde rechten



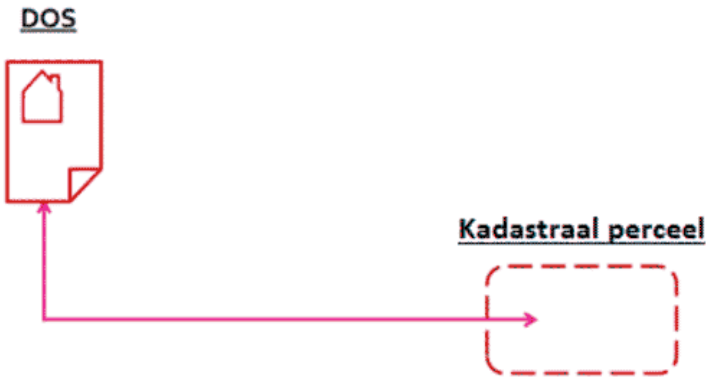
Voorbeeld 1: gekoppelde case van een woning met eigen WOZ-object en kadestraal perceel en een garage met een eigen kadastraal en eigen WOZ-object



Voorbeeld 2: gekoppelde case van een woning met eigen WOZ-object en kadestraal perceel en een garage met een eigen kadastraal zonder eigen WOZ-object

De foutcode gekoppelde rechten houdt in dat er twee of meerdere rechten/cases handmatig aan elkaar zijn gekoppeld. De WOZ heeft deze rechten niet via een kadastraal perceel aan elkaar gekoppeld. TAG heeft deze dossiers gekoppeld op verzoek van Team Overstap. Er zijn meerdere typen gekoppelde rechten. Het meest voorkomende, zie voorbeeld 1, zijn de gekoppelde cases van woningen met een eigen WOZ-object en kadastraal perceel en een aanhorigheid met een eigen WOZ-object en kadastraal perceel. In het tweede voorbeeld heeft de woning een eigen WOZ-object en kadastraal perceel heeft, maar de aanhorigheid heeft geen eigen WOZ-object terwijl het wel een eigen kadastraal perceel heeft. TAG stelt hier de onbezwaarde waarde voor de aanhorigheid vast. Bij deze foutcode is er altijd een TAG-advies nodig.

Foutcode 15 | E-dossiers zonder koppeling met een WOZ object

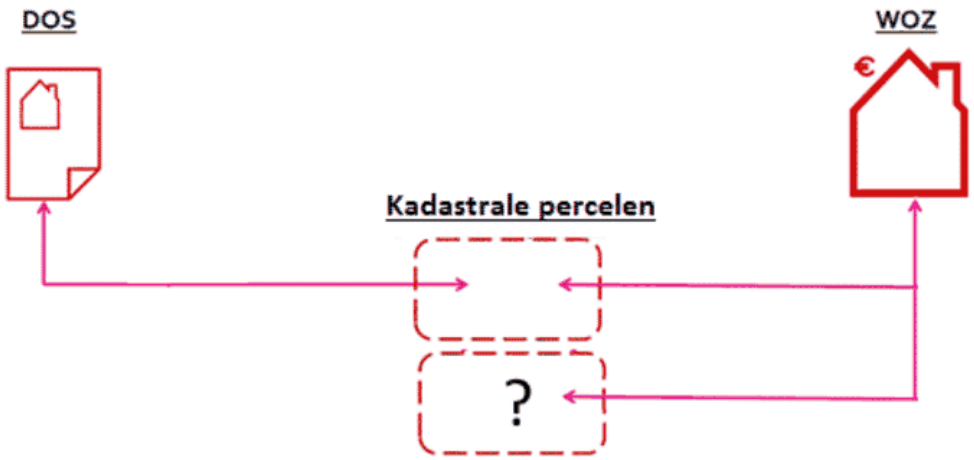


Voorbeeld van een e-dossier zonder koppeling met een WOZ-object

E-dossiers zonder koppeling met een WOZ object
Deze foutcode komt veel voor bij nieuwbouwwoningen en bij woningen die de belastingdienst aanmerkt als commercieel object. Daarnaast hebben commerciële rechten deze foutcode.
Bij foutcode 19 heeft TAG geen WOZ-gegevens van de erfpachtrechtrechten. Voor deze gevallen moet een onbezwaarde waarde worden opgesteld, op basis van gebouwgegevens die door E&U aangeleverd moeten worden. In een enkel geval ontbreekt de koppeling omdat de WOZ het

kadastraal anders heeft geregistreerd. TAG wijst dan het WOZ-object toe aan het betreffen erfpachtrecht. Bij deze foutcode is altijd een TAG-advies nodig.

