Gemeente Amsterdam

Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen

Versie 1.0 | 27 juni 2019

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Huidig beleid 4
2.1 Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde 4
2.2 Onbezwaarde waarde 4
2.3 Maatwerk BSQ 5

3 Opbouw WOZ-waarde 6
3.1 Bepaling WOZ-waarde 6
3.2 WOZ-object en deelobjecten 6
3.3 Woningen in aanbouw 6

4 Bepaling onbezwaarde waarde 7
4.1 Categorieën van onbezwaarde waarden 7
4.2 Woningen die meerdere erfpachtrechten omvatten 7
4.3 Woningen in aanbouw 7
4.4 Woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde 8
4.5 Waterwoningen en woonboten 10
4.6 Aanvullende bepalingen 10

5 Bepaling maatwerk BSQ 12
5.1 Categorieën van buurtstraten zonder BSQ 12
5.2 Buurtstraten met geen of weinig opstalwaarden 12
5.3 Buurtstraten met geen of weinig WOZ-waarden 13
5.4 Buurtstraten met weinig woningen 13
5.5 Aanvullende bepalingen 13

6 Procedure voor bedenkingen 14
6.1 Reikwijdte 14
6.2 Huidig beleid 14
6.3 Waarop kunnen bedenkingen worden geuit? 14
6.4 Procedure voor uiten van bedenkingen 15
6.5 Inhoudelijke beoordeling 15

Bijlage 01 Meest voorkomende deelobjecten 16

Bijlage 02 Correctie voor woninggrootte 17

Bijlage 03 Woningtype met herbouwkosten 18

1 Inleiding

In 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'[1] is het beleid voor grondwaardebepaling ten behoeve van het wijzigen van bestaande erfpachtrechten vastgelegd (hierna Grondwaardebeleid). Voor woningen is de waardebepaling gebaseerd op de WOZxBSQ-methodiek. Indien de WOZ-waarde en de Buurtstraatquote (BSQ) voor een erfpachtrecht beschikbaar zijn, kan eenvoudig de grondwaarde worden bepaald. In verschillende gevallen is echter geen (bruikbare) WOZ-waarde en/of BSQ beschikbaar. In deze gevallen moet Team Advisering Grondprijzen (TAG) van Grond & Ontwikkeling (G&O) een zogenaamde onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ bepalen. Het Grondwaardebeleid bevat globale uitgangspunten voor het bepalen van de onbezwaarde waarde en de maatwerk BSQ. In het voorliggende document worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de afdeling Belastingen (hierna Belastingen). De erfpachter kan hierbij in bezwaar en beroep gaan tegen de WOZ-waarde. De erfpachter heeft dus mogelijkheden gehad om bedenkingen te uiten tegen de WOZ-waarde die G&O hanteert voor de grondwaardebepaling. Indien G&O de grondwaarde bepaalt op basis van een onbezwaarde waarde bestaat voor de erfpachter vooralsnog geen mogelijkheid om bedenkingen te uiten tegen deze waarde. In de 'Voordracht voor Afhandeling van de moties inzake overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht van 19 december 2017'[2] is daarom de mogelijkheid benoemd die aan erfpachters gegeven kan worden om bedenkingen te uiten op de onbezwaarde waarde, zodat de gemeente hoor en wederhoor kan toepassen. De procedure om bedenkingen te uiten is in onderhavig stuk vormgegeven.

De inhoud van dit document is voor een groot deel gebaseerd op reeds binnen G&O vastgestelde en/of gehanteerde uitgangspunten en werkwijzen. Belangrijk doel van dit document is om deze uitgangspunten en werkwijzen gebundeld vast te leggen.

Onbezwaarde waarden en/of maatwerk BSQ's moeten voor tienduizenden woningen[3] worden bepaald. Door dit hoge aantal kunnen zich veel verschillende situaties voordoen. Doelstelling van dit document is om de verschillende situaties te ondervangen. Niet alle mogelijke situaties zijn echter (volledig) te voorzien. Indien dit document geen eenduidige uitgangspunten en/of werkwijzen voor een bepaalde situatie bevat, wordt de voorgestelde afhandeling van de betreffende situatie ter besluitvorming voorgelegd aan de directeur Grond & Ontwikkeling.

Dit document is als volgt opgebouwd:
- Hoofdstuk twee beschrijft het huidige beleid ten aanzien van onbezwaarde waarde en maatwerk BSQ. Dit hoofdstuk is toegevoegd om het voorliggende document zelfstandig leesbaar te maken, en niet om het Grondwaardebeleid te wijzigen.
- G&O baseert de onbezwaarde waarde op WOZ-waarden en de opbouw hiervan. Hoofdstuk drie gaat daarom in op opbouw van de WOZ-waarde.
- De wijze waarop G&O de onbezwaarde waarde bepaalt, is vastgelegd in hoofdstuk vier
- Hoofstuk vijf beschrijft op welke wijze G&O maatwerk BSQ's berekent.
- In hoofdstuk zes wordt de procedure voor het uiten van bedenkingen beschreven.

1 'De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, vastgesteld door College op 11 december 2018.
2 Nummer: ZD2017-008141.
3 Dit betreft hoofdzakelijk woningen die vallen onder de Overstapregeling en die na 2014 zijn (af)gebouwd.

1089275

2 Huidig beleid

2.1 Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde

In hoofdstuk 4 van het Grondwaardebeleid is de WOZxBSQ-methodiek beschreven. De grondwaarde wordt bepaald door een percentage (de buurtstraatquote) te nemen van de WOZ–waarde. De WOZ-waarde wordt gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:

a. is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);
b. is gebaseerd op grond en de daarop gerealiseerde en volledig afgebouwde onroerende zaak. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie;
c. is gebaseerd op bestemming(en) die overeenstemmen met het erfpachtrecht;
d. het erfpachtrecht niet is gewijzigd na de peildatum van de WOZ-waarde;
e. een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ waarde.

Hierbij wordt de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar gebruikt. De WOZ-waarde heeft daarmee een peildatum van twee jaar eerder. De waardepeildatum is namelijk één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking. Voor de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hierna overstapregeling) geldt één uitzondering: aanbiedingen die onder deze regeling vóór 1 januari 2020 worden aangevraagd, worden gebaseerd op de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 met waardepeildatum 1-1-2014, dan wel de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 met waardepeildatum 1-1-2015, indien deze lager is.

De BSQ is het percentage van de WOZ-waarde dat de grondwaarde van een woning in de desbetreffende buurtstraat vertegenwoordigd. Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in één buurt valt. De BSQ wordt berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. Hiervoor wordt eerst de grondwaarde berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote. De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald aan de hand van de herbouwkosten van de woning. In het Grondwaardebeleid staan verschillende rekenregels die gelden voor de bepaling van de BSQ.

2.2 Onbezwaarde waarde

In een aantal gevallen kan het zijn dat er in een jaar geen WOZ-waarde beschikbaar is, of dat de WOZ-waarde niet bruikbaar is. Dit is onder meer het geval bij:

- woningen die niet voorkomen in de WOZ-administratie;
- na waardepeildatum gebouwde woningen of woningen in aanbouw die nog geen WOZ-beschikking hebben;
- woningen in aanbouw of renovatie waarbij de WOZ-waarde is gebaseerd op een onafgebouwde woning;
- nieuw gecreëerde woningen door het omzetten van bijvoorbeeld bergingen of niet-woonbestemmingen naar woningen;
- woningen die een roerende zaak betreffen, zoals waterwoningen of woonboten;
- woningen waarbij de bestemming waar de WOZ-waarde vanuit gaat, niet overeenstemt met de bestemming zoals vastgelegd in de erfpachtakte;
- woningen waarbij de WOZ-waarde meerdere erfpachtrechten omvat;
- woningen waarbij het erfpachtrecht is gewijzigd na de peildatum van de WOZ-waarde.

Voor deze gevallen is in het Grondwaardebeleid het volgende vastgelegd (pagina 19):
“In deze gevallen zal Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van het object bepalen. Daarbij wordt vergeleken met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken of wordt er gecorrigeerd voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken.”

