Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

[redacted]

Datum: 15 oktober 2019
Uw/ons kenmerk: Juridische zaken [redacted]
Onderwerp: Beslissing op Wob-verzoek
Behandeld door: [redacted], Belastingen,
[redacted]
Bijlage(n) -

Geachte [redacted]

In uw e-mail van 17 september 2019 vraagt u op grond van de Wet openbaarheid van bestuur om informatie in het kader van de waardebepaling van woningen.

U verzoekt om een toelichting van de kant van de gemeentebelasting m.b.t. de waardebepaling van woningen, de correctiefactoren die daarvoor worden gebruikt en hoe die worden toegepast en waarom; welke maatregelen zijn genomen om fouten in de eigen database en die van het Waarderingsloket te herkennen en te verbeteren. Daarnaast is gevraagd om informatie m.b.t. de door Belastingen gebruikte algoritmen.

Overwegingen

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de Wob kan een ieder een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Ingevolge artikel 10, lid 1, sub d, van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) blijft verstrekking van informatie achterweg voor zover dit persoonsgegevens betreft als bedoeld in de artikelen 9, 10 en 87 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.

Ingevolge artikel 10, lid 2, sub e, van de Wob blijft het verstrekken van informatie eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Ingevolge artikel 67, eerste lid van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hierna: Awr), is het een ieder verboden hetgeen hem uit of in verband met enige werkzaamheid bij de uitvoering van de belastingwet over de persoon of zaken van een ander blijkt of wordt meegedeeld, verder bekend te maken dan noodzakelijk is voor de uitvoering van de belastingwet of voor de invordering van enige rijksbelasting als bedoeld in de Invorderingswet 1990 (geheimhoudingsplicht).

De verplichting tot het verstrekken van informatie op grond van de Wob bestaat alleen voor informatie over een bestuurlijke aangelegenheid die neergelegd is in documenten die bij de gemeente feitelijk aanwezig zijn. De Wob verplicht ons niet om informatie die er niet is, te vergaren, te bewerken of op te stellen. De Wob verplicht ons evenmin om nieuwe overzichten te maken of documenten samen te stellen.

Antwoord

De door u verzochte informatie wordt gevraagd in het kader van de waardebepaling van woningen. De waardering van WOZ-objecten is afhankelijk de primaire objectkenmerken en de score op de secundaire objectkenmerken. De secundaire objectkenmerken zijn Kwaliteit, Ligging, Onderhoud en Voorzieningen (KLOV). Bijgaand treft u de werkinstructie KLOV aan. Namen van medewerkers zijn uit dit document verwijderd.

Op verkoopcijfers wordt, indien van toepassing, een erfpachtcorrectie toegepast en er wordt gecorrigeerd naar de waardepeildatum. Een toelichting hierop is reeds aan u verstrekt in de hoger beroepsprocedure van [redacted]. In aanvulling hierop zend ik u bijgaand de instructie Erfpachtberekening van Belastingen gemeente Amsterdam.

Belastingen voert een permanente markanalyse uit om de gegevens in de WOZ-administratie actueel te houden. De verplichting tot permanente marktanalyse is neergelegd in Artikel 3, lid 1 en 2 en Artikel 4 lid 1, Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.
Indien nodig doet de afdeling Basisregistratie WOZ terugmeldingen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Meer informatie over terugmelden kunt u vinden op de website https://www.amsterdam.nl/stelselpedia/terugmelden/.

Belastingen maakt bij de modelmatige waardebepaling gebruik van het waarderingssysteem Ortax. Er zijn bij Belastingen geen documenten aanwezig waarin algoritmen die in dit systeem worden gebruikt zijn vastgelegd. Nu de Wob ons niet verplicht om informatie die er niet is, te vergaren, te bewerken of op te stellen, wordt uw verzoek op dit punt afgewezen.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift indienen

Wanneer u rechtstreeks belang heeft bij deze beslissing heeft u het recht om bezwaar te maken. U kunt dat doen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit. U kunt uw bezwaarschrift indienen bij Belastingen Gemeente Amsterdam, afdeling juridische zaken, postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam. Het bezwaarschrift dient in elk geval het volgende te bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de redenen waarom u bezwaar maakt.

Gemeente Amsterdam

Werkinstructie Kwaliteit / Ligging / Onderhoud / Voorzieningen

Wet waardering onroerende zaken

Versie 3.0
6 juni 2016
© Belastingen

Werkinstructie Kwaliteit / Ligging / Onderhoud/Voorzieningen

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Kwaliteit 4
3 Ligging 7
4 Onderhoud 10
5 Voorzieningen 12
6 Nieuwbouw 14
7 Verkopen 15

Versiebeheer

Versie	Datum	Door	Belangrijkste wijzigingen
0.1	1 november 2014		nvt
0.2	18 november 2014		- Inleiding toegevoegd - Voorbeelden toegevoegd
0.3	4 februari 2015		- Diverse aanpassingen nav overleg met klankbordgroep, waaronder: o onderscheid binnen- en buitenkwaliteit vervallen o afwijkende ligging op microniveau corrigeren via overrule ipv L-cijfer
0.9	10 februari 2015		- puntjes op de i
0.92	18 februari 2015		- motivatie overrules in Stuf25-veld vervangen door 'aantekenveld naast overruleveld' - controles op microniveau (ligging) geëxpliciteerd - queries op twee plaatsen toegevoegd als bewakingsinstrument
1.0	12 maart 2015		- versie vastgesteld door stuurgroep WOZ
1.1	23 maart 2015		- score 4 t/m 8 vervangen door 1 t/m 5
1.2	18 januari 2016		- Voorzieningen toegevoegd
2.0	16 februari 2016		- Verfijning criteria K/O + aanpassing naam KLO naar KLOV
3.0	6 juni 2016		- de grachtligging is uit het model verwijderd; de hogere waarde van panden die aan een gracht liggen wordt nu verwerkt via een hoger liggingscijfer.

