

Stop badkamerboete

Geen hogere grondwaarde door woningverbeteringen.



www.badkamerboete.nl
AWEP Erfpachtpartij, juni 2017
wetenschappelijk.bureau@awep.nl

Grondwaardecommissie: “Geen badkamerboete”.

De Grondwaardecommissie stelt dat woningverbeteringen niet leiden tot een hogere grondwaarde, er is geen badkamerboete.

Grondwaardecommissie in antwoord op VVD vragen

Hoe kan volgens de grondwaardecommissie in een toekomstig systeem van eeuwigdurende erfpacht de zogenaamde ‘badkamerboete’ voorkomen worden? Kortom, hoe wordt voorkomen dat investeringen van eigenaren in de woning aan de grond toegerekend worden i.p.v. aan de opstal?

De residuele grondwaarde is het verschil van de totaalwaarde en de opstalwaarde. Als de verhoging van de opstalwaarde gelijk is aan de verhoging van de totale waarde (en dat zal in de meeste gevallen zo zijn), hebben woningverbeteringen geen gevolg voor de bepaling van de grondwaarde. Met andere woorden: woningverbeteringen leiden niet tot een hogere grondwaarde, tenzij er onrendabele investeringen in woningen worden gedaan.

Rekentool: wel badkamerboete.

Verschil erfpacht van 20% twee buren met gelijk perceel, linkerpand met extra etage.

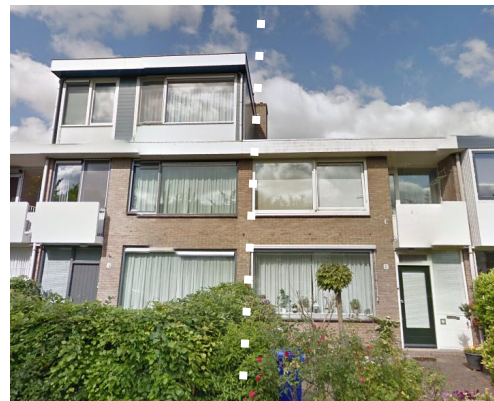
- Linker woning heeft een 20% hogere WOZ.
- Badkamerboete volgens de rekentool is € 23.500 (€ 76.825 - € 63.250).
- Woningverbetering is betaald door de erfpachter, niet door de “gemeenschap”.
- Erfpachter is hierover *niet* geïnformeerd of gewaarschuwd.
- Als rechter pand ná overstap een verdieping plaatst, is er geen badkamerboete.

Badkamerboete bedraagt 90% van de investering.

- Een depreciatie van 10% leidt tot afroaming van 90% van de woningverbeteringen.
- Ook zonder over te stappen komt er een badkamerboete. De grondwaarde voortdurend en eeuwigdurend worden gelijk.
- Historische én toekomstige investeringen worden zo beboet.

Oplossing: neem laagste WOZ binnen één BSQ bij gelijke percelen of appartementen.

**20% hogere afkoop bij
identiek perceeloppervlak**



€ 76.825 € 63.520

Afkoopsom verschil van € 23.000
Badkamerboete op betaalde opbouw
Nieuwerhoek 52 en 54

Gemeente deelt bouw informatie met belastingdienst waardoor verbouwingen direct leiden tot een hogere WOZ waarde.

- Gemeenten geven bouw/omgevingsvergunningen elk jaar door aan de Belastingdienst.
- Verbouwen, onderhoud en het wegwerken van achterstallig onderhoud leiden tot een hogere WOZ waarde en dus tot een hogere grondwaarde.

WOZ Waarderingsinstructie

Wijzigingen van de WOZ-objectkenmerken kunnen worden veroorzaakt door:

- bouwactiviteiten waarbij een omgevingsvergunning verplicht is en verleend is.
- vergunningsvrije bouwactiviteiten, inclusief het plegen van onderhoud, wegwerken van achterstallig onderhoud en/of het realiseren van eigentijdse voorzieningen;

Om een juiste registratie te waarborgen is het van belang dat de gemeente de mutaties van de WOZ-objecten juist, tijdig en volledig verwerkt en daarnaast dient de gemeente de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken regelmatig te onderzoeken en zo nodig te verbeteren (bijhouding van de objectkenmerken). De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- wijzigingen van de objectkenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen (met verleende omgevingsvergunning of vergunningsvrij) juist, volledig en tijdig binnen acht weken na gereedkomen en gedurende de bouwactiviteiten telkens binnen acht weken na 1 januari in de WOZ-administratie zijn verwerkt.

Rekentool: soms grote rechtsongelijkheid tussen *gelijke* woningen.

45% hogere WOZ en 45% hogere erfpacht bij gelijk bouwjaar en gelijk oppervlak. Oorzaken van lagere WOZ:

- vaak bezwaar aangetekend
- kooptransactie langer geleden
- huis verwaarloosd
- geen dubbel glas etc.

Oplissing: neem laagste WOZ binnen één BSQ bij gelijke percelen of appartementen.

45% hogere afkoopsom bij gelijke appartementen.