2.3 Maatwerk BSQ

Op basis van de methodiek en rekenregels uit het Grondwaardebeleid kan voor nagenoeg alle woningen op erfpacht vooraf een buurtstraatquote berekend worden. Voor een klein deel van de woningen kan vooraf geen buurtstraatquote worden bepaald. Dit is onder meer het geval bij:

- buurtstraten met een groot aandeel woningen die niet voldoen aan rekenregels uit het Grondwaardebeleid, zoals woningen met een perceel groter dan 500 m²;
- buurtstraten met slechts enkele eengezins- of meergezinswoningen;
- (nieuwe) buurtstraten met een groot aandeel woningen waarvoor geen (bruikbare) WOZ waarde beschikbaar is;
- buurtstraten met een groot aandeel woningtypen waarvoor geen opstalwaarde (herbouwkosten) zijn bepaald.

Voor deze gevallen is in het Grondwaardebeleid het volgende vastgelegd (pagina 22):
"In deze uitzonderlijke gevallen bepaalt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een soortgelijke wijze als hierboven beschreven. Hierbij neemt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de volgende aspecten in overweging:

- *de eventueel berekende buurtstraatquote, die (net) niet voldeed aan de hierboven gestelde criteria, maar wel berekend kon worden;*
- *de omliggende buurtstraatquotes van soortgelijke straten;*
- *het gemiddelde van de buurtstraatquotes in de buurt waar de buurtstraat ligt;*
- *de eventueel individueel berekende grondquote."*

3 Opbouw WOZ-waarde

3.1 Bepaling WOZ-waarde

De basis voor de bepaling van de WOZ-waarde zijn verkoopprijzen en kenmerken van woningen. Modelmatig vergelijkt de afdeling Belastingen de betreffende woning met andere woningen die recent zijn verkocht[1]. Op basis van verschillen en overeenkomsten in woningkenmerken bepaalt Belastingen modelmatig de WOZ-waarde. Kenmerken die de waarde beïnvloeden zijn onder meer locatie, woninggrootte, bijgebouwen, woningtype, grondoppervlak, bouwjaar en het onderhoudsniveau[2].

3.2 WOZ-object en deelobjecten

De WOZ-waarde geldt voor het betreffende WOZ-object. Een WOZ-object bestaat uit deelobjecten. Elk standaard deelobject heeft een unieke deelcode. De WOZ-waarde is opgebouwd uit de waarden van afzonderlijke deelobjecten. Volledig afgebouwde eengezinswoningen bestaan bijvoorbeeld altijd uit het deelobject Woning (1100) en het deelobject Grond bij woning (2030)[3]. Meergezinswoningen bestaan in ieder geval uit deelobject Woning (1100). Daarnaast kunnen woningen aanvullende deelobjecten omvatten. De meest voorkomende deelobjecten zijn parkeerplaatsen en garages (2140, 1500 tot en met 1590), bergingen (1600 tot en met 1690), dakterrassen (1340), kelders (1490), zolders (1350), bijgebouwen (1900), tuin bij meergezinswoning (2010)[4] en woningdeel overig (1101). Bijlage 01 bevat een overzicht van de meest voorkomende deelobjecten bij woningen.

Per deelobject bepaalt Belastingen een waarde. Deze waarde kan gebaseerd zijn op aantallen of m². Dit laatste is onder meer het geval bij de deelobjecten woning, woningdeel overig, grond bij woning, tuin bij meergezinswoning en dakterras. De WOZ-waarde van een object wordt bepaald door de som van de waarden van de deelobjecten te nemen.

3.3 Woningen in aanbouw

Indien de woning op 1 januari van het belastingjaar in aanbouw is, wordt het percentage-gereed toepast. Het percentage-gereed geeft de voortgang van de bouw weer. Tot en met belastingjaar 2015 (peildatum 2014) vermenigvuldigde Belastingen de waarde van de volledig afgebouwde woning (inclusief deelobjecten) met het percentage-gereed. In latere jaren is Belastingen geleidelijk overgaan op het vermenigvuldigen van de waarde van de volledige afgebouwde deelobjecten met het percentage-gereed. Belastingen kan hiermee per deelobject differentiëren in het percentage-gereed (de woning is bijvoorbeeld wel 100% gereed, maar de parkeerplaats nog niet).

1 De afdeling Belastingen neemt hierbij alle beschikbare verkoopcijfers in Amsterdam mee. Dit zijn dus niet alleen de drie woningen die het taxatieverslag bij de WOZ-waarde zijn opgenomen.
2 Zie voor een toelichting bijvoorbeeld de notitie Modelmatige waardebepaling van 21 augustus 2017 van De Waarderingskamer
3 Dit deelobject bevat de oppervlakte van het gehele perceel, inclusief de grond onder de woning. De waarde van dit deelobject is niet gelijk aan de grondwaarde van de woning.
4 Dit deelobject bevat alleen de oppervlakte van de tuin, dus exclusief de grond onder de woning.

1089275

4 Bepaling onbezwaarde waarde

4.1 Categorieën van onbezwaarde waarden

In paragraaf 2.2 zijn verschillende gevallen aangegeven waarin een WOZ-waarde niet beschikbaar of bruikbaar is. Deze gevallen zijn in vier categorieën te verdelen, waarvoor Grond & Ontwikkeling op verschillende wijzen de onbezwaarde waarde bepaalt:

1. Woningen die meerdere erfpachtrechten omvatten;
2. Woningen in aanbouw;
3. Woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde;
4. Waterwoningen en woonboten.

In de volgende drie paragrafen worden deze vier categorieën toegelicht. Bij het bepalen van onbezwaarde waarden kunnen zich diverse gevallen voordoen die moeten worden ondervangen. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk bevat hiervoor aanvullende bepalingen.

Voor het toekennen van WOZ- of onbezwaarde waarden aan erfpachtrechten is een koppeling noodzakelijk tussen de erfpachtadministratie en de WOZ-administratie. Deze administraties staan echter los van elkaar. In beide administraties zijn wel kadastrale perceelnummers geregistreerd, respectievelijk per erfpachtrecht en per WOZ-object. Grond & Ontwikkeling koppelt erfpachtrechten aan WOZ-objecten daarom op basis van overeenkomende perceelnummers.

4.2 Woningen die meerdere erfpachtrechten omvatten

Bij veel woningen (meer dan 20.000) maken de woning en bijbehorende aanhorigheden, zoals bergingen, parkeerplaatsen en tuinen, onderdeel uit van aparte erfpachtrechten. De WOZ-waarde omvat in veel gevallen echter wel de betrokken erfpachtrechten[1]. In deze gevallen verdeelt Grond & Ontwikkeling de WOZ-waarde over de erfpachtrechten. Grond & Ontwikkeling baseert zich hierbij op het type deelobjecten (zie paragraaf 3.2) en de bestemming van de erfpachtrechten volgens de akte. De waarden van de verschillende deelobjecten die overeenkomen met de bestemming(en) van het erfpachtrecht worden toegewezen aan het betreffende erfpachtrecht.

Als bijvoorbeeld een WOZ-waarde bestaat uit een erfpachtrecht met bestemming woning en een erfpachtrecht met bestemming parkeerplaats wordt de waarde van deelcode woning (1100) toegewezen aan het erfpachtrecht met de woning. De waarde van de deelcode parkeerplaats (bijvoorbeeld 2140) wordt toegewezen aan het erfpachtrecht met de parkeerplaats.

Daarnaast kan het voorkomen dat één deelobject twee of meerdere erfpachtrechten omvat. In dergelijke gevallen verdeelt Grond & Ontwikkeling de waarde van het deelobject naar rato over de betrokken erfpachtrechten. Tuinuitbreidingen kunnen bijvoorbeeld in een apart erfpachtrecht zijn vastgelegd. Het deelobject Tuin bij meergezinswoning (2010) kan echter de bestaande tuin en de tuinuitbreiding omvatten. De waarde van het deelobject wordt naar rato van het oppervlak over de erfpachtrechten verdeeld.

