Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Inleiding

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt de nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde. De gemeente baseert de grondwaarde op de waarde van uw woning. Deze taxatiekaart geeft aan welke waarde is gebruikt voor uw woning. Daarnaast bevat deze taxatiekaart de gegevens waarop deze waarde is gebaseerd.

Deze taxatiekaart bevat eerst een algemene toelichting. Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de waarde van uw woning.

Hoe wordt de grondwaarde berekend?

De WOZ-waarde van de woning is het uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht gebruikt de gemeente de laagste WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 (met peildatum 1 januari 2014) of belastingjaar 2016 (met peildatum 1 januari 2015). Dit beleid is vastgelegd in de Overstapregeling.

Om de grondwaarde van een woning te berekenen, gebruikt de gemeente naast de WOZ-waarde de buurtstraatquote (BSQ). Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de grond. De WOZ-waarde vermenigvuldigd met de buurtstraatquote geeft de grondwaarde.

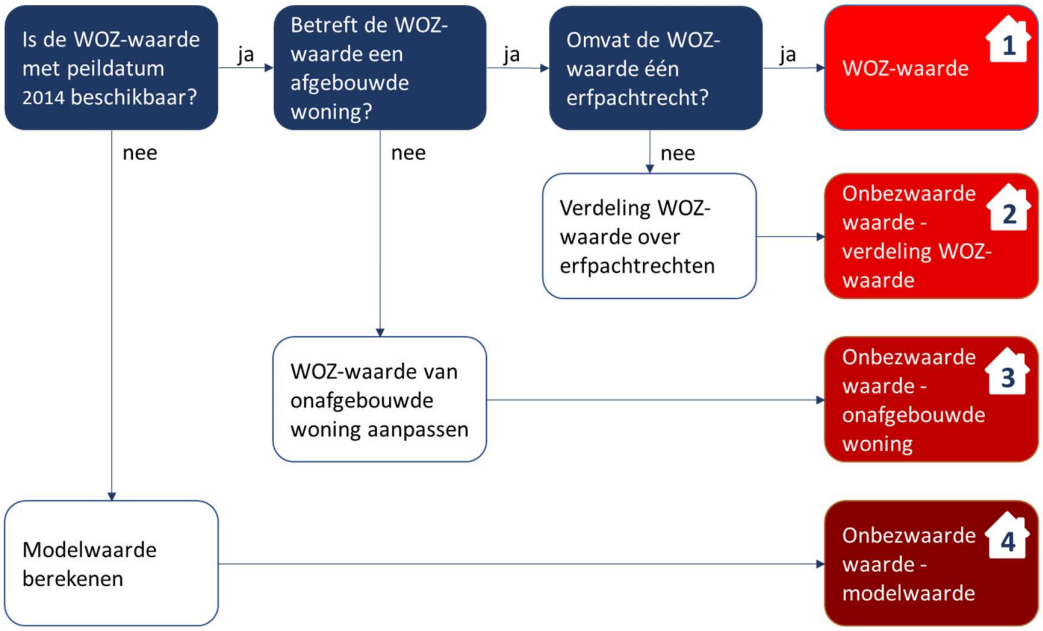
WOZ-waarde of onbezwaarde waarde?

Veruit de meeste woningen in Amsterdam hebben een WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 en 2016. De grondwaarde voor deze woningen kan op basis van deze WOZ-waarden worden bepaald. De WOZ-waarden uit deze belastingjaren zijn echter niet altijd beschikbaar of bruikbaar. Woningen zonder WOZ-waarde zijn bijvoorbeeld recent gebouwd of hebben na 2015 een andere bestemming gekregen. Voor woningen die geen bruikbare WOZ-waarde hebben, berekent de gemeente een onbezwaarde waarde. Dat is een vergelijkbaar alternatief voor de WOZ-waarde. Zo kan de gemeente toch de hoogte van de grondwaarde berekenen wanneer u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Als uw woning geen WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 heeft, berekent de gemeente de onbezwaarde waarde modelmatig. De onbezwaarde waarde wordt dan gebaseerd op nabijgelegen woningen met een WOZ-waarde uit belastingjaar 2015.

Als uw woning in 2014 of 2015 in aanbouw was, wordt de waarde gebaseerd op de WOZ-waarde van een onafgebouwde woning. De gemeente past de WOZ-waarde dan aan naar de (onbezwaarde) waarde van een afgebouwde woning.

