

**Waarom blijven uitgaan van de WOZ-BSQ methodiek en indien de WOZ onbruikbaar de bepaling van de onbezwaarde waarde?**

<b>Onbezwaarde waarde:</b>	<b>Regulier residueel:</b>
<b>Voors:</b>	
De input (referenties) is transparant, objectief en mogelijkheid van bezwaar.	Als de m <sup>2</sup> gelijk blijven is er geen meerwaarde, want m <sup>2</sup> prijs oud en nieuw gelijk;
WOZ-waarde= waarde in economisch verkeer van de woning, ongeacht wel of geen registratie van de berging;	Voor referenties en onderbouwing zijn we niet afhankelijk van Belastingen. We doen eigen research;
m <sup>2</sup> prijs grote woning lager dan m <sup>2</sup> kleine woning. Sluit aan op waardering stelsel;	
Onbezwaarde waarde methodiek werkt prima bij gebrek aan bruikbare WOZ-waarde. Heel beleid en procedure voor. Voldoende referenties in bijna heel A'dam;	
De WOZ systematiek sluit aan bij de waardering voor splitsingen, CHETS, overstap, AB94 Afkoop etc. je krijgt geen waardeverschil bij combinatiewijzigingen, behalve gunstige voorwaarden bij overstap.	
Afwijken is een signaal naar de buitenwereld dat deze gekozen waardebeoordeling niet goed genoeg is.	
Pijnpunt erfpachters en diens vertegenwoordigers zijn de m <sup>2</sup> go. Ze pleiten voor een hogere waarde per m <sup>2</sup> go i.p.v. stukprijs voor de berging. Dit betekent vaak dat de WOZ onbruikbaar is, omdat de afwijking van de oppervlakte groter is dan 5% of 5m <sup>2</sup> . Hier is een werkbare methode voor bedacht en dat werkt prima.	
<b>Tegens:</b>	
	Onderbouwing van referenties ingewikkelder en tijdrovend vs aansluiten bij gebruikte referenties uit WOZ administratie;
	Twee methodieken, WOZ bruikbaar dus WOZ t.o.v. onbruikbaar dus regulier residueel;

	<p>Reden dat voor transformaties de regulier residuele benadering geldt is omdat het bepalen van de onbezwaarde waarde onmogelijk is zonder voldoende referenties in transformatiegebieden. De grens is getrokken bij een wijziging vanaf 4 woningen. Hierdoor geldt deze benadering ook voor wijzigingen in bestaande woonwijken met genoeg referenties voor de bepaling van de onbezwaarde waarde. Het zijstapje bedoeld voor transformatiegebieden wordt hiermee dus breder ingezet en het voorstel is om het dus nog breder in te zetten.</p>
	<p>Het probleem lijkt opgelost, maar in de praktijk moet dat nog blijken. Wellicht wordt het hiermee verschoven;</p>

**Argumenten om af te wijken van de onbezwaarde waarde vind ik persoonlijk niet sterk genoeg.**

1. Hoe om te gaan met aparte E-dossiers met enkel de bestemming **berging**?
2. Hoe raakt dit bergingendossier de andere deelobjecten uit de WOZ. Bijv tuinen, dakterrasen, kelders...?
3. Woningdeel B moeten we negeren en kiezen voor woningdeel A. Dit sluit aan bij de juridische uitgangspunt om de bestemming woning uit de akte "ruim" te interpreteren en geen onderscheid te maken in "goedkopere" meters op de zolderverdieping met een ander "gebruik". Dit gaat net als het negeren van deelobject **berging** in tegen de juiste waarderingsgrondslag van belastingen.