1 Inleiding

De waardering van WOZ-objecten is afhankelijk van de score op de primaire en de secundaire objectkenmerken. De secundaire objectkenmerken zijn Kwaliteit, Ligging, Onderhoud en Voorzieningen (KLOV). Voor de beoordeling van de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten is een landelijke handreiking in ontwikkeling. Vooruitlopend daarop heeft Belastingen een eigen werkinstructie opgesteld. De werkinstructie is in concept-vorm al gebruikt in de pilot mijnWOZ. Ervaringen zijn verwerkt in deze versie.

Voor de waardering van de secundaire objectkenmerken zijn er een aantal belangrijke uitgangspunten:
- de score varieerde van 4 t/m 8 (deze cijfers op de 5-puntsschaal werd van oudsher in Amsterdam gebruikt) deze is nu omgezet naar een schaal met een score van 1 t/m 5;
- de standaardwaarde is voor zowel K, L, O als V altijd **3;**
- een afwijking van de standaardwaarde is alleen toegestaan wanneer daarvoor duidelijke redenen zijn; in deze werkinstructie staan bij ieder onderdeel een aantal voorbeelden van mogelijke redenen; ter indicatie: een aanpassing met 1 punt leidt tot een waardeverandering van 5%;
- de score op de KLO mag **nooit** gebruikt worden om een verkoop in lijn met het model te krijgen: de KLO-cijfers moeten een afspiegeling zijn van 'de staat van de straat' (dan wel de staat van de woning);
- de V is uitsluitend van toepassing op woningen van partijen waarmee vooroverleg wordt gevoerd, zoals woningcorporaties, en mag dus **nooit** gebruikt worden voor particuliere huurwoningen; omdat de V slechts beperkt gebruikt wordt, spreken we in deze werkinstructie meestal van KLO;
- de grachtligging is uit het model verwijderd; de hogere waarde van panden die aan een gracht liggen wordt nu verwerkt via een hoger liggingscijfer.

Tot slot: bedenk dat de KLO de minst objectieve objectkenmerken zijn. Overleg daarom bij twijfel altijd met een collega of met je leidinggevende. En besluit in het algemeen niet te snel tot een ander cijfer dan 3. Er moeten echt goede redenen voor zijn.

Succes!

2 Kwaliteit

Definitie

De kwaliteit van een woning is de mate waarin, rekening houdend met het desbetreffende marktsegment, de woning voldoet aan de wensen en eisen die een gemiddelde bewoner of potentiële koper stelt aan de bouwkundige kwaliteit (toegepaste materialen) en de kwaliteit/luxe van de voorzieningen die in de woning aanwezig zijn en eventueel de gedateerdheid van de woning. Om kwaliteit aan te duiden wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwkundige kwaliteit (toegepaste materialen en technieken) en de inpandige kwaliteit (luxe/voorzieningen/afwerkingsniveau) van de woning. Onder kwaliteit wordt de basisuitvoering van het pand verstaan. Aanpassingen in bijvoorbeeld materialen hebben effect op de kwaliteit (bijvoorbeeld: vervangen vurenhout door hardhout, of omgekeerd door kunststof).
Voor de instandhouding van de kwaliteit: zie onderhoud.
Voor specifieke situaties bij sociale huurwoningen, zie voorzieningen.

Registratie

De kwaliteitscijfers worden per deelobject geregistreerd. Voor de deelobjecten die behoren tot de gebruiksoppervlakte wonen en overige inpandige ruimten hanteren we het zelfde cijfer. Alleen indien een bijgebouw een duidelijke afwijkende kwaliteit vertoond kun je een ander cijfer toekennen.

Niveaus

De kwaliteit wordt gewaardeerd met een cijfer dat kan variëren van 1 t/m 5. De standaardwaarde is 3. Woningen uit een bepaalde bouwperiode hebben in het algemeen bouwkundige kenmerken volgens het toen geldende bouwbesluit. In de waardering wordt daar via het bouwjaar al rekening mee gehouden. Woningen die volgens het bouwbesluit zijn gebouwd en geen bijzondere luxe kennen of niet met extra dure bouwmaterialen zijn gebouwd, krijgen dus een gemiddeld cijfer: 3. Een hogere of lagere score veronderstelt dat er sprake is van aanwijsbare bijzondere omstandigheden.

Toepassing/bijzonderheden

Alleen bij inpandige opnames of wanneer er een verkoopadvertentie beschikbaar is, beschikken we over informatie over de inpandige kwaliteit van de woning en kunnen we deze vertalen in een kwaliteitscijfer. Als er geen informatie is over de inpandige kwaliteit, gaan we ervan uit dat binnen een afspiegeling is van buiten.
Indien er sprake is van een onbewoonbare woning wordt het kwaliteitscijfer een 1 en plaatst de taxateur bovendien een overrule (motiveren in het aantekenveld naast het overruleveld!). Voor nieuwbouw zie ook hoofdstuk 5. Voor verkoopcijfers zie hoofdstuk 6.