De WOZ-waarde van uw woning kan meerdere erfpachtrechten omvatten, bijvoorbeeld het erfpachtrecht van een woning en het erfpachtrecht van een parkeerplaats. In deze gevallen verdeelt de gemeente de WOZ-waarde over de erfpachtrechten. In uw overstapaanbieding wordt dit ook aangemerkt als onbezwaarde waarde.



Bovenstaand schema geeft aan wanneer de gemeente welk waarde hanteert. Dit schema geldt zowel voor waarden uit belastingjaar 2015 als belastingjaar 2016. De gemeente gebruikt de laagste waarde uit beide jaren voor de overstapaanbieding. Uitzondering hierop is de modelwaarde (type 4). De modelwaarde wordt alleen voor belastingjaar 2015 (met peildatum 2014) berekend.

Uw woning heeft geen WOZ-waarde voor belastingjaar 2015. Voor dit belastingjaar heeft de gemeente een onbezwaarde waarde modelmatig berekend (type 4). Voor belastingjaar 2016 heeft uw woning een WOZ-waarde op basis van een onafgebouwde woning. Op basis van deze WOZ-waarde is de onbezwaarde waarde voor een afgebouwde woning berekend (type 3).

Belastingjaar	Peildatum	Waarde	Type waarde
2015	1 januari 2014	€ 580.500	Onbezwaarde waarde – modelwaarde
2016	1 januari 2015	€ 606.000	Onbezwaarde waarde - onafgebouwde woning

De laagste waarde bedraagt **€ 580.500** voor belastingjaar 2015.

De volgende bladzijden bevatten de opbouw van de waarden.

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Onbezwaarde waarde - modelwaarde 4

Waarde belastingjaar 2015

Object gegevens

Objectnummer	[redacted]	Casenummer	[redacted]
Adres		Woningtype	Meergezinswoning (stwo)
Woonplaats	Amsterdam	Peildatum	1-1-2014
Buurt	Amstelkwartier Noord	Bron gebouwgegevens	Belastingjaar 2016
Buurtcombinatie	Omval/Overamstel		

Onbezwaarde waarde

Erfpachtrecht	Bestemming	Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Waarde
[redacted]	*Parkeerplaats*	2140	Parkeerplaats	1 stuk	25.000	25.000
						25.000
[redacted]	*Woning*	1100	Woning	157 m²	3.340 (4.607 * 0,7259)	524.391
		1600	Berging/schuur	1 stuk	4.000	4.000
		2010	Tuin bij stwo	80 m²	345	27.600
						555.500

Onbezwaarde waarde **€580.500**

Referenties

WOZ-objecten

	Volledige woning
Aantal referenties	238
Gem. WOZ-waarde	317.506
Gem. grootte	85 m² 90
Gem. WOZ-waarde per m²	3.778
Herkomst referenties	Buurtstraat
Alleen nieuwbouw	Nee

Deelobjecten

	Woning	Berging	Tuin bij stwo	Parkeerplaats
Aantal referenties	238	32	27	13
Gem. waarde per eenheid	3.745	4.000	345	25.000
Eerste kwartiel	3.684	4.000	345	25.000
Derde kwartiel	3.839	4.000	345	25.000
Genormaliseerde waarde	4.607	-	-	-
Herkomst referenties	Buurtstraat	Buurtstraat	Buurtstraat	Buurtstraat
Alleen nieuwbouw	Nee	Nee	Nee	Nee

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Toelichting

Wanneer geen WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 beschikbaar is of deze WOZ-waarde niet bruikbaar is, bepaalt de afdeling Grond & Ontwikkeling (G&O) de onbezwaarde waarde modelmatig. Hierbij vermenigvuldigt G&O woningkenmerken met de waarde van deze kenmerken. Deze waarden zijn gebaseerd op referentiewoningen.