4.3 Woningen in aanbouw

Bij een woning in aanbouw is de WOZ-waarde gebaseerd op de waarde van een onvolledige woning door toepassing van het percentage-gereed (zie paragraaf 3.3). In deze gevallen bepaalt Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van de volledige woning door de waarde van de verschillende deelobjecten te sommeren zonder toepassing van het percentage-gereed. Voorwaarde hierbij is dat in de WOZ-waarde van het betreffende belastingjaar aan alle deelobjecten een waarde is toegekend2 en dat alle deelobjecten metrages of aantallen bevatten. Meergezins- en eengezinswoningen moeten het deelobject Woning (deelcode 1100) omvatten. Eengezinswoningen moet daarnaast het deelobject Grond bij woning (deelcode 2030) bevatten. Indien dit niet het geval is, bepaalt Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde voor het betreffende belastingjaar op basis van paragraaf 4.4.

---

1 De erfpachtrechten voor de woning en aanhorigheden omvatten dan aparte kadastrale percelen. Het WOZ-object omvat in deze gevallen de betrokken erfpachtpercelen.

2 Uitzondering hierop zijn deelobjecten waar Belastingen in het betreffende belastingjaar in zijn geheel geen waarden aan toekent. Belastingen heeft bijvoorbeeld het deelobject Balkon (deelcode 1341) in eerdere belastingjaren alleen geregistreerd en is pas in latere belastingjaren waarden gaan toekennen aan dit deelobject.

1089275

4.4 Woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde

Indien voor het betreffende belastingjaar geen WOZ-waarde beschikbaar is of de WOZ-waarde niet bruikbaar is, bijvoorbeeld bij recente nieuwbouw of transformatie, door een wijziging van het erfpachtrecht of doordat de bestemmingen van het erfpachtrecht en de WOZ-waarde niet overeenkomen, bepaalt Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde modelmatig. Hierbij worden de afzonderlijke woningkenmerken vermenigvuldigd met de gemiddelde waarde per eenheid van deze woningkenmerken van nabijgelegen woningen. De verkregen waarden worden vervolgens per erfpachtrecht gesommeerd tot de onbezwaarde waarde.

Woningkenmerken
Voor de woningkenmerken gebruikt Grond & Ontwikkeling de deelobjecten zoals Belastingen deze gebruikt voor bepaling van de WOZ-waarde. Per deelobject zijn bij Belastingen de vierkante meters of aantallen geregistreerd.

Deelobjecten en/of bijbehorende vierkante meters en aantallen kunnen per belastingjaar verschillen. Grond & Ontwikkeling gebruikt daarom de woningkenmerken uit het belastingjaar dat het eerst volgt na het belastingjaar waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald. Hierbij moeten eventuele wijzigingen van het erfpachtrecht zijn verwerkt in de gegevens van Belastingen én moet de bestemming van het WOZ-object overeenkomen met het erfpachtrecht. Ook hier is de voorwaarde dat aan alle deelobjecten een waarde is toegekend[3], inclusief metrages en aantallen. Meergezins- en eengezinswoningen moeten het deelobject Woning (deelcode 1100) omvatten. Daarnaast moeten eengezinswoningen het deelobject Grond bij woning (deelcode 2030) omvatten inclusief de oppervlakte van de grond . Indien het deelobject Grond bij woning ontbreekt in de gegevens van Belastingen wordt dit toegevoegd waarbij de oppervlakte wordt gebaseerd op basis van de kadastrale grootte van het betreffende kadastrale perceel.

Indien bij Belastingen (nog) geen (geschikte) woningkenmerken bekend zijn, worden de woningkenmerken uit de erfpachtakte als basis genomen voor de onbezwaarde waarde. Dit is ook het geval als voor het betrokken erfpachtrecht geen kadastrale koppeling gemaakt kan worden met een WOZ-object. Indien ook de erfpachtakte geen woningkenmerken bevat of niet alle woningkenmerken, dan gebruikt Grond & Ontwikkeling woningkenmerken volgens de feitelijke situatie op basis van tekeningen dan wel opgave van erfpachters, indien deze in lijn zijn met de bepalingen in de akte en publiekrechtelijk kaders.

Gemiddelde waarde per woningkenmerk
Per woningkenmerk (of eigenlijk per deelobject) bepaalt Grond & Ontwikkeling de gemiddelde WOZ-waarde per eenheid van nabijgelegen woningen. Hierbij gaat Grond & Ontwikkeling uit van WOZ waarden uit het belastingjaar waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald. Bijvoorbeeld voor de overstapregeling baseert Grond & Ontwikkeling de gemiddelden op WOZ-waarden uit belastingjaar 2015 met peildatum 2014[4].

Nabijgelegen woningen zijn alle eengezins- dan wel meergezinswoningen in de betreffende buurtstraat, of indien nodig de betreffende buurt of buurtcombinatie[5]. Grond & Ontwikkeling selecteert hierbij als volgt de referentie woningen:

- Bij voldoende waarnemingen in een buurtstraat (minimaal 5 woningen met een waarde voor het betreffende deelobject) wordt de gemiddelde WOZ-waarde per m² of per stuk van het betreffende deelobject in de betreffende buurtstraat gehanteerd;
- Bij onvoldoende waarnemingen in de buurtstraat, maar bij voldoende waarnemingen in een buurt (minimaal 5 woningen met een waarde voor het betreffende deelobject), wordt de gemiddelde WOZ-waarden per m² of per stuk van het betreffende deelobject in de betreffende buurt gehanteerd;
- Bij onvoldoende waarnemingen in de buurt, maar bij voldoende waarnemingen in een buurtcombinatie (minimaal 5 woningen met een waarde voor het betreffende deelobject), wordt de gemiddelde WOZ-waarden per m² of per stuk van het betreffende deelobject in de betreffende buurtcombinatie gehanteerd.

Correctie voor woninggrootte
De WOZ-waarde per m² bij kleine woningen is hoger dan bij grote woningen. Grond & Ontwikkeling corrigeert de onbezwaarde waarde, in lijn met Belastingen, daarom ook voor woninggrootte. Grond & Ontwikkeling berekent de onbezwaarde waarde voor het woningkenmerk woninggrootte (deelcode 1100) hiervoor als volgt:

1. Berekenen van de waarde per m² voor deelobject 1100 per woning voor de woningen in de buurtstraat dan wel buurt of buurtcombinatie;

---

3 Een eengezinswoning zonder bijbehorend perceel is fysiek niet mogelijk. In de gegevens van Belastingen ontbreekt het perceel met name bij woningen in aanbouw. Het perceel en/of de omvang van het perceel zijn dan niet altijd bekend.
4 Tot 1 januari 2020, conform de huidige overstapregeling.
5 Een buurtcombinatie is opgebouwd uit meerdere buurten, een buurt is opgebouwd uit meerdere buurtstraten.

2. Normaliseren van de waarde per m² naar een waarde per m² van een deelobject van 25 m² door de waarde per m² te delen door de m²-correctiefactor[6]. Dit gebeurt voor alle woningen in de buurtstraat dan wel buurt of buurtcombinatie. De correctiefactor volgt uit de volgende formules:
   - meergezinswoning: m²-correctiefactor = 1,7652 x oppervlakte $^{(-0,176)}$
   - eengezinswoning: m²-correctiefactor = 2,0246 x oppervlakte $^{(-0,218)}$
3. Berekenen van de gemiddelde genormaliseerde waarde per m² per buurtstraat, dan wel per buurt of buurtcombinatie.
4. Berekenen van de onbezwaarde waarde voor één woning op basis van het product van de gemiddelde genormaliseerde waarde, de m² van deelobject 1100 en de m²-correctiefacor[7].

Bijlage 02 bevat een voorbeeld waarin bovenstaande stappen worden doorlopen.

