

**Methode****WOZ-waarde**

**Kern probleem mismatch akte vs. "rekenuitgangspunten"**

WOZ- en aktegegevens sluiten niet één op één op elkaar aan. WOZ kenmerken worden op een gedetailleerdere niveau geregistreerd ten op zichte van de akte kenmerken.

Een afwijking is geen bewijslast dat de WOZ-waarde incorrect is. Het is enkel een uitkomst van verschil in detailniveau van kenmerkregistratie.

**Rekenkundige uitgangspunten**

Er wordt "gerekend" met kenmerken die niet voorkomen/benoemd worden in de erfpachtake.

**Rekenkundige uitkomsten: "simpele" bestemmingswijziging zonder toevoeging van m<sup>2</sup> GBO**

Omzetten bergingsruimte naar nieuw te creëren woning, maar geen toevoeging van m<sup>2</sup> GBO, leidt tot grondwaarde vermeerdering.

**Rekenkundige uitkomsten: "complexe" bestemming- en bebouwingwijziging in combinatie met substantiële toevoeging van m<sup>2</sup> GBO**

Leidt tot meerwaarde.

**Uitvoerbaarheid**

Goed uitvoerbaar (los van de geschillen en discussie over bergingdeelcodes).

**Proces/beleid optimalisatie?**

**Risico's?**

**onbezwaarde waarde****genormeerd residueel**

Het hanteren van de onbezwaarde waarde biedt niet gelijk een oplossing voor het kernprobleem. Discussie kan ook ontstaan ten aanzien van andere kenmerken. Bijvoorbeeld: "woningdeel overig inpandig", "bergzolder", "dakopbouw", "bijgebouw", "kelder".

Qua abstractieniveau zijn de rekenkenmerken / -variabelen voor genormeerd residueel gelijk aan de aktekenmerken.

idem WOZ

De grondwaarde voor wonen genormeerd residueel wordt per woninggrootte categorie en segment.

Er wordt verder niet gerekend met andersoortige kenmerken dan woninggrootte / m<sup>2</sup> GBO.

Discrepancie rekenuitgangspunten en erfpachttakte is hiermee minimaal / niet aanwezig.

Uitkomst leidt tot lagere meerwaarde ten opzichte van WOZ-waarde uitkomst.

Omzetten bergingsruimte naar nieuw te creëren woning, maar geen toevoeging van m<sup>2</sup> GBO, leidt niet tot grondwaarde vermeerdering.

Leidt tot meerwaarde.

Leidt tot grotere meerwaarde ten opzichte van WOZ/onbezwaarde waarde uitkomsten. Zeker voor situaties waarin er sprake is van grote toevoeging m<sup>2</sup> GBO's.

Bij geringe toevoeging m<sup>2</sup> GBO (50 - 150 m<sup>2</sup>) uitkomsten onbezwaarde waarde/genormeerd residueel relatief gelijk aan elkaar.

Goed uitvoerbaar	Reguliere methode goed uitvoerbaar. Leidt wel tot extra werk, maar niet tot een onuitvoerbare situatie.
Het hanteren van de onbezwaarde waarde en enkel deelcodes gebruiken die voorkomen op een erfpachtakte, kan een vereenvoudiging opleveren.	Voor BBW/BSW waarbij de nieuwe situatie leidt tot > 5 nieuw te creëren woningen: wordt methode genormeerd residueel al gehanteerd.
Dus niet enkel beperkt tot "bergingen", maar ook alle andere aanhorigheden die gericht zijn op het definiëren van een woningdeel. Bijvoorbeeld: kelder, zolder, dakopbouw, woningdeel overig etc.	Het van toepassing verklaren van genormeerd residueel ook voor BBW/BSW < 5 nieuw te creëren woningen, leidt tot het gelijkschakelen van waarderingmethoden voor alle "transformatieprojecten".
Standaard de WOZ-waarde en "bergingen" registratie (indien aanwezig) diskwalificeren kan mogelijk besmetting opleveren voor de overstap.	
De argumentatie waarom de WOZ-waarde niet geschikt is, is ook van toepassing op de overstap.	