Woningkenmerken
Voor de woningkenmerken maakt G&O gebruik van WOZ-gegevens uit een later belastingjaar. G&O gebruikt gegevens uit het eerstopvolgende belastingjaar met een bruikbare WOZ-waarde. Een WOZ-waarde geldt voor één WOZ-object. Eén WOZ-object bestaat weer uit één of meerdere deelobjecten. De afdeling Belastingen gebruikt deze deelobjecten om de WOZ-waarde te bepalen. Een WOZ-waarde voor een woning bevat altijd de waarde van het deelobject Woning. Daarnaast kunnen woningen aanvullende deelobjecten omvatten. Enkele voorbeelden van veel voorkomende deelobjecten zijn parkeerplaatsen en garages, bergingen en grond bij woningen. Voor de onbezwaarde waarde maakt G&O ook gebruik van deze deelobjecten. Wanneer geen latere WOZ-waarden bruikbaar zijn, wordt gebruik gemaakt van vergelijkbare gegevens uit de erfpachtakte.

In het overzicht is per erfpachtrecht weergegeven welke woningkenmerken zijn gebruikt voor de onbezwaarde en wat de bron is van deze gebouwgegevens.

Waarde
De waarde van de woningkenmerken baseert G&O op nabijgelegen woningen met een WOZ-waarde uit belastingjaar 2015. G&O berekent voor de verschillende deelobjecten de gemiddelde waarde van de referentiewoningen. Afhankelijk van het type deelobject wordt de gemiddelde waarde per vierkante meter of per stuk berekend.

Bij de waarde voor het deelobject woning wordt, in lijn met afdeling Belastingen, rekening gehouden met woninggrootte. De WOZ-waarde per m² bij kleine woningen is namelijk hoger dan bij grote woningen. G&O berekent hiervoor de gemiddelde waarde per m² voor een (theoretische) woning van 25 m². Vervolgens wordt met een correctiefactor de waarde per m² bepaald voor de betreffende woninggrootte. In het overzicht is bij deelobject woning de waarde per m² weergegeven. Daarnaast zijn, tussen haakjes, de waarde van een (theoretische) woning van 25 m² en de correctiefactor voor de woninggrootte opgenomen.

In het overzicht zijn per erfpachtrecht de waarden van de deelobjecten weergegeven. De som van de waarden van de deelobjecten is de onbezwaarde waarde.

Referenties
De gemiddelde waarden van de deelobjecten baseert G&O op nabijgelegen referentiewoningen. Referentiewoningen hebben een bruikbare WOZ-waarde voor belastingjaar 2015. G&O baseert gemiddelden op minimaal 5 referenties in de buurtstraat. Indien in de buurtstraat onvoldoende referenties zijn, berekent G&O de gemiddelde waarde van referenties in de buurt en indien nodig in de buurtcombinatie. Een buurt is een verzameling van buurtstraten. Een buurtcombinatie is een wijk die bestaat uit verschillende buurten.

Voor enkele deelobjecten kan het gemiddelde op minder dan 5 referenties zijn gebaseerd. Waarden voor verschillende deelobjecten variëren namelijk nauwelijks in de buurt (parkeerplaats en dakterras) of zelfs in de gehele stad (bergingen, kelder, zolder, bijgebouw en carport).

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

De WOZ-waarden van nieuwbouwwoningen verschillen over het algemeen van de WOZ-waarden van bestaande woningen. Buurstraten kunnen daarom door G&O aangemerkt worden als nieuwbouwgebied. Dit betreft voornamelijk buurtstraten in transformatiegebieden en nieuwbouwwijken Voor deze buurtstraten worden de gemiddelde waarden bepaald op uitsluitend nieuwbouwwoningen. Dit zijn woningen met een bouwjaar van 2000 of later.

Het overzicht laat het aantal referentiewoningen zien, inclusief de gemiddelde WOZ-waarde, woninggrootte en WOZ-waarde per m². Daarnaast is weergegeven op hoeveel referenties de gemiddelde waarde van de deelobjecten is gebaseerd. De gemiddelde waarde is weergegeven inclusief een bandbreedte (eerste kwartiel-derde kwartiel). De genormaliseerde waarde voor het deelobject woning is de waarde per m² van een (theoretische) woning van 25 m². Verder is de herkomst van de referenties weergegeven (buurtstraat, buurt of buurtcombinatie en of alleen nieuwbouwwoningen zijn geselecteerd.

Meer informatie over de onbezwaarde waarde kunt u vinden in het grondprijsbeleid en het beleid over onbezwaarde waarde.