Correctie voor woningtype

Belastingen corrigeert de WOZ-waarde ook voor woningtype. Grond & Ontwikkeling doet dit impliciet door gemiddelden per buurtstraat te berekenen. De woningtypen variëren in de buurstraten over het algemeen beperkt. Dat woningen in een buurtstraat beperkt variëren zowel in waarde als in typologie was dan ook één van de redenen om te kiezen voor buurtstraten in de WOZxBSQ-methodiek. Bij studenten-, bejaarden- en containerwoningen is de gemiddelde WOZ-waarde per m² echter aanmerkelijk lager dan bij andere woningtypen. Grond & Ontwikkeling past voor deze woningen de volgende correctiefactoren toe[8]:

- Studentenwoningen: 0,85
- Bejaardenwoningen: 0,85
- Containerwoningen: 0,60

Bij deze woningtypen wordt de onbezwaarde waarde voor het woningkenmerk woninggrootte (deelcode 1100) bepaald op basis van het product van de gemiddelde genormaliseerde waarde, de m² van deelobject 1100, de m²-correctiefacor en de correctiefactor voor het woningtype[9].

Door de afwijkende WOZ-waarden voor studenten-, bejaarden- en containerwoningen worden deze woningen niet meegenomen in berekening van de gemiddelde waarde per woningkenmerk. Hiervan kan afgeweken worden indien de onbezwaarde waarde bepaald moet worden voor een studenten-, bejaarden- of containerwoningen en de betreffende buurstraat, buurt of buurtcombinatie voornamelijk uit studenten-, bejaarden- of containerwoningen bestaat.

Nieuwbouwgebieden

De WOZ-waarden van nieuwbouwwoningen verschillen over het algemeen van de WOZ-waarden van bestaande woningen. Dit is zeker het geval bij transformatiegebieden en nieuwbouwwijken. Om dit verschil tot uiting te laten komen in de onbezwaarde waarde worden bepaalde buurtstraten aangewezen als nieuwbouwgebied. Dit is het geval als in een buurtstraat op of na de toestandpeildatum van het betreffende belastingjaar ten minste 80% van de eengezins- dan wel meergezinswoningen in aanbouw zijn of in aanbouw zijn genomen. De gemiddelde waarden per woningkenmerk worden in deze buurtstraten niet bepaald op alle eengezins- of meergezinswoningen in de buurtstraat, dan wel buurt of buurtcombinatie, maar enkel op eengezins- of meergezinswoningen met een bouwjaar van 2000 of later in de buurtstraat, dan wel buurt of buurtcombinatie.

Keuze voor modelmatig benadering

Voor bovenstaande modelmatige aanpak is gekozen om onder meer de volgende redenen:

- Het aantal woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde is aanzienlijk, met name voor woningen die onder de overstapregeling vallen. Immers, tot 1-1-2020 is de overstapregeling hoofdzakelijk gebaseerd op waardepeildatum 1-1-2014. Na 2014 zijn in Amsterdam tienduizenden nieuwe woningen gerealiseerd. Zonder modelmatige aanpak kunnen dergelijke grote aantallen niet binnen korte termijn gewaardeerd worden.
- Bij een modelmatige aanpak worden onbezwaarde waarden op uniforme wijze bepaald. Dit voorkomt verschillen in uitgangspunten.
- De modelmatige aanpak sluit aan bij de schaalgrootte van de BSQ-methodiek. De modelmatige aanpak voor zowel de onbezwaarde waarde als de BSQ is gebaseerd op het gemiddelde van buurtstraten dan wel buurten. Daarnaast gebruiken beide methodieken dezelfde WOZ-gegevens (woningtype, woninggrootte, deelobjecten, perceeloppervlak etc.).

---

6 De m²-correctiefactor heeft G&O gebaseerd op een opgave van de afdeling Belastingen.
7 Voorbeeld: het woningdeel van een meergezinswoning van 75 m² go in de Javastraat in de buurt 'Noordwestkwadrant Indische Buurt Zuid' heeft een (afgeronde) onbezwaarde waarde van € 227.000: 75 m² go * € 3.668 * 1,7652 * 75(-0,176).
8 De correctiefactoren heeft G&O gebaseerd op een opgave van de afdeling Belastingen.
9 Voorbeeld: het woningdeel van een meergezins-, studentenwoning van 30 m² go in de Javastraat in de buurt "Noordwestkwadrant Indische Buurt Zuid" heeft een (afgeronde) onbezwaarde waarde van € 90.500: 30 m² go * € 3.668 * 1,7652 * 30(-0,176) * 0,85.

1089275

4.5 Waterwoningen en woonboten

Waterwoningen, voornamelijk gelegen in IJburg, bestaan uit een waterperceel en een woonboot. Het waterperceel, eventueel met een parkeerplaats op de kade, heeft een WOZ-waarde. De woonboot heeft een waarde voor de Roerende Ruimte Belasting (RRB). Aangezien de WOZ-waarde niet de gehele waterwoning omvat, bepaalt Grond & Ontwikkeling een onbezwaarde waarde voor de waterwoning. Grond & Ontwikkeling sommeert hiervoor de WOZ-waarde en de RRB-waarde voor het betreffende belastingjaar.

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), waarbij de gemiddelde waarde wordt bepaald conform paragraaf 4.4 en eventueel 4.6.

4.6 Aanvullende bepalingen

- Onbezwaarde waarden worden, in lijn met de afdeling Belastingen, naar beneden afgerond op 500-tallen. Grond & Ontwikkeling rondt de onbezwaarde waarde per e-dossier af.
- Indien een erfpachtrecht meerdere onbezwaarde waarden (en eventueel WOZ-waarden) omvat, bijvoorbeeld een erfpachtrecht met meerdere woningen, worden de onbezwaarde waarden (en eventueel de WOZ-waarden) per recht opgeteld.
- Het kan voorkomen dat woningen onder meerdere categorieën vallen, bijvoorbeeld een onafgebouwde woning die twee erfpachtrechten omvat. In deze gevallen worden de werkwijzen van de verschillende categorieën zover als mogelijk toegepast. Indien nodig kunnen de werkwijzen toegepast worden op de onbezwaarde waarde in plaats van de WOZ-waarde. Zo wordt bij het hierboven genoemde voorbeeld de onbezwaarde waarde van de onafgebouwde woning verdeeld over beide erfpachtrechten.
- Voor de overstapregeling wordt de overstapaanbieding tot 1 januari 2020 gebaseerd op de laagste WOZ-waarde van belastingjaar 2015 (peildatum 2014) en belastingjaar 2016 (peildatum 2015). Dit geldt ook voor de onbezwaarde waarde. Echter voor belasting jaar 2016 (peildatum 2015) past Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde alleen toe op woningen die meerdere erfpachtrechten omvatten, op woningen in aanbouw en op de RRB-waarde voor waterwoningen en woonboten. Bij woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde en voor ligplaatsen van woonboten baseert Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde altijd op gemiddelde waarden uit belastingjaar 2015 (peildatum 2014). Voor dit laatste is gekozen om twee redenen:
  - De regeling dat de laagste WOZ-waarde van belastingjaar 2015 (peildatum 2014) en belastingjaar 2016 (peildatum 2015) wordt gehanteerd, is ingevoerd omdat in de oorspronkelijke plannen voor de Overstapregeling in 2017 overgestapt zou worden op basis van belastingjaar 2015 (peildatum 2014) en in 2018 op basis van belastingjaar 2017 (peildatum 2016) gebaseerd zou worden. Erfpachters waarbij de WOZ-waarde van belastingjaar 2016 (peildatum 2015) het laagst is, zouden hier door benadeeld worden. Echter, als voor een woning geen bruikbare WOZ-waarde van belastingjaar 2016 (peildatum 2015) beschikbaar is, speelt dit niet.
  - De WOZ-waarden in Amsterdam tussen peildata 1-1-2014 en 1-1-2015 zijn gemiddeld met 9% gestegen. Het aantal buurtstraten waarbij de gemiddelde waarden per 1-1-2015 lager is dan per 1-1-2014 is hierdoor zeer beperkt.
- In de erfpachtakten zijn de (mogelijke) bestemmingen vastgelegd. Erfpachtrechten kunnen naast de woning ook aanhorigheden, zoals parkeerplaatsen, bergingen en tuinen, omvatten. In verschillende gevallen maken deze aanhorigheden geen deel uit van de deelobjecten van de WOZ-waarde van de woning, noch hebben deze aanhorigheden een eigen WOZ-waarde. In deze gevallen gaat Grond & Ontwikkeling er vanuit dat Belastingen (bewust) geen waarde heeft toegekend aan de aanhorigheid. Grond & Ontwikkeling kent in deze gevallen geen waarde (€0,) toe aan het erfpachtrecht of deel van het erfpachtrecht dat de aanhorigheid omvat.
- Indien erfpachtrechten zijn gewijzigd na de peildatum van de WOZ-waarde kan deze niet gebruikt worden voor het bepalen van de grondwaarde (zie paragraaf 2.1). In enkele gevallen hanteert Grond & Ontwikkeling desondanks de WOZ-waarde:
  - Samenvoeging: twee (of meer) woningen kunnen fysiek en publiekrechtelijk zijn samengevoegd, maar erfpachtrechtelijk (nog) niet. Belastingen gaat in deze gevallen (meestal) uit van één woning en dus van één WOZ-waarde. Door de erfpachtrechten samen te voegen worden de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke situaties in lijn met elkaar gebracht. Bij dergelijke samenvoegingen gebruikt Grond & Ontwikkeling de WOZ-waarde omdat de wijziging juist bedoeld is om op één lijn te komen met de publiekrechtelijke situatie en daarmee de uitganspunten van de WOZ-waarde.
  - Splitsing: een erfpachtrecht dat naast woonbestemmingen ook andere bestemmingen bevat mag niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Na splitsing van het erfpachtrecht mogen rechten met uitsluitend woonbestemmingen alsnog overstappen. Bij dergelijke splitsingen gebruikt Grond & Ontwikkeling de WOZ-