De omschrijving voor ieder cijfer is:

Cijfer	Betekenis	Omschrijving
1	Slecht	De woning voldoet geheel niet meer aan de hedendaagse eisen van een gemiddelde bewoner of potentiële koper binnen het desbetreffende marktsegment. Om de woning in gemiddelde staat te brengen moeten er op korte termijn ingrijpende verbeteringen worden aangebracht.
2	Matig	De woning voldoet deels niet meer aan de eisen van een gemiddelde bewoner of potentiële koper binnen het betreffende marktsegment. Om de woning op een gemiddeld kwaliteitsniveau te brengen moeten er op onderdelen verbeteringen worden aangebracht.
3	Gemiddeld	De woning voldoet aan de minimale eisen van een gemiddelde bewoner of koper binnen het betreffende marktsegment. Een gemiddelde koper zal hooguit enkele verbeteringen aanbrengen.
4	Goed	De woning voldoet bovengemiddeld aan de eisen van de gemiddelde bewoner of potentiële koper binnen het betreffende marktsegment. Er kunnen slechts enkele verbeterpunten worden aangebracht.
5	Zeer goed	De woning behoort tot de categorie woningen die binnen het desbetreffende marktsegment het beste voldoet aan de eisen van de gemiddelde bewoner of potentiële koper. Er zijn geen grote verbeterpunten aan te brengen.

Voorbeelden

De standaardwaarde is 3. Hieronder staan een aantal voorbeelden van situaties waarin er aanleiding is om de standaardwaarde te verhogen dan wel te verlagen dan wel om de standaardwaarde toe te kennen. Het referentie/uitgangspunt is altijd wat gemiddeld is voor het marktsegment waarbinnen het cijfer moet worden toegekend. Het marktsegment wordt bepaald door de SOC en het bouwjaar.

a Geen afwijking van **standaardwaarde**

Situatie	Waarom geen afwijking van standaardwaarde?
Een galerijflat uit de jaren 1970 van 4 verdiepingen zonder lift	De afwezigheid van een lift is standaard voor dit type woning
Een eenvoudige keuken en badkamer in een galerij of portiekflat	Dit is standaard voor dit type woning
Een luxe keuken in een appartementencomplex	Dit is standaard voor dit type woning
Het betreft een nieuwbouwwoning	De standaardwaarde voor een nieuwbouwwoning is 3

b Voorbeelden van redenen om een **lager** cijfer toe te kennen

Situatie	Waarom lager cijfer?
Keuken en/of badkamer ouder dan 20 jaar	Voorzieningen zoals keuken en badkamer worden gemiddeld genomen elke 20 jaar vernieuwd.
Toepassing van slechte bouwmaterialen, zoals houten gevels die krom trekken	Wijkt in neerwaartse zin af van normale kwaliteit bouwmateriaal

c Voorbeelden van redenen om een **hoger** cijfer toe te kennen

Situatie	**Waarom hoger cijfer?**
Aanwezigheid van extra energiebesparende voorzieningen, die leiden tot een hoger energielabel.	Dit soort voorzieningen is niet standaard en vertegenwoordigt een waarde
Aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen in een appartementencomplex, zoals een zwembad, sauna of fitnessruimte	Dit soort voorzieningen is niet standaard en vertegenwoordigt een waarde
Renovatie keuken en/of badkamer in de afgelopen 5 jaar. Let op: afwerking en materiaalgebruik moeten voldoen aan de hedendaagse eisen en zijn luxer dan gemiddeld binnen de bouwperiode.	Dit soort voorzieningen is niet standaard en vertegenwoordigt een waarde

3 Ligging

Definitie

De ligging betreft de ligging van de woning in de stad. De ligging wordt bepaald op drie niveaus: macro, meso en micro:

- Macroniveau — Betreft de algemene omgevingsfactoren die voor een hele buurt of wijk gelden
- Mesoniveau — Betreft het niveau van de straat
- Microniveau — Betreft de ligging van de woning in kwestie in relatie tot omliggende woningen binnen het complex of binnen het bouwblok

Niveaus

De ligging wordt gewaardeerd met een cijfer dat kan variëren van 1 t/m 5. De standaardwaarde is 3. Een hogere of lagere score veronderstelt dat er sprake is van aanwijsbare bijzondere omstandigheden. Alleen op mesoniveau kan er aanleiding zijn voor een aanpassing van de standaardwaarde. Op *macroniveau* is dat namelijk in het model verwerkt via een verhoudingsgetal tussen wijken en buurten. Dus hier *nooit* een aanpassing van het liggingscijfer. Op *microniveau* werken we zo nodig met een overrule (zie onder bijzonderheden).

Op *mesoniveau* is er aanleiding voor aanpassing van het liggingscijfer wanneer een straat of één kant van een straat duidelijk beter of slechter ligt dan de overige straten in de buurt of de andere kant van de straat. *Let op*: in het verleden was de grachtligging onderdeel van het model. Met ingang van de herwaardering 2017 is dat niet meer het geval en wordt de grachtligging verwerkt door middel van een hoger liggingscijfer.