Adres:	2e C Huygensstr 24B	2e C Huygensstr 22B
Bouwjaar	2001	2001
Oppervlakte	144 m2	146 m2
WOZ (2015)	€ 585.000	€ 844.000
Afkoop	€ 65.000	€ 95.000

Bronnen:

maps.google.nl

[WOZ Waardeloket](#)

[Rekentool Overstap eeuwigdurende erfpacht](#)

“Niet meer dan de helft van uw huis” wordt niet waargemaakt.

- De Belastingdienst past een “erfpachtcorrectie” toe (zie [erfpacht instructie](#)).
- WOZ = koopsom + erfpachtcorrectie.
- Een nominale BSQ van 49% kan leiden tot een effectieve BSQ van 73%. Zie rekenvoorbeeld.

Oplossing: pas geen erfpachtcorrectie toe.

Erfpachtcorrectie

De wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen (art. 17).

Om aan dit voorschrift te voldoen dient te worden getaxeerd alsof de woningen op eigen grond staan. Hiertoe wordt een erfpachtcorrectie (EPC) toegepast.

Een verkoopcijfer van een pand op in erfpacht uitgegeven grond wordt met deze EPC verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers gecorrigeerde transacties.

De EPC is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende een periode van vijftig jaar gerekend vanaf de datum verkoop.

Nominale BSQ van 49% kan leiden tot effectieve BSQ van 73%

Koopsom	€	500.000	
Erfpachtcorrectie	€	245.000	koopsom x 49%
WOZ	€	745.000	koopsom + erfpachtcorrectie
Grondwaarde	€	365.050	WOZ x 49%
Effectieve BSQ		73%	grondwaarde / koopsom

VVD is tegen de badkamerboete, maar voert hem ongemerkt in.

“Investerings in de eigen woning mogen niet resulteren in een hogere grondprijs.”

- Verkiezingsbelofte en een “IJzeren voorwaarde”.
- Badkamerboete was een door de VVD afgedwongen aanpassing in GroenLinks plan van van Poelgeest.
- OGA wil dat kavels met gelijke locatiewaarden gelijke grondwaarden hebben. Dit is goedgekeurd door de raad.

VVD Amsterdam stelt vijf ijzeren voorwaarden aan erfpacht

Geen badkamerboete

In het voorliggende stuk ligt vast dat huiseigenaren niet mogen worden ontmoedigd in de eigen woning te investeren. Voor de VVD betekent dit dat investeringen in de eigen woning dus niet mogen resulteren in een hogere grondprijs.

i. Genormeerd residueel

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is dat de erfpachtgrondprijzen *genormeerd* bepaald worden. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondprijs van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiewaarden en met dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben.

Oplossing: Normeer erfpacht bij gelijke appartementen en percelen in één BSQ.

Vermijd WOZ dubbelrekening door erfpachtcorrectie.

Normeer de erfpacht afdank en canon:

1. Neem de laagste WOZ binnen één BSQ gebied bij gelijke percelen of appartementen. De WOZ waarden staan al in de BSQ database.
2. Gebruik de WOZ zonder daar de erfpachtcorrectie bij op te tellen.

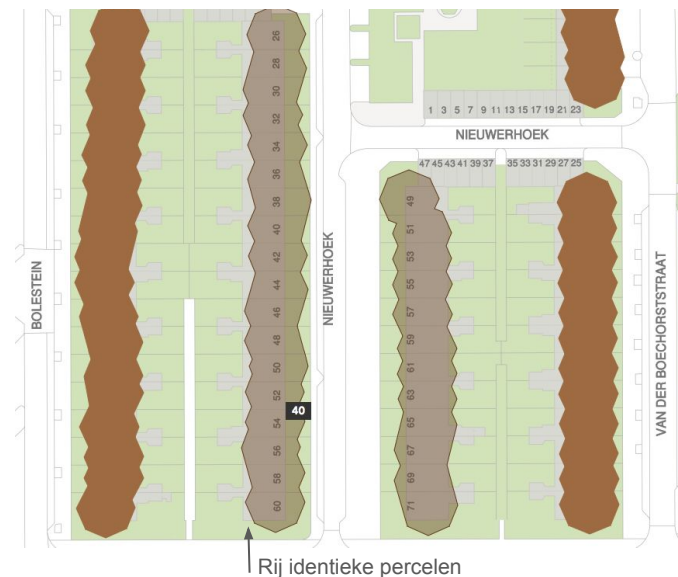
Realiseer de doelstellingen gemeente:

- Groene investeringen in isolatie, zonnepanelen en zuinige boilers.
- Onderhoud, renovatie en verbeteringen van de woningvoorraad.

Creëer draagvlak:

- Erfpachter is nooit gewaarschuwd voor canon verhogingen door verbouwingen.
- Waarmaken belofes aan kiezers en belofes uit Startdocument.
- Verschillen met burens zijn pijnlijk zichtbaar, die vallen nu weg.
- Grote rechtsongelijkheid leidt tot rechtszaken.
- Is eerlijk voor élk stadsdeel, want speelt in elke BSQ.
- Is in lijn met eigen grondwaardebeleid.

Neem laagste WOZ binnen BSQ bij gelijke percelen



Bron: maps.amsterdam.nl/bsq