1089275

waarde indien de WOZ-waarde op de woonbestemming is gebaseerd en de uitgangspunten het erfpachtrecht en de WOZ-waarde overeenkomen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een ongesplitst erfpachtrecht met een commerciële plint en woningen op de verdiepingen.
  - Bestemmingswijzing: een erfpachtrecht dat geen woonbestemming bevat mag niet overstappen. Na een bestemmingswijziging naar wonen mag het recht alsnog overstappen. Bij dergelijke bestemmingswijzigingen gebruikt Grond & Ontwikkeling de WOZ-waarde indien de WOZ-waarde (reeds) op de woonbestemming is gebaseerd en de uitgangspunten van het erfpachtrecht en de WOZ-waarde overeenkomen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij woonwerkwoningen.
- Grond & Ontwikkeling koppelt erfpachtrechten en WOZ-objecten op basis van kadastrale percelen. Het kan echter voorkomen dat de koppeling niet volledig is:
  - Het WOZ-object omvat, naast een perceel waarop gekoppeld is, een kadastraal perceel dat niet bekend is in de erfpachtadministratie. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een combinatie van vol eigendom en erfpacht. Grond & Ontwikkeling wijst in deze gevallen de WOZ-of onbezwaarde waarde, in lijn met paragraaf 4.2, naar rato toe aan het erfpachtrecht. Als bijvoorbeeld de woning vol eigendom betreft en de parkeerplaats erfpacht wordt de waarde van de parkeerplaats toegewezen aan het erfpachtrecht met de parkeerplaats.
  - Het erfpachtrecht omvat, naast een perceel waarop gekoppeld is, een kadastraal perceel dat niet bekend is in de WOZ-administratie. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een (recente) tuinuitbreiding of een parkeerplaats in een apart erfpachtrecht. Grond & Ontwikkeling bepaalt in deze gevallen de onbezwaarde waarde, in lijn met paragraaf 4.3, voor het erfpachtrecht of deel van het erfpachtrecht waarop het kadastrale perceel betrekking heeft.
- Voor een beperkt aantal woningen, voornamelijk bij woningen in aanbouw, verschilt de aanduiding van meergezins- of eengezinswoning in verschillende belastingjaren. Vaak zijn de woningkenmerken voor deze woningen niet consistent (meergezinswoning met een grondperceel of een eengezinswoning zonder grondperceel). Grond & Ontwikkeling bepaalt de onbezwaarde waarde voor deze woningen op basis van de gegevens uit het opvolgende belastingjaar waarin de aanduiding en bijbehorende woningkenmerken consistent zijn en overeenstemmen met het erfpachtrecht.
- In gevallen heeft Belastingen bij een onafgebouwde woning het percentage-gereed direct verwerkt in de WOZ-waarde of de waarde van het deelobject[10]. In deze gevallen corrigeert Grond & Ontwikkeling de WOZ-waarde of de waarde van het deelobject naar de waarde van een afgebouwde woning, eventueel op basis van aanvullende informatie van Belastingen.
- Voor verschillende deelobjecten hanteert Belastingen een vaste waarde per buurt. In aanvulling hierop, zijn ook de waarden per buurt voor vergelijkbare deelobjecten gelijk. Dit laatste betreft de verschillende typen parkeerplaatsen (deelcodes 1500-1580 & 2140) en bergingen (deelcodes 1600-1680). Voor de deelobjecten met vaste waarden per buurt wordt de gemiddelde waarde bepaald, indien de WOZ-waarde van minimaal één woning in de buurt (en dus niet minimaal vijf) een waarde voor het betreffende deelobject omvat. De volgende deelobjecten hebben vaste waarden per buurt[11]:
  - dakterras (1340)
  - bergzolder (1350)
  - garage/parkeerplaats (1500 tot en met 1580 & 2140)
  - carport (1590)
  - berging (1600 tot en met 1680)
  - bijgebouw (1900)
- Bij onvoldoende waarnemingen in de buurtcombinatie wordt voor enkele deelobjecten een standaard gemiddelde waarde gehanteerd. Dit gebeurt wanneer een significant deel (meer dan 90%) van de waarden van de betreffende deelcode in geheel Amsterdam hetzelfde zijn. Voor de volgende deelcodes worden standaard waarden gehanteerd[12]:
  - bergzolder (1350): € 8.000
  - kelder (1490): € 6.000
  - carport (1590): € 2.800
  - berging (1600 tot en met 1680): € 4.000
  - bijgebouw (1900): € 3.000
- Indien voor deelobjecten (anders dan hierboven genoemd) onvoldoende waarnemingen in de buurtcombinatie zijn, kijkt Grond & Ontwikkeling of de gemiddelde waarde gebaseerd kan worden op minder referenties of kijkt Grond & Ontwikkeling naar de waarden van deze deelobjecten in nabijgelegen buurten (buiten de buurtcombinatie). Daarnaast kan Grond & Ontwikkeling de waarden van redelijke vergelijkbare deelobjecten hanteren, bijvoorbeeld de waarde voor Grond bij (eengezins)woningen (2030) als waarde voor Tuin bij meergezinswoning (2010), of de waarde van Woningdeel overig (1101) als waarde voor Aanbouw woonruimte (1200).

---

10 Het percentage-gereed in de WOZ-gegevens staat dan ten onrechte op 100%. Een groot deel van de WOZ-waarden die dit betreft zijn bekend bij G&O door aanvullende informatie van Belastingen. Daarnaast zijn deze WOZ-waarden te herkennen door uitzonderlijk lage WOZ-waarden.

11 Binnen enkele buurten wijken de waarden voor enkele deelcodes af. Dit betreft echter uitzonderingen die nauwelijks effect hebben op de hoogte van de gemiddelden waarden.

12 De genoemde bedragen gelden voor belastingjaar 2015 tot en met 2018. Afdeling Belastingen herziet bedragen periodiek.

1089275

5 Bepaling maatwerk BSQ

5.1 Categorieën van buurtstraten zonder BSQ

Door toepassing van de rekenregels zoals beschreven kan modelmatig voor circa 95% van de woningen op erfpacht een BSQ bepaald worden. In paragraaf 2.3 zijn verschillende gevallen aangegeven waarbij niet direct een BSQ bepaald kan worden. Deze gevallen zijn in drie groepen buurtstraten te verdelen:

1. Buurtstraten met geen of weinig opstalwaarden;
2. Buurtstraten met geen of weinig WOZ-waarden;
3. Buurtstraten met weinig woningen.