Registratie

De ligging wordt per object geregistreerd.

Toepassing/bijzonderheden

Microniveau:
Voor afwijkende ligging op microniveau wordt het liggingscijfer niet aangepast, maar wordt een reguliere overrule geplaatst. De motivatie van de overrule wordt vermeld in het aantekenveld naast het overruleveld. Let op, voordat je de overrule plaatst:

- controleer of er verkoopcijfers zijn
- wel verkoopcijfers: ga na of de invloed van de ligging ook uit de verkoopcijfers blijkt:
  - zo ja, plaats een overrule
  - zo nee, plaats geen overrule
- geen verkoopcijfers: beoordeel op grond van je kennis als taxateur of een overrule toch nodig is.

De reden voor deze regel (overrule in plaats van afwijkend L-cijfer) is dat een afwijkende liggingsscore op microniveau wordt veroorzaakt door de omstandigheden en niet statisch is. Daarom moet periodiek worden gecontroleerd of de situatie nog hetzelfde is. Dit wordt bereikt door de overrule. Deze moet op basis van de aantekeningen in het aantekenveld naast het overruleveld eenmaal per 5 jaar gecontroleerd worden (via een jaarlijkse query op datum overrule).

Er is één uitzondering op deze regel: bij objecten die aan een water of gracht liggen, wordt het liggingscijfer wel aangepast, als de waterligging slechts voor enkele objecten in de straat geldt. Voor die objecten die aan het water liggen, wordt het liggingscijfer dan verhoogd. In dit geval immers sprake van een statisch gegeven.

Gracht/waterligging:
Woningen die aan het water / een gracht liggen krijgen een hoger liggingscijfer toegekend. Voor grachtligging is daarbij de regel:

- ligging aan breed water: + 2 punten
  Voorbeelden: IJ, Singel, Herengracht, Keizersgracht, Prinsengracht, Oudezijds Voorburgwal
- ligging aan smal water: + 1 punt
  Voorbeelden: Bloemgracht, Rechtboomsloot

Let ook op dat niet altijd alle objecten in een straat uitzicht hebben op het water. Wanneer het huisnummer aan een gracht/water is, maar daarop geen uitzicht is, vindt geen verhoging van het liggingscijfer plaats.
Ook het omgekeerde kan voorkomen: het adres suggereert geen grachtligging, maar feitelijk is daarvan wel sprake. Een voorbeeld zijn enkele blokken woningen aan de Weesperstraat met adres Weesperstraat , waarvan een gedeelte aan de Amstel ligt. De op de Amstel georiënteerde woningen krijgen een hoger liggingscijfer (+2) dan de woningen in het blok die uitkijken op de Weesperstraat.

De omschrijving voor ieder cijfer is:

Cijfer	Betekenis	Omschrijving
1	Slecht	De ligging is ten opzichte van de gemiddelde omstandigheden binnen de wijk, buurt of het straat niveau duidelijk slechter. Er is sprake van ernstige en permanente overlast door stank of geluid of gebrek aan lichtinval.
2	Matig	De ligging is ten opzichte van de gemiddelde omstandigheden binnen de wijk, buurt of het straat niveau minder.
3	Gemiddeld	De ligging vertegenwoordigt het gemiddelde van de wijk of buurt. De breedte van de straat, de parkeerdruk en het geluidsniveau van het verkeer geldt voor de hele wijk.
4	Goed	De ligging is bovengemiddeld voor de wijk, buurt of straat door ligging aan of uitzicht over een groenstrook of water in tegenstelling tot de overige of een gedeelte van de overige woningen binnen de straat.
5	Zeer goed	De ligging is riant door uitzicht over de stad of ligging aan een park of een breed water.

Voorbeelden

De standaardwaarde is 3. Hieronder staan een aantal voorbeelden van situaties waarin er aanleiding is om de standaardwaarde te verhogen dan wel te verlagen.

a Geen afwijking van **standaardwaarde**

Situatie	Waarom geen afwijking van standaardwaarde?
Tijdelijke situaties, zoals opgebroken straten of nieuwbouwwijken, waarin de infrastructuur nog niet af is	Tijdelijke situatie
Ligging in de buurt van bedrijven die in de gehele wijk overlast geven	Betreft de hele buurt, dus negatieve waarde is al in model verwerkt

b Voorbeelden van redenen om een **lager** cijfer toe te kennen

Situatie	**Waarom lager cijfer?**
Woningen in een straat waarbij slechts één zijde van de straat aan een spoorlijn ligt. De woningen die aan de spoorlijn liggen krijgen een lager liggingcijfer	De spoorligging vertegenwoordigt een waarde die nog niet in het model is verwerkt en dus via het L-cijfer moet worden toegevoegd.

c Voorbeelden van redenen om een **hoger** cijfer toe te kennen

Situatie	**Waarom hoger cijfer?**
Woningen in een straat waarbij één of beide zijden van de straat aan het water liggen. De woningen met waterligging krijgen een hoger liggingscijfer	De waterligging vertegenwoordigt een waarde die nog niet in het model is verwerkt en dus via het L-cijfer moet worden toegevoegd
Woningen die aan een park liggen	Hogere waarde vanwege parkligging niet in model verwerkt
Woningen met mooi uitzicht door liggingshoogte; denk ook aan penthouses; voorwaarde is dat het complex over een lift beschikt	Hogere waarde vanwege uitzicht niet in model verwerkt

4 Onderhoud

Definitie

Onder het begrip onderhoud of onderhoudstoestand verstaan we de mate waarin alle activiteiten zijn verricht die nodig zijn om de woning binnen het desbetreffende marktsegment in een, voor de gemiddelde bewoner of koper, aanvaardbare conditie te houden. Onderhoud heeft betrekking op zowel de situatie binnen als buiten. Onder het onderhoud vallen ook alle activiteiten die het in stand houden van de (kwaliteit van de) woning tot doel hebben.

