00205

Voorkom badkamerboete



Corrigeer WOZ onvol-komenheden

Brede erfpacht commissie, mei 2017
brede.erfpacht.commissie@

396567

00205

Grondwaardecommissie: “Geen badkamerboete”.

De Grondwaardecommissie stelt dat woningverbeteringen niet leiden tot een hogere grondwaarde, er is geen badkamerboete.

Grondwaardecommissie in antwoord op WD vragen

Hoe kan volgens de grondwaardecommissie in een toekomstig systeem van eeuwigdurende erfpacht de zogenaamde 'badkamerboete' voorkomen worden? Kortom, hoe wordt voorkomen dat investeringen van eigenaren in de woning aan de grond toegerekend worden i.p.v. aan de opstal?

De residuele grondwaarde is het verschil van de totaalwaarde en de opstalwaarde. Als de verhoging van de opstalwaarde gelijk is aan de verhoging van de totale waarde (en dat zal in de meeste gevallen zo zijn), hebben woningverbeteringen geen gevolg voor de bepaling van de grondwaarde. Met andere woorden: woningverbeteringen leiden niet tot een hogere grondwaarde, tenzij er onrendabele investeringen in woningen worden gedaan.

Bron: Grondwaardecommissie, Beantwoording raadsvragen naar aanleiding van het rapport, 2015, p. 18

396567

00205

Rekentool: wel badkamerboete.

Verschil van 20% twee buren met identiek perceel, linkerpand met extra verdieping.

- Linker woning heeft een 20% hogere WOZ.
- Badkamerboete volgens de rekentool is € 23.500 (€ 76.825 - € 63.250).
- Woningverbetering is betaald door de erfpachter, niet door de “gemeenschap”.
- Als rechter pand ná overstap een verdieping plaatst, is er geen badkamerboete.

Badkamerboete bedraagt 90% van de investering.

- Een depreciatie van 10% leidt tot afroming van 90% van de woningverbeteringen.
- Ook zonder over te stappen komt er een badkamerboete. [redacted] grondwaarde van het voortdurende stelsel wordt gelijk aan die van het eeuwigdurende.
- Toekomstige investeringen voor overstap worden zo beboet.

20% hogere afkoop bij identiek perceeloppervlak



Badkamerboete Nieuwerhoek 52 en 54

Oplossing: neem laagste WOZ binnen één BSQ bij gelijke percelen of appartementen.

396567

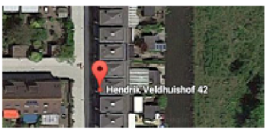
Rekentool: soms grote verschillen tussen *gelijke* objecten.

70% hogere WOZ en 70% hogere erfpacht bij gelijk bouwjaar en gelijk perceeloppervlak. Oorzaken van lagere WOZ:

- vaak bezwaar aangetekend
- kooptransactie langer geleden
- huis verwaarloosd
- geen dubbel glas etc.

Oplossing: neem laagste WOZ binnen één BSQ bij gelijke percelen of appartementen.

70% hogere afkoopsom bij gelijke percelen in Zuidoost.



dres:	Hendrik Veldhuishof 42	Hendrik Veldhuishof 46
ostcode:	1106 ZB	1106 ZB
laatsnaam:	Amsterdam	Amsterdam
WOZ-waarde		
dentificatie:	036302844976	036300416793
eildatum	**WOZ-waarde**	**WOZ-waarde**
1-01-2016	[illegible]	[illegible]
1-01-2015	[illegible]	234.000 euro
Kenmerken		
ouwjaar:	1986	1986
ebruiksdoel:	woonfunctie	woonfunctie
oppervlakte:	115 m²	115 m²

Alleen eeuwigdurend tijdvak afk	**Alleen eeuwigdurend tijdvak afko**
koopt het eeuwigdurende tijdvak direct af. U be te	koopt het eeuwigdurende tijdvak direct af. U bes
25.860 direct (excl. notariskosten)	**14.964 direct** (excl. notariskosten)

Bronnen:
Rekentool Overstap eeuwigdurende erfpacht
WOZ Waardeloket
maps.google.nl

00205

WOZ bevat een kostenverhogende dubbeltelling.

- De Belastingdienst past een "erfpacht correctie" toe (erfpacht instructie).
- WOZ = koopsom + erfpachtcorrectie.
- Een nominale BSQ van 49% kan leiden tot een effectieve BSQ van 73%. Zie rekenvoorbeeld.
- Belofte "Niet meer dan de helft van uw huis" wordt zo niet nagekomen.

Oplossing: pas geen erfpachtcorrectie toe.

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.**

Bron: Belastingdienst Amsterdam, Instructie Erfpacht correctie

Nominale BSQ van 49% kan leiden tot effectieve BSQ van 73%

koopsom	€	500.000	
erfpachtcorrectie	€	245.000	koopsom x 49%
WOZ	€	745.000	koopsom + erfpachtcorrectie
grondwaarde	€	365.050	WOZ x 49%
effectieve BSQ		**73%**	grondwaarde / koopsom

396567

00205

VVD is tegen de badkamerboete, maar voert hem zo ongemerkt zelf in.

"*Investeringen in de eigen woning mogen niet resulteren in een hogere grondprijs.*"

- Verkiezingsbelofte een "IJzeren voorwaarde".
- Het was een belangrijke eis tegen plan van van Poelgeest. GroenLinks heeft plan toen aangepast.
- Plan GroenLinks is daarmee beter dan het huidige VVD voorstel.
- VVD verliest geloofwaardigheid en wordt kwetsbaar in de verkiezingen als zij deze fout laat zitten.

VVD Amsterdam stelt vijf ijzeren voorwaarden aan erfpacht

Geen badkamerboete
In het voorliggende stuk ligt vast dat huiseigenaren niet mogen worden ontmoedigd in de eigen woning te investeren. Voor de VVD betekent dit dat investeringen in de eigen woning dus niet mogen resulteren in een hogere grondprijs.

Bron: VVD, VVD Amsterdam stelt vijf ijzeren voorwaarden aan erfpacht, 2013

396567

00205

Oplossing: Neem laagste WOZ bij gelijke appartementen en percelen in één BSQ. Pas geen WOZ dubbeltelling toe.

1. Neem de laagste WOZ binnen één BSQ gebied bij gelijke percelen of appartementen. De WOZ waarden staan al in de BSQ database.
2. Gebruik de WOZ zonder daar de erfpachtcorrectie bij op te tellen.

Realiseer daarmee doelstellingen gemeente:

- Groene investeringen in isolatie, zonnepanelen en zuinige boilers.
- Onderhoud, renovatie en verbeteringen van de woningvoorraad.

Creëer daarmee draagvlak voor het plan:

- Erfpachter is nooit gewaarschuwd voor canon verhogingen door verbouwingen.
- Waarmaken beloftes aan kiezers en beloftes uit Startdocument
- Verschillen met buren zijn pijnlijk zichtbaar, die vallen nu weg.
- Minder rechtszaken als gevolg van ongelijkheden.
- Lagere uitvoeringskosten door minder bezwaar.
- Is eerlijk voor elk stadsdeel, want werkt in elke BSQ.

Neem laagste WOZ binnen BSQ bij gelijke percelen



Bron: maps.amsterdam.nl/bsq

396567