Bedenkingen

Erfpachter kunnen bedenkingen uiten op de berekening en daarmee op de onbezwaarde waarde. U heeft de mogelijkheid schriftelijk dan wel digitaal bedenkingen te uiten tegen de onbezwaarde waarde. Bedenkingen tegen de onbezwaarde zoals opgenomen in het Overstapportaal kunnen op elk moment door de erfpachter worden ingebracht, tot het moment dan de overstapaanbieding is uitgebracht. Aangezien de overstapaanbieding een beperkte geldigheid heeft, moeten bedenkingen tegen de onbezwaarde waarde zoals opgenomen in de overstapaanbieding zes weken voor het verlopen van de aanbieding worden ingediend.

Meer informatie over bedenkingen kunt u hier vinden.

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Onbezwaarde waarde - onafgebouwde woning 3

Waarde belastingjaar 2016

Object gegevens

Objectnummer	[redacted]	Casenummer	[redacted]
Adres		Peildatum	1-1-2015
Woonplaats	Amsterdam	WOZ-waarde	€ 191.500
Buurt	Amstelkwartier Noord		
Woningtype	Meergezinswoning (stwo)		

Onbezwaarde waarde

Erfpachtrecht	Bestemming	Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Percentage gereed	Waarde onafgebouwd	Waarde afgebouwd
[redacted]	*Parkeerplaats*	*2140*	*Parkeerplaats*	*1 stuk*	*25.000*	*100%*	*25.000*	*25.000*
								25.000
[redacted]	*Woning*	*1100*	*Woning*	*157 m²*	*3.495*	*25%*	*137.179*	*548.715*
		1600	*Berging/schuur*	*1 stuk*	*4.000*	*25%*	*1.000*	*4.000*
		2010	*Tuin bij stwo*	*80 m²*	*355*	*25%*	*28.400*	*28.400*
								581.000
Onbezwaarde waarde							(191.500)	**€ 606.000**

Toelichting

De onbezwaarde waarde is afgeleid van de WOZ-waarde van uw woning. De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente vastgesteld volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De afdeling Belastingen van de gemeente Amsterdam stelt de WOZ-waarde vast. De WOZ-waarde geldt voor een WOZ-object. Eén WOZ-object bestaat weer uit één of meerdere deelobjecten. De WOZ-waarde is opgebouwd uit de waarden van afzonderlijke deelobjecten. Een WOZ-waarde voor een woning bevat altijd de waarde van het deelobject Woning. Daarnaast kunnen woningen aanvullende deelobjecten omvatten. Enkele voorbeelden van veel voorkomende deelobjecten zijn parkeerplaatsen en garages, bergingen en grond bij woningen.

Bij woningen in aanbouw wordt het percentage-gereed toepast. Het percentage-gereed geeft de voortgang van de bouw weer. Door de waarde van deelobjecten van een afgebouwde woning te vermenigvuldigen met het percentage-gereed bepaalt afdeling Belastingen de waarde van een onafgebouwde woning. De afdeling Grond & Ontwikkeling (G&O) bepaalt de onbezwaarde waarde van de volledig afgebouwde woning door het percentage-gereed niet toe te passen.

In het overzicht is de waarde en het percentage-gereed per deelobject aangeven. Het overzicht laat zien hoe de WOZ-waarde (van een onafgebouwde woning) en de onbezwaarde waarde (van een volledige woning) is opgebouwd.

Meer informatie over de onbezwaarde waarde kunt u vinden in het grondprijsbeleid en het beleid over onbezwaarde waarde.

Bedenkingen
De onbezwaarde waarde is afgeleid van de WOZ-waarde van uw woning. Bij het vaststellen van WOZ-waarden door Belastingen bestond de mogelijkheid om in bezwaar en beroep te gaan. Dit is nu niet meer mogelijk. Hierop gelden enkele uitzonderingen. Meer informatie kunt u hier vinden.

Tegen de onbezwaarde waarde kunt u bedenkingen uiten. Dit betreft de juiste omrekening van de WOZ-waarde naar de onbezwaarde waarde. U heeft de mogelijkheid schriftelijk dan wel digitaal bedenkingen te uiten tegen de onbezwaarde waarde. Bedenkingen tegen de onbezwaarde zoals opgenomen in het Overstapportaal kunnen op elk moment door de erfpachter worden ingebracht. Aangezien de Overstapaanbieding een beperkte geldigheid heeft, moeten bedenkingen tegen de onbezwaarde waarde zoals opgenomen in de overstapaanbieding zes weken voor het verlopen van de aanbieding worden ingediend.

Meer informatie over bedenkingen kunt u hier vinden.