Registratie

De onderhoudscijfers worden per deelobject geregistreerd. Voor de deelobjecten die behoren tot de gebruiksoppervlakte wonen en overige inpandige ruimten hanteren we het zelfde cijfer. Alleen indien een bijgebouw een duidelijke afwijkende staat van onderhoud vertoond kun je een ander cijfer toekennen.

Niveaus

Het onderhoudsniveau wordt gewaardeerd met een cijfer dat kan variëren van 1 t/m 5. De standaardwaarde is 3. Een hogere of lagere score veronderstelt dat er sprake is van aanwijsbare bijzondere omstandigheden.

Toepassing/bijzonderheden

Alleen bij inpandige opnames of wanneer er een verkoopadvertentie beschikbaar is beschikken we over informatie over de inpandige staat van onderhoud. Als er geen informatie is over de inpandige kwaliteit, gaan we ervan uit dat binnen een afspiegeling is van buiten.
Er wordt altijd één gezamenlijk cijfer voor zowel de situatie binnen als buiten gegeven.
Bij een onbewoonbare woning wordt het onderhoudscijfer een 1 en wordt bovendien door de taxateur een overrule geplaatst (motiveren in het aantekenveld naast het overruleveld). Voor nieuwbouw zie hoofdstuk 5. Voor verkoopcijfers zie hoofdstuk 6.

Wanneer sprake is van achterstallig onderhoud van enige betekenis, raadpleeg dan ook de naslagwerken "Herstel Bouwgebreken", voordat je vaststelt hoeveel afwaardering noodzakelijk is. De omschrijving voor ieder cijfer is:

Cijfer	Betekenis	Omschrijving
1	Slecht	De woning voldoet niet aan de eisen van de bewoner of van potentiële kopers. Er zijn direct ingrijpende onderhoudswerkzaamheden en/of werkzaamheden voor herstel van bouwtechnische gebreken (fundering, dakconstructie, vloeren) nodig.
2	Matig	De woning voldoet deels niet aan de eisen van de bewoner of van potentiële kopers. Er zijn op korte termijn bijzondere onderhoudswerkzaamheden nodig die verder gaan dan het reguliere onderhoud.
3	Gemiddeld	De woning kent een gemiddelde staat van onderhoud. Op korte termijn zijn er geen extra werkzaamheden nodig, anders dan regulier onderhoud. Dit geldt in ieder geval ook voor woningen waarbij de renovatie meer dan 10 jaar geleden heeft plaatsgevonden.
4	Goed	De woning is goed onderhouden. Het reguliere onderhoud is uitgevoerd en de eerste jaren (0 - 5 jaar) zullen er geen grootschalige onderhouds- of herstel-werkzaamheden nodig zijn. Dit geldt ook voor woningen waarbij de renovatie minder dan 5 jaar geleden heeft plaatsgevonden.

5	Zeer goed	De woning voldoet zeer goed aan de wensen en eisen van potentiële kopers. Het reguliere onderhoud is uitgevoerd. Er zijn op lange termijn (5-10 jaar) geen grootschalige onderhouds- of herstelwerkzaamheden nodig.

Voorbeelden

De standaardwaarde is 3. Hieronder staan een aantal voorbeelden van situaties waarin er aanleiding is om de standaardwaarde te verhogen dan wel te verlagen. Onder normale omstandigheden en bij regelmatig onderhoud blijft een woning de kenmerken van zijn bouwjaar houden, maar blijft hij ook voldoen aan de normale eisen die aan een woning gesteld mogen worden.

a Geen afwijking van **standaardwaarde**

Situatie	**Waarom geen afwijking van standaardwaarde?**
De woning dient geschilderd te worden, maar dit valt binnen het reguliere onderhoud; er is geen sprake van ernstig verrotte kozijnen. Wanneer alleen het schilderwerk slecht is en de rest goed, kan dit niet leiden tot een waardevermindering van 5%, dus geen aanpassing O-cijfer.	Dit valt binnen het reguliere onderhoud, dus geen bijzondere situatie
De goten dienen vernieuwd te worden, maar het dak is nog in goede conditie	Dit valt binnen het reguliere onderhoud, dus geen bijzondere situatie
Het betreft een nieuwbouwwoning	Nieuwbouwwoningen krijgen standaard het cijfer 3

b Voorbeelden van redenen om een **lager** cijfer toe te kennen

Situatie	**Waarom lager cijfer?**
Alle leidingen binnen de woning dienen vernieuwd te worden. Het leidingnetwerk is dusdanig verouderd dat alle leidingen gestript en vervangen moeten worden.	Dit valt buiten het reguliere onderhoud (meer ingrijpend en uitzonderlijk)
De fundering is verzakt en dient op korte termijn hersteld te worden. Uitgangspunt vormen de funderingscodes uitgegeven door de dienst Wonen, Zorg en Samenleving	Dit valt buiten het reguliere onderhoud (meer ingrijpend en uitzonderlijk)

c Voorbeelden van redenen om een **hoger** cijfer toe te kennen

Situatie	**Waarom hoger cijfer?**
De woning is recent totaal gerenoveerd en voldoet aan alle moderne bouwkundige eisen (recent bouwbesluit), ongeacht het eigen bouwjaar	Door de renovatie is de onderhoudstoestand beter dan gemiddeld voor woningen van hetzelfde bouwjaar