In de volgende drie paragrafen wordt toegelicht hoe Grond & Ontwikkeling voor deze buurtstraten een maatwerk BSQ bepaalt. Ook bij het bepalen van maatwerk BSQ's kunnen zich specifieke gevallen voordoen die moeten worden ondervangen. Paragraaf 5.5 bevat voor deze gevallen aanvullende bepalingen.

5.2 Buurtstraten met geen of weinig opstalwaarden

Om individuele grondquotes te berekenen en uiteindelijk de BSQ moeten in de buurtstraat voor voldoende woningen, minimaal 5 en minimaal 50% van het totaal, de opstalwaarden bekend zijn. Voor de volgende woningen zijn geen opstalwaarden bekend:

- Woningen van een woningtype waarvoor geen herbouwkosten zijn bepaald;
- Woningen met een relatief klein of groot woningoppervlakte;
- Woningen met een perceelgrootte van meer dan 500 m².

Hieronder wordt beschreven hoe Grond & Ontwikkeling voor deze woningen de opstalwaarden berekent. Op de beschreven uitzondering na past Grond & Ontwikkeling bij de berekening van de maatwerk BSQ verder de methodiek uit het Grondwaardebeleid toe.

Woningtypen waarvoor geen herbouwkosten zijn bepaald
Voor bepaling van de BSQ heeft een extern bouwkostenbureau voor verschillende woningtypen herbouwkosten bepaald. Voor woningtypen die in Amsterdam minder vaak voorkomen is dit echter niet gebeurd. In veel gevallen komt het woningtype waarvan de herbouwkosten niet bekend zijn grotendeels overeen met één van de woningtypen waarvan de herbouwkosten wel bekend zijn. Door deze woningtypen aan elkaar gelijk te stellen kunnen aanvullende opstalwaarden worden bepaald. Bijlage 03 bevat een overzicht met woningtype waarvoor herbouwkosten zijn bepaald, en met welke woningtype deze gelijkgesteld zijn.

Klein of groot woningoppervlakte
De herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak verschillen tussen woningen met een klein en groot oppervlak. Het bouwkostenbureau heeft daarom per woningtype en voor verschillende woninggrootten herbouwkosten per m² bepaald, bijvoorbeeld voor 30 m², 40 m², 50 m², 90 m², 120 m², 150 m² en 180 m². Op basis van deze individuele ramingen is een formule bepaald waarmee ook voor tussenliggende oppervlakten specifieke herbouwkosten per m² toegekend worden. Bij de initiële berekening van de BSQ zijn de formules alleen toegepast op woningen met een oppervlakte binnen bandbreedte waarvoor ramingen zijn opgesteld (tussen 30 m² en 180 m² in bovenstaand voorbeeld). Voor de meeste buurtstraten zijn dan voldoende opstalwaarden bekend om een BSQ te kunnen bepalen. Voor buurtstraten met een groot aandeel kleinere en/of grotere woningen is dit echter niet het geval. Door de herbouwkosten per m² aan de rand van de bandbreedte (in het voorbeeld 30 m² en 180 m²) ook toe te passen op kleinere of grotere woningen kan Grond & Ontwikkeling aanvullende herbouwkosten en daarmee de BSQ bepalen[1] [2]. Deze werkwijze wordt toegepast op woningen met woninggroottes die dicht bij de bandbreedte liggen totdat voldoende individuele grondquotes zijn bepaald. Grond & Ontwikkeling beoordeelt voordat de betreffende BSQ wordt vastgesteld of de individuele quotes geen relatief[3] grote fluctuaties laten zien. Indien dit het geval is, kan Grond & ontwikkeling ook aanvullende herbouwkosten bepalen door de formule voor de herbouwkosten per m² ook op kleinere of grotere woningen toe te passen.

1 De herbouwkosten per m² voor een woning van bijvoorbeeld 185 m² go zijn dan gelijk aan die van een woning van 180 m² go. De herbouwkosten van de gehele woning zijn dan hoger bij de grotere woning (+ 5 m² x herbouwkosten per m²).
2 Voor deze werkwijze is gekozen omdat de bouwkosten per m² bij grotere woningen (boven in de bandbreedte) volgens de formules per extra m² beperkt afnemen. Bij kleinere woningen (onder in de bandbreedte) zijn de bouwkosten per m² reeds relatief hoog. Daarnaast betreft het een beperkt aantal woningen dat kleiner is dan de onderkant van de bandbreedte.
3 Grotere fluctuaties dan bij regulier vastgestelde BSQ's.

1089275

Woningen met grote percelen
Woningen met percelen groter dan 500 m² worden conform de rekenregels buiten de BSQ-berekening gelaten. Voor deze woningen wordt dus ook geen opstalwaarde bepaald. Dit is gedaan om de perceelgrootte, en daarmee de individuele quotes, binnen de berekening van de BSQ niet te veel te laten variëren. Woningen met een groot perceel hebben immers logischerwijs een hogere grondwaarde. Bij buurtstraten met veel grote percelen leidt dit echter tot onvoldoende waarnemingen waardoor de BSQ niet berekend kan worden. Bij deze buurtstraten zijn de individuele grondquotes echter wel constant aangezien veel woningen op grote percelen staan. Door de maximale perceelgrootte voor deze specifieke buurtstraten te verhogen kunnen alsnog opstalwaarden en daarmee BSQ's berekend worden. Ook hier beoordeelt Grond & Ontwikkeling voor het vaststellen van de betreffende BSQ of de individuele quotes geen relatief20 grote fluctuaties laten zien.

5.3 Buurtstraten met geen of weinig WOZ-waarden

Indien buurtstraten veel woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde bevatten, kan geen BSQ bepaald worden. Dit is meestal het geval als de buurtstraat grotendeels uit nieuwbouwwoningen bestaat, onder meer in transformatiegebieden en nieuwbouwwijken. In deze gevallen worden voor woningen waarvoor Grond & Ontwikkeling gegevens van Belastingen heeft ontvangen onbezwaarde waarden bepaald zoals beschreven in hoofdstuk 4. In de berekening van de maatwerk BSQ wordt voor de woningen zonder WOZ-waarde de onbezwaarde waarde gebruikt. Verder past Grond & Ontwikkeling bij de berekening de methodiek uit het Grondwaardebeleid toe. Ook de rekenregels voor de buurtquote worden hierbij toegepast. Voor de buurtquote gelden net zoals voor de BSQ rekenregels om te zorgen dat de quote representatief is. In transformatiegebieden en nieuwbouwwijken kan een buurtquote voldoen aan de rekenregels, maar desondanks niet representatief zijn voor deze (toekomstige) buurt. Dit is het geval als na het moment van berekenen nog verschillende nieuwe buurtstraten met nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voor buurten die grotendeels bestaan uit buurtstraten die aangewezen zijn als nieuwbouwgebied (zie paragraaf 4.4) geldt aanvullend dat de buurtquote bepaald moet worden op basis van de individuele quotes uit ten minste twee buurtstraten waarvoor een buurtstraatquote bepaald kan worden.

5.4 Buurtstraten met weinig woningen

Voor bepaling van de BSQ moet voor minstens vijf meergezins- of eengezinswoningen in een buurtstraat en voor minstens 50% van het totaal een individuele grondquote zijn bepaald. Indien dit niet het geval is, ook na toepassing van paragraaf 5.2 en 5.3 wordt conform het Grondwaardebeleid de BSQ gelijkgesteld aan de buurtquote. Voor de buurtquote gelden echter ook rekenregels waardoor de buurtquote niet altijd kan worden vastgesteld, bijvoorbeeld als zowel in de buurtstraat als in de buurt slechts enkele eengezins- of meergezinswoningen voorkomen. In deze gevallen wordt BSQ gebaseerd op minder dan vijf woningen indien de individuele grondquotes niet meer dan tien procentpunt uit elkaar liggen. Indien dit wel het geval is, worden grondwaarden voor erfpachtaanbiedingen gebaseerd op individuele quotes.

