



# Beschouwing: methoden voor grondwaarde-, meerwaardebepaling bij bestemmingswijziging

**TAG**

**15-9-2023**



# Beschouwing drie opties

|                      | Voordelen  | Nadelen   |
|----------------------|--|---|
| WOZ-waarde           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herkenbare waarde voor de erfpachter.</li> <li>• Waarde gebaseerd op woningkenmerken waarop erfpachter ook bezwaar en beroep op heeft kunnen voeren.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definities WOZ-woningkenmerken sluiten niet volledig aan op erfpachtakte en leidt tot juridische onenigheid. Ten behoeve van de WOZ-waarde wordt een woning op een gedetailleerdere wijze geregistreerd en omschreven dan hetgeen dat is overeengekomen in een erfpachtakte.</li> </ul>  |
| Onbezwaarde waarde   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningkenmerkverschillen komen goed tot uiting in de rekenkundige uitkomsten.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sprake van <b>5.2</b> gemeentelijke werkwijze. WOZ-waarde is wel geschikt voor de overstap en representatief voor de woning in huidige staat, maar ongeschikt en onrepresentatief als huidige waarde in een situatie waar sprake is van een BSW/BBW.</li> <li>• Het anders interpreteren van de "bergingen" deelcodes lost niet het juridisch probleem op. Verschil in WOZ-kenmerken en akte blijft aanwezig. Kans is groot dat op termijn ook discussie ontstaan ten aanzien van de overige.</li> </ul> |
| Genormeerd residueel | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekenvariabelen sluiten beter aan op terminologie en definities van de erfpachtakte.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waarde is onbekend voor erfpachters en kan aanzienlijk afwijken. Onder andere door de afwijkende prijspeilen.</li> <li>• Rekenkundige uitkomsten van deze methode zijn abstracter. Verschillen tussen individuele woningen komen minder goed tot uiting.</li> </ul>  |



# Conclusie en aanbeveling

## Beschouwing drie opties:

- Het hanteren van de WOZ-waarde heeft de voorkeur.
- Deze optie bevat de minste nadelen.
- Echter leidt het hanteren van de WOZ-waarde en –woningkenmerken tot een afwijking met de juridische omschrijving vanuit de erfpachtakte.

*... indien dit onoverkomelijk is...*

## Voorstel optie 4: “beleidseenvoudiging” grondwaardebepaling BSW/BBW

- Voor een BSW waarbij de bebouwing gelijk blijft of maximaal 110% bedraagt van de huidige situatie: wordt geen meerwaarde gerekend.
- Indien de bebouwing in de nieuwe situatie meer dan 110% is van de bestaande situatie: wordt de meerwaarde berekend over de extra meters o.b.v. de genormeerd residuele methode voor wonen.

# XXX Praktische uitwerking optie 4

## Voorbeeld 1

### Huidige situatie

- 300 m<sup>2</sup> GO totaal
- 4 woningen (ieder 75 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

### Nieuw situatie

- 300 m<sup>2</sup> GO totaal
- 5 woningen (ieder 60 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)
- Bebouwing = 100% t.o.v. bestaande situatie
- **Geen meerwaarde bepaling**

## Voorbeeld 2

### Huidige situatie

- 300 m<sup>2</sup> GO totaal
- 4 woningen (ieder 75 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

### Nieuw situatie

- 330 m<sup>2</sup> GO totaal
- 5 woningen (ieder 66 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)
- Bebouwing = 100% t.o.v. bestaande situatie
- **Geen meerwaarde bepaling**

## Voorbeeld 3

### Huidige situatie

- 300 m<sup>2</sup> GO totaal
- 4 woningen (ieder 75 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

### Nieuw situatie

- 360 m<sup>2</sup> GO totaal
- 5 woningen (ieder 60 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)
- Bebouwing = 120% t.o.v. bestaande situatie
- Overschrijding max. toevoeging van 110%, wel meerwaardebepaling

### Meerwaardebepaling

- Toevoeging: 60 m<sup>2</sup> GO
- Grondwaarde / m<sup>2</sup> GO wonen = € 1.500,-
- Meerwaarde: € 90.000 = 60 m<sup>2</sup> x € 2.000