5 Voorzieningen

Definitie

Het cijfer voor voorzieningen brengt het lagere uitrustingsniveau tot uitdrukking van mogelijk een gedeelte van het bestand van sociale huurwoningen van vooroverlegpartijen, zeker wanneer zij reeds lange tijd niet zijn gerenoveerd. Woningen kunnen hierdoor gedateerd zijn. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het ontbreken van dubbel glas, een minimale keuken en badkamervoorziening en het afwezig zijn van CV.

Registratie

Het voorzieningencijfer wordt per deelobject geregistreerd. Voor de deelobjecten die behoren tot de gebruiksoppervlakte wonen en overige inpandige ruimten hanteren we hetzelfde cijfer.
Het voorzieningencijfer geldt op complexniveau: woningen in een zelfde complex hebben allemaal hetzelfde cijfer. Een verlaging van het voorzieningencijfer vindt daarom altijd in bulk plaats.

Niveaus

Het kenmerk voorzieningen kent 2 niveaus:

- 3: dit is de standaardwaarde
- 2: verlaging naar 2 is mogelijk wanneer aan alle hierna genoemde voorwaarden is voldaan.

Een eventueel hoog voorzieningenniveau wordt gecorrigeerd via het cijfer voor kwaliteit.

Toepassing/bijzonderheden

De indicator voorzieningen kan uitsluitend worden gebruikt in de volgende gevallen:

1. Het betreft sociale huurwoningen.
2. Het betreft woningen waarvan het eigendom berust bij een partij waarmee de gemeente jaarlijks vooroverleg voert en waarbij dus sprake is van structurele bestandsuitwisseling.
3. Het betreft woningen die deel uitmaken van een groter complex (het kenmerk wordt beoordeeld op complexniveau, niet op objectniveau).
4. In het complex complex is al langere tijd geen inpandig groot onderhoud of renovatie uitgevoerd, waardoor de woningen gedateerd zijn geworden. Een richtlijn voor 'langere tijd' zou kunnen zijn 15 jaar (ook nieuwbouwwoningen krijgen dus ten minste de eerste 15 jaar geen verlaging voor het kenmerk Voorzieningen).
5. De vooroverlegpartij heeft in het kader van het vooroverleg een onderbouwd voorstel gedaan dat is voldaan aan alle genoemde voorwaarden (dus: het is een sociale huurwoning, die onderdeel is van een complex en die al langere tijd niet is gerenoveerd).

Voorbeelden

a Geen afwijking van **standaardwaarde**

Situatie	Waarom geen afwijking van standaardwaarde?
De woningen in het complex zijn de afgelopen 20 jaar niet gerenoveerd, maar voldoen nog wel aan de eisen van de tijd	In dit geval is geen sprake van een lager uitrustingsniveau, dus geen reden voor verlaging
De woningbouwvereniging heeft in het verleden bewoners bij een renovatie toegestaan om af te zien van bepaalde verbeteringen in huis, om zo de huur te drukken. Enkele woningen in het complex beschikken daardoor nog niet over een keukenblok en dubbel glas	Deze woningen hebben weliswaar een lager uitrustingsniveau, maar er is niet voldaan aan de voorwaarde dat het een heel complex betreft (voorwaarde 3 en 4). In deze gevallen wordt voor deze woningen het kwaliteitscijfer verlaagd.

b Voorbeelden van redenen om een **lager** cijfer toe te kennen

Situatie	Waarom lager cijfer?
Het complex is sinds 1950 niet meer gerenoveerd; de woningen hebben nog geen CV en ook keuken en badkamer zijn gedateerd	CV behoort tot de normale voorzieningen van een (sociale huur)woning; zonder CV is de woning gedateerd
De woningen in het complex hebben geen dubbel glas	Dubbel glas behoort tot de standaarduitrusting van een woning.

6 Nieuwbouw

Toepassing / bijzonderheden

Kwaliteit:
Nieuwbouwwoningen krijgen als uitgangspunt voor de kwaliteit 3.
Wanneer uit verkoopadvertenties of het bouwdossier blijkt dat gebruik wordt gemaakt van voor het marktsegment luxe bouwmaterialen of dat er sprake is van extra/bijzondere voorzieningen, dan kan het kwaliteitscijfer naar boven worden aangepast. Zie daarvoor hoofdstuk 2.

Ligging:
De ligging wordt bepaald op basis van de gebruikelijke instructies voor de ligging (zie hoofdstuk 3).

Onderhoud:
Nieuwbouwwoningen krijgen als uitgangspunt voor het Onderhoud een 3.