5.5 Aanvullende bepalingen

- Met uitzondering van de hierboven beschreven aanvullingen, worden ook maatwerk BSQ's berekend op basis van de methodiek uit het Grondwaardebeleid. Grond & Ontwikkeling actualiseert het Grondwaardebeleid periodiek. Hierbij kan sprake zijn van beleidswijzigingen, die bestuurlijk vastgesteld worden. Deze wijzigingen kunnen invloed hebben op BSQ's die reeds zijn bepaald en toegepast. Dit geldt zowel voor reguliere BSQ's als maatwerk BSQ's. BSQ's die reeds zijn bepaald en toegepast worden echter niet herzien nadat dergelijke wijzigingen in het Grondwaardebeleid hebben plaatsgevonden. Dit geldt ook voor buurtquotes die toegepast zijn in BSQ-berekeningen.
- Indien voor een buurtstraat reeds een BSQ is vastgesteld wordt deze niet herzien indien na de vaststelling nieuwe woningen worden gerealiseerd in de betreffende buurtstraat. Dit geldt ook voor BSQ's die op basis van de buurtquote zijn bepaald.
- Indien een BSQ wordt herzien, bijvoorbeeld na bedenkingen, worden nieuwe erfpachtaanbiedingen voor de betreffende buurtstraat vanaf dat moment gebaseerd op de herziene BSQ. Overstapaanbiedingen die reeds zijn verstrekt aan erfpachters worden herzien tot het moment waarop de akte is gepasseerd bij de notaris.
- Volgens het Grondwaardebeleid worden BSQ's die meer dan 5% naar boven of beneden afwijken van de buurtquote getrimd (aangepast op de grens van 5% boven of onder de buurtquote). Deze regel kan echter niet toegepast worden wanneer geen buurtquote bepaald kan worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het bepalen van maatwerk BSQ's. Om maatwerk BSQ's voor meergezins- of eengezinswoningen desondanks niet teveel van elkaar te laten afwijken, kunnen maatwerk BSQ's binnen een buurt niet meer dan 10 procentpunt van elkaar afwijken, waarbij de hoogste maatwerk BSQ naar beneden wordt aangepast.

1089275

6 Procedure voor bedenkingen

6.1 Reikwijdte

Het Grondwaardebeleid, en daarmee de onbezwaarde waarde en de maatwerk BSQ, is van toepassing op bestaande erfpachtrechten. De wijze waarop wijzigingen in bestaande erfpachtrechten worden doorgevoerd is afhankelijk van het type wijziging, de erfpachtovereenkomst en de algemene bepalingen die van toepassing zijn. De procedure die in dit hoofdstuk wordt beschreven heeft specifiek betrekking op erfpachtaanbiedingen in het kader van de Overstapregeling.

6.2 Huidig beleid

De raadsleden Dijk en Van Osselaer hebben in motie 811 (gemeenteblad 22-12-17) gevraagd om te onderzoeken in hoeverre, en zo ja hoe, een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau kan worden toegepast bij de Overstapregeling. De door het College van B&W op 19 december 2017 vastgestelde 'Voordracht voor afhandeling van de moties inzake overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht' bevat de resultaten van dit onderzoek:

- Van bezwaar in de zin van de Algemene wet bestuursrecht kan geen sprake zijn omdat grondwaardebepaling plaatsvindt in het kader van een privaatrechtelijke rechtshandeling.
- De gemeente heeft bij de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast door de toepassing van de methodiek van grondwaardebepaling extern te laten toetsen en een procedure te hanteren voor klachtenafhandeling van erfpachters ten aanzien van hun aanbieding.
- De gemeente heeft bewust voor een modelmatige methode gekozen, omdat het niet mogelijk is om voor elk individueel geval een berekening te maken en hiermee toch voor bijna alle woningen een grondwaarde kan worden bepaald. Daarnaast is voor een modelmatige methode gekozen om een objectief en transparant systeem te creëren.
- Niet-beïnvloedbare parameters in het systeem moeten uitgesloten worden van bezwaar. Dit betreft de WOZ-waarde, aangezien hier al de mogelijkheid voor bezwaar en beroep openstaat, de woningtypologie en de geografische onderverdeling in buurtstraten, evenals parameters die door een objectieve externe partij zijn geadviseerd, zijnde de opstalwaarde.
- Aan de erfpachter kan de mogelijkheid gegeven worden om bedenkingen te uiten op parameters die ten grondslag liggen aan het systeem, die niet van te voren zijn vastgesteld. Dit betreffen de onbezwaarde waarde die door Grond & Ontwikkeling worden bepaald.

6.3 Waarop kunnen bedenkingen worden geuit?

De voordracht geeft aan dat erfpachters in tegenstelling tot WOZ-waarden bedenkingen kunnen uiten tegen de onbezwaarde waarde. Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven is sprake van drie groepen onbezwaarde waarden. Bij twee groepen, woningen die meerdere erfpachtrechten omvatten en woningen in aanbouw, is de onbezwaarde waarde direct gebaseerd op de WOZ-waarde. Tegen de WOZ-waarde heeft de erfpachter reeds mogelijkheden gehad voor bezwaar en beroep. Bij deze twee groepen zijn hierdoor de bedenkingen die geuit kunnen worden beperkt tot de bewerking van Grond & Ontwikkeling van vastgestelde WOZ-waarden. Dit betreft respectievelijk de juiste verdeling van de WOZ-waarde en de juiste sommatie van de waarden van de afzonderlijke deelobjecten. Bij de derde groep, woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde, heeft Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde berekend. De erfpachter kan bedenkingen uiten op de berekening en daarmee op de onbezwaarde waarde.

De voordracht geeft aan dat de erfpachter bedenkingen kan uiten tegen parameters die niet vooraf zijn vastgesteld. Naast de onbezwaarde waarde, die de voordracht expliciet benoemd, betreft dit ook de maatwerk BSQ. De erfpachter kan daarmee bedenkingen uiten op de berekening en daarmee op de maatwerk BSQ.

Paragraaf 6.4 beschrijft hoe Grond & Ontwikkeling bedenkingen tegen de onbezwaarde waarde en maatwerk BSQ inhoudelijk beoordeelt.

6.4 Procedure voor uiten van bedenkingen

De volgende procedure geldt voor het uiten van bedenkingen:

