



## Werkinstructie advisering WOZ-waarden/onbezwaarde waarden<sup>1</sup>

### 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 m<sup>2</sup> 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 door 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 de metrage uit de WOZ sterk afwijkt van het metrage volgens de akte kan dit leiden tot onjuiste verrekeringen.**

### Werkwijze

Erfpachtbeheer beoordeelt de juridische situatie volgens het erfpachtbeleid en verwerkt dat in het aanvraagformulier voor het grondprijzadvies. De gegevens in het aanvraagformulier, en eventuele bijlagen die door Erfpachtbeheer worden meegestuurd bij de aanvraag, zijn het **uitgangspunt** bij de grondwaardebepaling door TAG.

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. Erfpachtbeheer beoordeelt de opgave van de feitelijke situatie. Voor de grondwaardebepaling dient de volgende werkwijze gehanteerd te worden en de waardering achtereenvolgend gebaseerd te worden op:

1. de WOZ-waarde, mits de oppervlakte uit de WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m<sup>2</sup> go afwijkt van de oppervlakte volgens de akte.
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 publiekrechtelijke kaders.

<sup>1</sup> Erfpachtrechten vergelijkbaar met **5.1.2e** Patroclosstraat **5.1.2e** te Amsterdam



# Gemeente Amsterdam

## Voorbeeld aanvraag grondprijzadvies

### Testcase 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.

De passages hieronder komen uit het grondprijzadvies van 24 mei 2022 met kenmerk 2022-5425.

#### 2) De reden van de adviesaanvraag

- Bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)

Op de vierde verdieping van het gebouw wordt een extra woning gerealiseerd. Het adres van de nieuwe woning is Patroclosstraat 5.1.2e te Amsterdam.

In de akte is geen oppervlakte vermeld. Opgegeven oppervlaktes zijn conform opgave van de erfpachter. De erfpachter heeft aangegeven dat de vierde verdieping al langere tijd als verblijfsruimte/zolderkamers wordt gebruikt. De nieuwe woning ontstaat uit deze ruimte en een gedeelte van de gemeenschappelijke ruimtes. Verder wordt ten behoeve van de nieuwe woning een dakterras gerealiseerd.

#### 5) Een duidelijke beschrijving van het oude programma

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	4 woningen elk voor een gezin
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m <sup>2</sup> go per woning aangeven: <b>Let op!!</b> Alleen de m <sup>2</sup> opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ koopwoningen</li> <li>▪ zelfstandig</li> <li>▪ meergezinswoningen</li> <li>▪ - Patroclosstraat 5.1.2e (ongewijzigd): 69 m<sup>2</sup> go</li> <li>- Patroclosstraat 5.1.2e: 81 m<sup>2</sup> go (1<sup>ste</sup> verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (13 m<sup>2</sup> go) op de 4<sup>de</sup> verdieping)</li> <li>- Patroclosstraat 5.1.2e: 77 m<sup>2</sup> go (2<sup>de</sup> verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (12 m<sup>2</sup> go) op de 4<sup>de</sup> verdieping)</li> <li>- Patroclosstraat 5.1.2e: 76 m<sup>2</sup> go (3<sup>de</sup> verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (11 m<sup>2</sup> go) op de 4<sup>de</sup> verdieping)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• M<sup>2</sup> conform: opgave erfpachter</li> </ul>
Is er een tuin aanwezig? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	Ja 5.1.2e t.b.v. nr. 5.1.2e neen neen neen neen



## Gemeente Amsterdam

### 6) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	5 woningen van totaal 313 m <sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (go)
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m <sup>2</sup> go per woning aangeven: <b>Let op!!</b> Alleen de m <sup>2</sup> opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ koopwoningen</li> <li>▪ zelfstandig</li> <li>▪ meergezinswoningen</li> <li>▪ Patroclosstraat [redacted] (ijft ongewijzigd): 69 m<sup>2</sup> go (begane grond)</li> <li>Patroclosstraat [redacted] 68 m<sup>2</sup> go (1<sup>ste</sup> verdieping)</li> <li>Patroclosstraat [redacted] 5.1.2e 65 m<sup>2</sup> go (2<sup>de</sup> verdieping)</li> <li>Patroclosstraat [redacted] 65 m<sup>2</sup> go (3<sup>de</sup> verdieping)</li> <li>Patroclosstraat [redacted] (nieuw): 46 m<sup>2</sup> go (4<sup>de</sup> verdieping)</li> </ul>
	M <sup>2</sup> conform: opgave erfpachter
Is er een tuin aanwezig?	Ja, [redacted] t.b.v. nr [redacted]
Is er een (dak)terras aanwezig?	Ja, [redacted] t.b.v. de nieuwe woning op de 4 <sup>de</sup> verdieping (Patroclosstraat [redacted])
Is er een berging aanwezig op zolder?	nee
Is er een berging in de kelder?	nee
Is er een schuur in de tuin?	Nee

### 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 voormelde testcase voor Patroclosstraat 5.1.2e in de nieuwe situatie evengoed de WOZ-waarde aangehouden, maar dan zonder deelobject berging (zie hieronder passages uit het grondprijsadvies). Omdat de afwijking tussen de opgegeven m<sup>2</sup> en de m<sup>2</sup> volgens WOZ kleiner is dan 5 m<sup>2</sup>. De erfpachter heeft opgegeven 65 m<sup>2</sup> go en de WOZ-administratie gaat uit van 62 m<sup>2</sup> go. In deze testcase is er voor de huidige situatie 4 onbezwaarde waarden bepaald, omdat de WOZ-waarden niet bruikbaar waren vanwege grote afwijkingen in de oppervlakte volgens de WOZ-administratie en de opgave van de erfpachter.

Onderstaande passages komen uit de toelichting van TAG in het grondprijsadvies

#### Nieuwe situatie

Ook voor de nieuwe situatie is er voor de woningen Patroclosstraat 5.1.2e en Patroclosstraat 5.1.2e een WOZ-waarde bekend die niet bruikbaar is voor de nieuwe situatie. De komt omdat de oppervlakte in de WOZ-administratie meer dan 5% of 5 m<sup>2</sup> afwijkt van de werkelijke situatie. Derhalve is voor deze woningen de onbezwaarde waarde bepaald voor de nieuwe situatie op basis van de woningkenmerken uit de opgave van de erfpachter.

Van Patroclosstraat 5.1.2e is een WOZ-waarde beschikbaar en bruikbaar voor de nieuwe situatie. Wel dient in deze WOZ-waardering het deelobject berging in mindering gebracht te worden op de totale WOZ-waarde omdat deze berging de verblijfsruimte/zolderkamer vertegenwoordigt die in de nieuwe situatie niet meer bij deze woning hoort.



# Gemeente Amsterdam

## Objectgegevens

Adres	Petroosstraat 1.2
Object ID	5.1.2e
Buurtcode	KKH05
Oude buurtcode	K48F
Buurtstraatcode	2816PK48F

## WOZ-waarde met peiljaar 2017

WOZ-waarde	BSQ	Percentage gereed	Type	Oppervlakte	Aantal deelobjecten
€378.000	36%	100%	STWO	62 m <sup>2</sup>	2

## Oybouw WOZ-waarde [Versie: 23-5-2022]

Deelcode	Omschrijving	Opp.Aantal	WOZ-waarde
1100	Woning	62	€374.418
1600	Beleg	1	€4.000
	Totaal		€378.000