Nieuwe wijken of buurten:
Voor nieuwe wijken of buurten kent het model nog geen goede ijkwaardes.
We handelen volgens de instructies uit deze handleiding. Wanneer er voldoende marktgegevens beschikbaar zijn, zal de juiste wijkverhouding in het model bepaald kunnen worden door de econometristen. Tot die tijd plaatst de taxateur een overrule om de vastgestelde waarde in lijn te zetten met de gerealiseerde verkopen. Motiveer de overrule in het aantekenveld naast het overruleveld!

7 Verkopen

Toepassing/bijzonderheden

Bij de screening van verkochte panden worden de KLO-cijfers bepaald aan de hand van de instructies in deze handleiding. Voor de K en O cijfers ten tijde van de verkoop gelden de volgende aanvullingen:

Panden verkocht in slechte of matige staat:
Wanneer uit een verkoopadvertentie blijkt dat een woning bij verkoop in matige staat van onderhoud verkeert of gerenoveerd dient te worden, dan kennen we in het jaar van verkoop voor kwaliteit en onderhoud de cijfers toe die horen bij de staat waarin het pand zich ten tijde van de verkoop bevindt (dus een 1 of een 2 in plaats van een 3). Het jaar daarop verhogen we de K en O cijfers tot tenminste 3. We gaan ervan uit dat de koper na aankoop het pand weer in de goede staat van onderhoud brengt en weer aanpast aan de huidige woonwensen.

Panden verkocht in uitstekende staat:
Wanneer uit een verkoopadvertentie blijkt dat een pand verkocht wordt in gerenoveerde staat, dan kennen we in het jaar van verkoop voor kwaliteit en onderhoud de cijfers die horen bij de staat waarin het pand ten tijde van de verkoop zich bevindt (dus een 4 of een 5 in plaats van een3). Via jaarlijkse queries wordt de afwaardering bewaakt.

Plaatsen overrule
Wanneer het toekennen van de juiste K- en O-cijfers binnen het model niet leidt tot een waarde in lijn met het verkoopcijfer, dan plaatst de taxateur een overrule, die één jaar blijft staan. De overrule wordt gemotiveerd in het aantekenveld naast het overruleveld.

Erfpachtcorrectie

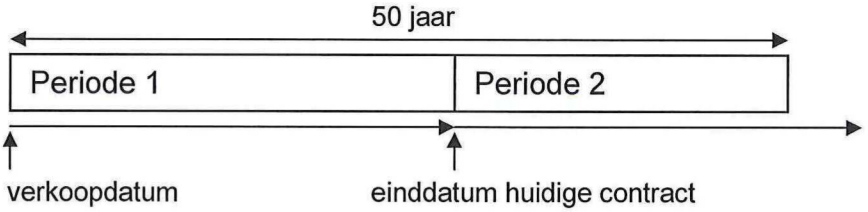
De wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen (art. 17).
Om aan dit voorschrift te voldoen dient te worden getaxeerd alsof de woningen op eigen grond staan. Hiertoe wordt een erfpachtcorrectie (EPC) toegepast.
Een verkoopcijfer van een pand op in erfpacht uitgegeven grond wordt met deze EPC verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers gecorrigeerde transacties.

De EPC is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen **gedurende een periode van vijftig jaar gerekend vanaf de datum verkoop.**

In woorden is de methodiek in drie stappen uitgelegd:

1) Berekenen van de canons

Voor de periode van 50 jaar vanaf de verkoopdatum dient allereerst de canon per jaar te worden vastgesteld.
De erfpachtcontracten hebben een einddatum. Tot aan deze einddatum zijn de canons bekend, deze periode noemen we periode 1.
In de daarop volgende periode is de canon onbekend. Deze volgende periode noemen we periode 2.
De lengte van periode 2 is 50 jaar vanaf verkoop minus periode 1. In onderstaande figuur staan de perioden weergegeven.



De canons in periode 2 zijn de canons die in de toekomst betaald gaan worden, maar het is niet bekend hoe hoog deze canons zijn. Daarom wordt uitgegaan van een aantal aannames om de canons in periode 2 toch te kunnen berekenen:

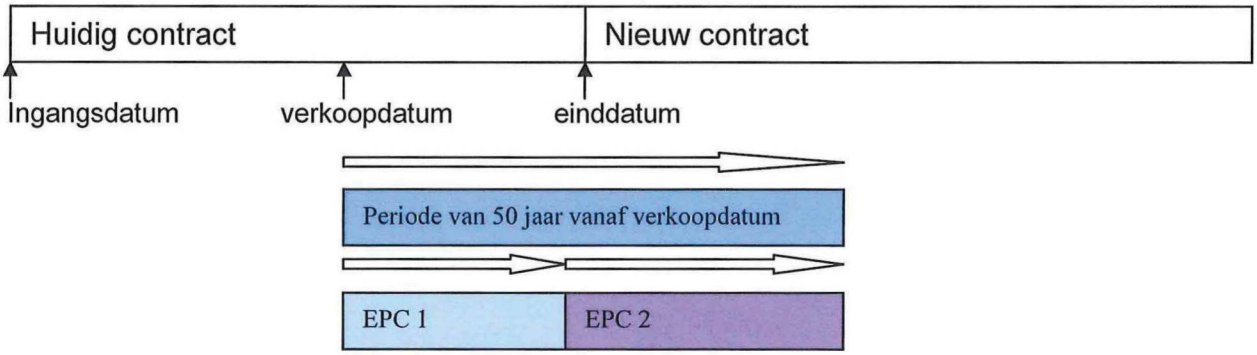
- De eerste aanname is het gebruik van een verwachte langetermijn-inflatie van 3,75%. Het percentage van 3,75% is afgeleid uit publicaties van het CBS.