- Op de website van de gemeente Amsterdam wordt aangegeven dat de erfpachter bedenkingen kan uiten tegen de onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ, en op welke wijze hij dit kan doen. Hier wordt ook aangegeven wanneer sprake is van een onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ, tegen welke onderdelen van de onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ de erfpachter bedenkingen kan uiten, en op welke wijze en binnen welke termijn de erfpachter over de benodigde gegevens kan beschikken.
- Erfpachters vernemen de onbezwaarde en/of maatwerk BSQ in het Overstapportaal (waaronder het Persoonlijk Informatie Pakket) en in de Overstapaanbieding. Hoewel de onbezwaarde waarde pas definitief is in de Overstapaanbieding, kunnen erfpachters hun bedenkingen uiten op de onbezwaarde waarde en maatwerk BSQ zoals opgenomen in het Overstapportaal als in de Overstapaanbieding. Indien de bedenkingen van de erfpachter op de onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ in het Overstapportaal niet worden overgenomen door Grond & Ontwikkeling, kan de erfpachter geen bedenkingen uiten op de (ongewijzigde) onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ in de Overstapaanbieding.
- Bedenkingen tegen de onbezwaarde en of maatwerk BSQ 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 en/of maakwerk BSQ zoals opgenomen in de overstapaanbieding zes weken voor het verlopen van de aanbieding worden ingediend.
- De erfpachter heeft de mogelijkheid schriftelijk dan wel digitaal bedenkingen te uiten tegen de onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ. De bedenkingen dienen minimaal een beknopte motivering te bevatten waarom de erfpachter het niet eens is met de onbezwaarde waarde of maatwerk BSQ. Daarnaast moeten de contactgegevens van de erfpachter worden vermeld.
- De reactie op de bedenkingen wordt schriftelijk of per e-mail aan de erfpachter verzonden namens de directeur Grond & Ontwikkeling. Grond & Ontwikkeling streeft ernaar binnen vier weken na ontvangst de ingediende bedenkingen inhoudelijk te beoordelen. De inhoudelijke beoordeling gebeurt door medewerkers van Grond & Ontwikkeling die niet betrokken zijn bij het opstellen van de bewuste onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ. Indien niet binnen twee weken voor het verlopen van de Overstapaanbieding inhoudelijk is gereageerd wordt de Overstapaanbieding verlengd tot twee weken na het moment van beoordeling van de ingediende bedenking.
- In de reactie gaat Grond & Ontwikkeling in op de aangevoerde bedenkingen. Hierbij geeft Grond & Ontwikkeling aan of de bedenkingen wel of niet (deels) worden overgenomen en wat de eventuele aangepaste onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ wordt. Indien de onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ wordt aangepast, stelt Grond & Ontwikkeling een nieuwe aanbieding op, eventueel nadat de erfpachter is verzocht om een nieuwe aanbieding aan te vragen via het Overstapportaal.
- De erfpachter kan geen bedenkingen uiten op de naar aanleiding van eerder aangevoerde bedenkingen aangepaste onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ.
- Indien de erfpachter zich niet kan vinden de reactie van de gemeente kan de erfpachter zich wenden tot de ombudsman dan wel de rechtbank.

6.5 Inhoudelijke beoordeling

Bij bedenkingen op onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ beoordeelt Grond & Ontwikkeling of het Grondwaardebeleid en de werkwijze zoals beschreven in dit document is toegepast. Daarnaast beoordeelt Grond & Ontwikkeling specifiek de bedenkingen van de erfpachter.
Grond & Ontwikkeling beoordeelt niet de hoogte van de onbezwaarde waarde en/of de BSQ. De onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ is immers direct of indirect gebaseerd op WOZ-waarden en achterliggende gegevens. Dit zijn extern vastgestelde gegevens. Het objectieve karakter van de onbezwaarde waarde en maatwerk BSQ is verder gewaarborgd door de modelmatige en daarmee uniforme berekening van onbezwaarde waarden en maatwerk BSQ's.

De erfpachter kan bedenkingen uiten ten aanzien van woningkenmerken die overgenomen zijn van de afdeling Belastingen voor het bepalen van de onbezwaarde waarde. Aangezien dit externe gegevens zijn kan Grond & Ontwikkeling de juistheid van deze gegevens niet goed beoordelen. Grond & Ontwikkeling baseert de onbezwaarde waarde op andere woningkenmerken indien de afdeling Belastingen aan de erfpachter en/of Grond & Ontwikkeling bevestigt dat de aangepaste woningkenmerken van toepassing zijn op de woning op de toestandpeildatum van het betreffende belastingjaar. De bevestiging kan onder meer een toegekend bezwaar zijn of een aanpassing van de woningkenmerken voor de WOZ-waarde uit latere belastingjaren.

Bijlage 01
Meest voorkomende deelobjecten

Deelcode	Deelobject
1100	Woning
1101	Woningdeel overig
1340	Dakterras
1341	balkon
1350	Zolder
1490	Kelder
1500	Garage
1510	Garage aangebouwd
1540	Garage vrijstaand
1570	Inpandige garage
1580	Onderpandige garage
1590	Carport
1600	Berging/schuur
1610	Berging/schuur aangebouwd
1640	Berging/schuur vrijstaand
1670	Berging/schuur inpandig
1680	Berging/schuur onderpandig
1900	Bijgebouw
2010	Tuin bij meergezinswoning
2011	Tuin overig
2030	Grond bij woning
2031	Grond
2140	Parkeerplaats
2250	Ligplaats

Bijlage 02
Correctie voor woninggrootte

Woning kenmerken			Stap 1	Stap 2	
Woning	€ per deelobject	m² GO	€ per m² GO	m²-correctiefactor	Genormaliseerd € per m² GO
Woning 1	144.000	32	4.500	0,9592	4.692
Woning 2	148.368	33	4.496	0,9540	4.713
Woning 3	152.014	34	4.471	0,9490	4.711
Woning 4	154.840	35	4.424	0,9441	4.686
Woning 5	154.840	35	4.424	0,9441	4.686
Woning 6	154.840	35	4.424	0,9441	4.686
Woning 7	166.250	38	4.375	0,9306	4.701
Woning 8	173.240	40	4.331	0,9222	4.696
Woning 9	176.710	41	4.310	0,9182	4.694
Woning 10	190.440	45	4.232	0,9033	4.685
Woning 11	209.916	51	4.116	0,8836	4.658
Woning 12	242.719	61	3.979	0,8562	4.647
Woning 13	258.786	66	3.921	0,8444	4.643
Woning 14	265.200	68	3.900	0,8400	4.643

Stap 3	
Gemiddelde genormaliseerde € per m² GO	4.682

Stap 4		
Gemiddelde genormaliseerde € per m² GO	4.682	
m² GO	42	
m²-correctiefactor	0,9143	(x)
Onbezwaarde waarde deelobject	179.778	

n.b. Bovenstaande voorbeeld is gebaseerd op werkelijke gegevens van een bestaande buurstraat op basis van WOZ-waarden met prijspeil 1-1-2014

1089275

Bijlage 03
Woningtype met herbouwkosten

Code	Woningtype	Herbouwkosten bepaald	Woningtype gelijk gesteld aan:
1101	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Nee	2-onder-1-kapwoning
1106	Bijzondere architectonische woning	Nee	Vrijstaande woning
1108	Dijkwoning	Nee	Vrijstaande woning
1121	2-onder-1-kapwoning	Ja	
1131	Tussenwoning, repeterend	Ja	
1137	Kwadrantwoning	Ja	
1138	Drive-in woning	Ja	
1141	Hoekwoning, repeterend	Ja	
1151	Woningen-normaal-tussen	Nee	Tussenwoning, repeterend
1161	Eindwoning, repeterend	Ja	
1171	Geschakelde woning	Nee	Vrijstaande woning
1173	Geschakelde bungalow	Nee	Vrijstaande woning
1181	Galerijflat	Ja	
1182	Maisonnette	Nee	Appartement
1183	Appartement	Ja	
1184	Portiekflat	Ja	
1185	Flat algemeen/gemengd	Ja	
1186	Penthouse	Nee	Appartement
1187	Benedenwoning	Ja	
1188	Bovenwoning	Ja	
1189	Corridorflat	Ja	
1332	Studentenwoning (niet-gestapeld)	Nee	Studentenwoning
1333	Bejaardenwoning (niet-gestapeld)	Nee	Bejaardenwoning
1384	Studentenwoning	Ja	
1385	Studenteneenheid (portocabin/container)	Nee	Studentenwoning
1386	Bejaardenwoning	Ja	
1405	Grachtenpand	Ja	
1411	Vrijstaande woning	Ja	
1413	Vrijstaande bungalow	Nee	Vrijstaande woning
1431	Tussenwoning, niet-repeterend	Ja	
1436	Herenhuis	Nee	Grachtenpand
1441	Hoekwoning, niet-repeterend	Nee	Hoekwoning, repeterend
1461	Eindwoning, niet-repeterend	Nee	Eindwoning, repeterend
1485	Portiekwoning	Nee	Portiekflat
1981	Karakteristiek historische benedenwoning	Ja	
1982	Karakteristiek historische bovenwoning	Ja	
1984	Herenhuis etagewoning	Nee	Karakteristiek historische bovenwoning
1985	Pakhuis etagewoning	Nee	Karakteristiek historische bovenwoning
1987	Historische benedenwoning	Ja	
1988	Historische bovenwoning	Ja	

1089275