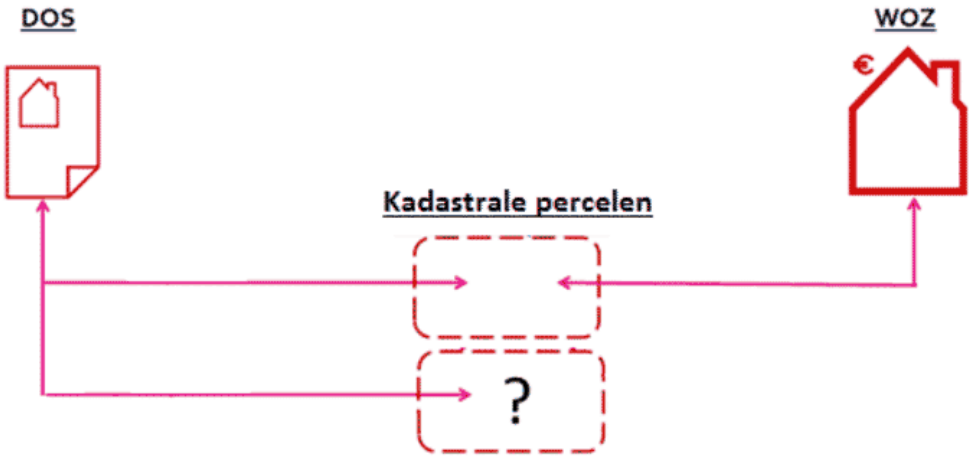
Foutcode 16 | Onbekend WOZ-perceel



Voorbeeld: het WOZ object is gekoppeld aan meer percelen dan het erfpachtdossier

Bij deze foutcode herkent de WOZ meer kadastrale percelen dan het erfpachtdossier. Dit kan meerdere oorzaken hebben. Een oorzaak is dat een deel van het WOZ-object op grond in vol eigendom staat. In dit geval moet uitgezocht worden wat precies op het erfpachtrecht staat en wat de waarde hiervan is. Een ander veelvoorkomend geval is dat de WOZ het oorspronkelijk grondperceel of appartementsrecht herkend. In deze gevallen kan de volledige waarde van het WOZ-object aan het erfpachtdossier worden toegewezen. Bij deze foutcode is er altijd een TAG-advies nodig.

Foutcode 17 | Onbekend erfpacht perceel

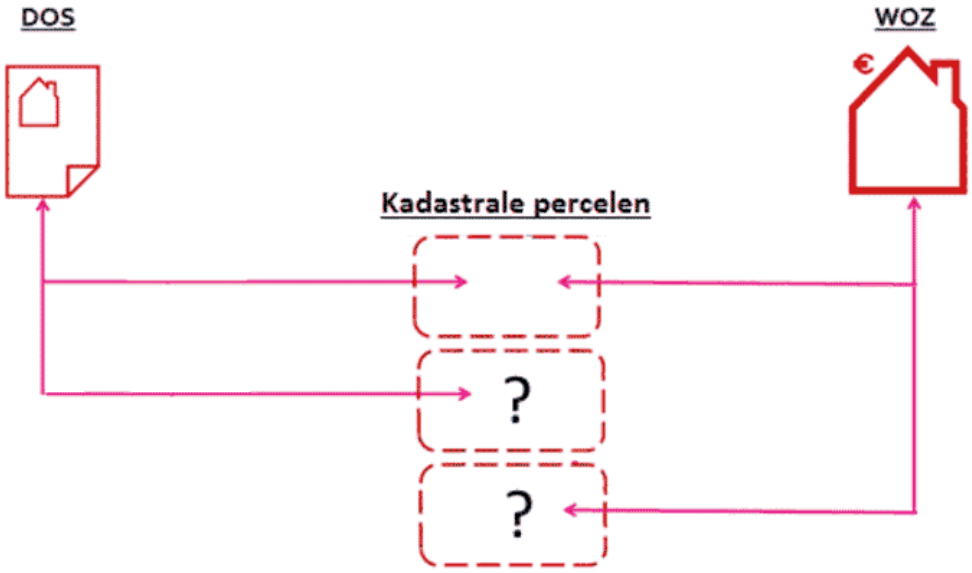


Voorbeeld van een case waar het erfpachtrecht een extra perceel heeft ten opzichte van de WOZ

Bij deze cases zijn er meer percelen op het erfpachtrecht dan het WOZ-object. Oorzaken zijn dat de WOZ het perceel simpelweg niet heeft meegenomen in de waardering. In dat geval waarderen

we het perceel zelf. Een andere reden is dat het perceel commercieel wordt gebruikt. Bij deze foutcode is er altijd een TAG-advies nodig.

Foutcode 18| Onbekende WOZ- en erfpachtpercelen



Voorbeeld van een case waar het erfpachtrecht een extra perceel heeft en de WOZ een onbekend perceel heeft

Bij deze foutcode is het een combinatie van foutcode 16 en 17. Bij deze foutcode is er altijd een TAG-advies nodig.

Foutcode 19| Mandeling bergingen

Toelichting opnemen

- Tot 10 e-dossiers via de koppellijst. Waarde bergingen worden dan toegerekend aan erfpachtrecht met bergingen
- Bij grote complex met veel bergingen overzichten apart aanleveren bij TAG. Waarde bergingen wordt onttrokken aan WOZ-waarde. Erfpachtrecht bergingen wordt niet gewaardeerd. Hierbij is er altijd een TAG-advies nodig