- De tweede aanname is dat de stijging van de canon in periode 2 is afgekocht. Om deze afkoop te realiseren wordt de canon in periode 2 met 25% verhoogd, zodat met een constante canon in periode 2 kan worden gerekend.

Om de canon in periode 2 te kunnen berekenen wordt de volgende formule gebruikt:

(canon_periode1) * (1,0375) ^(looptijd huidig erfpachtcontract) * 1,25

De looptijd van het huidige contract is vanaf de ingangsdatum van het contract. Dit kan een datum ver in het verleden zijn. Het is nadrukkelijk dus **niet** de verkoopdatum.



Als deze stappen zijn doorlopen zijn de canons in periode 1 en periode 2 rekenkundig vastgesteld. Vervolgens worden de canons contant gemaakt.

2) Contant maken van de canons

De canons worden contant gemaakt tegen het rentepercentage op het moment van verkoop. Het gebruikte rentepercentage is het hoogste percentage van:

de hypotheekrente op het moment van verkoop (bron: kadaster, inschrijvingen hypotheken)

of

het canonpercentage op het moment van afsluiten geldige erfpachtcontract

of

het afkooppercentage zoals vastgesteld door het grondbedrijf op het moment van afsluiten geldige erfpachtcontract.

Het canonpercentage en het afkooppercentage worden elk kwartaal vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant. Deze worden gepubliceerd door het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam.

3) Berekenen erfpachtcorrectie

De erfpachtcorrectie is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende 50 jaar vanaf de datum verkoop.
Rekenkundig zou de erfpachtcorrectie voor 100% moeten worden opgeteld om verkoopcijfers van woningen op erfpacht om te zetten naar eigen grond.
Uit (intern) onderzoek is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel rekening houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele EPC bijgeteld maar slechts 60%.

4) Afgekochte erfpacht

Wanneer de erfpacht is afgekocht is de jaarlijkse canon tot de einddatum van het erfpachtcontract (periode 1) gelijk aan nul.
De canons in periode 2 worden op de wijze zoals hierboven beschreven berekend.

Samenvatting

Rekenkundig samengevat is de vaststelling van de EPC als volgt:

De erfpachtcorrectie wordt berekend over twee perioden:

Periode 1: vanaf verkoopdatum tot aan het einde van het huidige erfpachtcontract.
Periode 2: vanaf einde huidige erfpachtcontract tot 50 jaar na verkoopdatum

In periode 1 is de canon bekend.

Voor de berekening van de canon in periode 2 zijn de volgende aannames gemaakt:

1) Er wordt gerekend met een lange termijninflatie van 3,75% per jaar.

2) In periode 2 wordt de indexatie van de canon afgekocht. De factor voor afkoop indexatie bedraagt 1,25 ofwel een opslag van 25%.

De canon in periode 2 wordt berekend op basis van de volgende formule:

(canon_periode1) * (1,0375) ^(looptijd huidig erfpachtcontract) * 1,25.

De canons worden contant gemaakt tegen of de geldende hypotheekrente op het moment van verkoop of het canonpercentage op begindatum huidig tijdvak of het afkooppercentage dat geldt op begindatum huidig tijdvak zoals vastgesteld door het grondbedrijf, waarbij de hoogste van de drie te gelden heeft.

De contante waarde van de canons wordt met 60% vermenigvuldigd. De uitkomst is de erfpachtcorrectie zoals die wordt gebruikt door DBGA.

Bij een afgekochte canon is de bijtelling nul voor periode 1. De bijtelling van periode 2 wordt op dezelfde wijze berekend als periode 2 bij niet afgekochte canon.

Rekenvoorbeeld:

Ingangsdatum contract: 1945
Einddatum contract: 2020
Aantal jaren contract: 75
Huidige canon: € 200 per jaar
Datum verkoop: 2005
Aantal nog resterende jaren binnen huidige periode = 15 = periode 1

Lengte toekomstig contract = 35 jaar = periode 2

Vraag: Wat is de "nieuwe" canon in periode 2?

Aannames:

- Lange termijn inflatie 3,75%
- Afkoop indexatie factor 1,25
- Geldend rentepercentage voor contant maken: 7%

De berekende canon in periode 2 is **200 *(1,0375)^75*1,25 = € 3.954,10**

We hebben nu vastgesteld dat de canon in jaar 1 t/m 15 € 200 is en dat de canon van jaar 16 tot en met 50 € 3.954,10 is.

Vervolgens worden de canons contant gemaakt tegen een percentage van 7%.
De contante waarde van periode 1 is € 1.949.
De contante waarde van periode 2 is € 19.855.

Opgeteld is de erfpachtcorrectie € 21.804.

Omdat naar aanleiding van onderzoek is bepaald dat de erfpachtcorrectie voor slechts 60% wordt meegenomen, wordt de uitkomst vermenigvuldigd met 60%.

Om te komen tot een correctie van een verkoopcijfer van woningen op erfpacht naar de fictie eigen grond wordt in dit voorbeeld **€ 21.804 * 60% = € 13.082** opgeteld.