



**Beschouwing: methoden voor grondwaarde-,
meerwaardebepaling bij bestemmingswijziging
met extra woningen**

TAG

15-9-2023



Beschouwing drie opties

	Voordelen	Nadelen
WOZ-waarde	<ul style="list-style-type: none"> • Herkenbare waarde voor erfpachter en gemeente. • Erfpachter heeft bezwaar en beroep kunnen voeren. • Waarde gebaseerd op marktgegevens en opgebouwd op daadwerkelijke woningkenmerken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Definities WOZ-objecten zijn fijnmaziger dan erfpachtakte. Voor WOZ-waarde registreert Belastingen op gedetailleerdere wijze alle deelobjecten in een hoofdobject (i.c. woning) en bouwt daarmee WOZ-waarde van een woning op. • Belastingen registreert bergzolder vaak nog als 1 eenheid en nog niet in m² GO overige inpandige ruimte (verbeterslag in data nog gaande, is overigens niet van invloed op WOZ-waarde). • Belastingen weet niet altijd of een bergzolder (inmiddels) in gebruik is als woonruimte, als ze dit niet doorgekregen hebben. WOZ-waarde is dan te laag. Woonruimte die los van woning betreden kan worden (= woningdeel B) heeft hogere waarde dan bergzolder, maar lager dan woonruimte (=woningdeel A).
Onbezwaarde waarde	<ul style="list-style-type: none"> • Biedt G&O de mogelijkheid een WOZ-waarde na te bootsen indien WOZ-waarde niet bruikbaar is • G&O kan woningwaarde nabootsen en hoeft erfpachter niet te verwijzen naar Belastingen om WOZ-waarde te laten corrigeren. • Methode is minder fijnmazig en sluit daardoor beter aan op abstracte definities in erfpachtakte. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verschillen in gemeentelijke werkwijze: WOZ-waarde is wel representatief voor de woning in huidige staat (vindt gemeente en erfpachter, want niet in bezwaar gegaan) en bruikbaar voor overstap en CHET, maar onrepresentatief en ongeschikt als huidige waarde bij BSW/BBW. • Onbezwaarde waarde zal hoger zijn dan WOZ-waarde van een correct gewaardeerd object waarbij woonzolder is meegenomen, waardoor "correcte" erfpachters benadeeld worden. • Het anders interpreteren van deelobject "bergingen" lost niet het juridisch probleem op. Verschil in WOZ-kenmerken en akte blijft aanwezig. Kans is groot dat op termijn ook discussie ontstaat ten aanzien van de andere deelobjecten (kelder, dakopbouw).
Genormeerd residueel	<ul style="list-style-type: none"> • Methode is abstract en grofmazig en sluit daardoor aan op abstracte definities in erfpachtakte. • Methode wordt al toegepast bij meer dan 5 nieuwe woningen. • Methode is onvergelykbaar met WOZ-waarde dus logischer te verklaren dat uitkomsten verschillen 	<ul style="list-style-type: none"> • Waarde is onbekend voor erfpachters en kan aanzienlijk afwijken van WOZ-waarde, o.a. door de afwijkende prijspeilen. • Deze methode is abstracter. Verschillen tussen individuele woningen komen minder goed tot uiting. • Meer werk voor TAG, want genormeerd residuele methode vergt nauwkeurige onderbouwing met referenties.

XXX Conclusie en aanbeveling

Beschouwing drie opties:

- Het hanteren van de WOZ-waarde heeft de voorkeur, want:
 - Lastig uit te leggen dat de gemeente twee verschillende waardes toekent aan een en hetzelfde object.
 - Afstappen van WOZ-waarde terwijl deze wel onherroepelijk is, leidt mogelijk ook tot “openingen/twijfel” bij andere cases.
- Keerzijde is dat er sprake is van hogere meerwaarde dan de twee andere opties en dat er verschil zit tussen WOZ-kenmerken en juridische omschrijving in de erfpachtakte.
- Het berekenen van een onbezwaarde waarde of genormeerd residuele waarde is een alternatieve werkwijze die beter aansluit bij juridische omschrijving in erfpachtakte, maar zal ook weer knelpunten geven en levert meer werk op.

Indien WOZ-methodiek toch onhoudbaar is, dan stelt TAG voor:

Voorstel optie 4: “beleidseenvoudiging” grondwaardebepaling BSW/BBW

- Bij een BSW binnen de erfpachtbestemming wonen (van wonen naar meer woningen), waarbij de bebouwing gelijk blijft of maximaal 110% bedraagt van de huidige situatie voortaan geen meerwaarde rekenen.
- Indien de woonbebouwing in de nieuwe situatie meer dan 110% is van de bestaande situatie is, dan voortaan de meerwaarde voor de overschrijding/extra woonmeters bepalen o.b.v. de genormeerd residuele methode voor wonen.

XXX Praktische uitwerking optie 4

Voorbeeld 1

Huidige situatie

- 300 m² GO totaal
- 4 woningen (ieder 75 m² GO inclusief berging)

Nieuw situatie

- 300 m² GO totaal
- 5 woningen (ieder 60 m² GO inclusief berging)
- Bebouwing = 100% t.o.v. bestaande situatie
- **Geen meerwaarde bepaling**

Voorbeeld 2

Huidige situatie

- 300 m² GO totaal
- 4 woningen (ieder 75 m² GO inclusief berging)

Nieuw situatie

- 330 m² GO totaal
- 5 woningen (ieder 66 m² GO inclusief berging)
- Bebouwing = 110% t.o.v. bestaande situatie
- **Geen meerwaarde bepaling**

Voorbeeld 3

Huidige situatie

- 300 m² GO totaal
- 4 woningen (ieder 75 m² GO inclusief berging)

Nieuw situatie

- 360 m² GO totaal
- 6 woningen (ieder 60 m² GO inclusief berging)
- Bebouwing = 120% t.o.v. bestaande situatie
- Overschrijding max. toevoeging van 110%, wel meerwaardebepaling

Meerwaardebepaling

- Overschrijding: 30 m² GO
- Grondwaarde / m² GO wonen = € 1.500,-
- Meerwaarde: € 45.000 = 30 m² x € 1.500