



Werkinstructie advisering WOZ-waarden/onbezwaarde waarden

WOZ/BSQ methodiek bij bestemmings- en bebouingswijzigingen

Bij bestemmings- en/of bebouingswijzigingen van woonbestemmingen (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder nieuwe woningen worden gerealiseerd), geldt de WOZ/BSQ-methodiek voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Bij bestemmings- en bebouingswijzigingen van erfpachtrechten met een woonbestemming wordt de WOZ-waarde gebruikt, mits de oppervlakte uit de WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Voor deze werkwijze is gekozen omdat verschillen in gebouwgegevens tussen de WOZ-administratie, erfpachtakte en de feitelijke situatie vreemde verrekeringen kunnen veroorzaken. Als bijvoorbeeld het metrage uit de WOZ sterk afwijkt van het metrage volgens de akte kan dit leiden tot te grote of te kleine verrekeringen.

Deelobject Berging

Als in de WOZ-waarde een deelobject zoals een berging is opgenomen en dit niet overeenkomt met de gegevens uit de akte, dan is de WOZ-waarde ook onbruikbaar. Er zal dan een onbezwaarde waarde worden bepaald op basis van de gegevens uit de akte, dan wel feitelijke situatie volgens opgave erfpachter.

Voorgestelde werkwijze

De erfpachtakte is leidend als de bestemming en/of maximaal toegestane bebouwing daarin staat. Als een van deze gegevens niet in de erfpachtakte staat, gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie. In de meeste akten staat de bestemming, maar ontbreekt de oppervlakte. Voor de oppervlakte wordt dan uitgegaan van de opgave van de erfpachter, de feitelijke situatie. Het voorstel is om de volgende werkwijze te hanteren en de waardering achtereenvolgend te baseren op:

1. *de WOZ-waarde, mits de oppervlakte uit de WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² go afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie en mits de bestemming in de akte overeenkomt met de in de WOZ genoemde deelobjecten/objectkenmerken;*
2. *de onbezwaarde waarde op basis van gegevens uit de akte;*
3. *de onbezwaarde waarde op basis van de feitelijke situatie indien deze in lijn is met de akte en publiekrechtelijk kaders.*



Gemeente Amsterdam

Aanvraag Grondprijzadvies

VB. Casus 5.1.2e Patroclosstraat 5.1.2e te Amsterdam

- Bestemming uitgifte akte – 4 woningen elk voor een gezin
- WOZ-administratie – 4 woningen en 4 bergingen
- Feitelijke situatie – de erfpachter heeft de oppervlakten doorgegeven van de woningen en wilt een extra woning creëren. Bestemmingswijziging van 4 woningen naar 5 woningen.

	Oude situatie
Bestemming(en):	4 woningen elk voor een gezin
Bij wonen:	
Typologie en aantal woningen met bijbehorende m ² go per woning aangeven Let op!! Alleen de m ² opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ koopwoningen ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning <ul style="list-style-type: none"> - woning van 80 m² go gelegen op de beg.grond - woning van 70 m² go gelegen op de 1^e verdieping - woning van 70 m² go gelegen op de 2^e verdieping - woning van 120 m² go gelegen op de 3^e en 4^e verdieping
	M ² conform: opgave erfpachter/meetstaat/tekening/etc.
Tuin aanwezig?	Ja 5.1.2e
(Dak)terras aanwezig?	neen
Berging(en) aanwezig op zolder?	neen
Berging(en) in de kelder?	neen
Schuur in de tuin?	neen

Erfpachtbeheer

Als de erfpachter aangeeft dat er bergingen op zolder zijn/waren of als dat op tekeningen zichtbaar is, dan dien je alsnog deze bergingen niet op te nemen in de aanvraag, want de bergingen zijn geen onderdeel van de bestemming in de akte.

TAG

Als onder 'bestemming' geen berging is aangegeven dient de WOZ-waarde (als deze een berging omvat) niet geadviseerd te worden, maar zal er een onbezwaarde waarde moeten worden bepaald. De berging zal dan ook niet genoemd worden in de huidige situatie, ook als deze er feitelijk wel is. In dit voorbeeld dossier zou er voor de huidige situatie 4 onbezwaarde waarden



Gemeente Amsterdam

bepaald moeten worden, omdat de WOZ-waarden niet bruikbaar zijn, want deze komen niet overeen met de gegevens uit de akte.

CONCEPT