

## Informatie BAG-WOZ

# Oppervlakte en inhoud

Juli 2009

### Oppervlakte-informatie in de BAG

De Basisregistraties adressen en gebouwen bevatten van elk verblijfsobject de gebruiksoppervlakte. Deze gebruiksoppervlakte moet voldoen aan hetgeen door het Nederlands Normalisatie Instituut in haar norm NEN 2580 over gebruiksoppervlakte is vastgelegd. In de opbouwfase van de BAG is deze gebruiksoppervlakte bij veel gemeenten afgeleid van de in de WOZ-administratie aanwezige oppervlakte- of inhoudgegevens.

### Oppervlakte- en inhoudinformatie in de WOZ

Het WOZ-object bestaat meestal uit grond met daarop gebouwen. Dit informatieblad gaat alleen over de oppervlakte van gebouwen die deel uitmaken van het WOZ-object en dus niet over de oppervlakte van de grond, die in de WOZ-administratie ook wordt vastgelegd.

Binnen de WOZ-administratie kan voor gebouwen zowel oppervlakte als de inhoud worden vastgelegd. Of gemeenten oppervlakten, inhoud, of beide registreren, is niet voorgeschreven. Voorgeschreven is dat de waardering moet plaatsvinden op basis van een systematische vergelijking (in ieder geval bij woningen). Algemeen aanvaard is dat een dergelijke vergelijking in elk geval rekening houdt met de grootte van het object. Of de grootte wordt uitgedrukt in een oppervlaktemaat of in een inhoudsmaat, maakt voor de kwaliteit van de taxatie niet uit. De oppervlakte en inhoud

worden binnen de WOZ registratie vastgelegd op het niveau van het WOZ-deelobject.

Voor de wijze waarop de oppervlakte of de inhoud van een WOZ-object moeten zijn bepaald, bestaat geen dwingend meetvoorschrift. Wel vermeldt de Waarderingsinstructie dat de vastlegging van de grootte bij voorkeur bruto plaatsvindt en bij voorkeur gebaseerd is op de meetvoorschriften van NEN 2580. Voorwaarde is wel dat elke gemeente binnen de gemeente alle WOZ-objecten op dezelfde wijze meet. Anders wordt de onderlinge vergelijkbaarheid onmogelijk. Per gemeente kan de meetmethode dus verschillen. Binnen een gemeente is er vaak nog wel een verschil tussen woningen (met bruto inhoud) en niet-woningen (oppervlakte) In de WOZ-administratie wordt per deelobject aangegeven of sprake is van een bruto of netto inhoud of van een bruto, netto of gebruiksoppervlakte. Het meest voor de hand ligt de keuze voor bruto inhoud of voor de gebruiksoppervlakte, omdat dit ook de aanduidingen zijn die bijvoorbeeld bij de bouwvergunning worden gebruikt. Recent is een praktische meetinstructie opgesteld voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen deze is gebaseerd op NEN 2580. Gemeenten kunnen met de instructie zowel voor de BAG als voor de WOZ uit de voeten.

## Verplicht gebruik BAG binnen de WOZ

Vanaf 1 juli 2011 moeten ook binnen de WOZ de gegevens uit de BAG verplicht worden gebruikt. Wat betekent dit nu voor de WOZ? Op die vraag gaan we hier alleen in met betrekking tot de oppervlakte. Over verplicht gebruik van andere BAG-gegevens stellen wij nog aanvullende informatiebladen op.

### Oppervlakte

Zoals al eerder is aangegeven geldt voor de WOZ geen verplichting om de oppervlakte te gebruiken bij de taxatie. Ook bestaat er geen specifiek meetvoorschrift hoe de oppervlakte van een WOZ-(deel) object moet worden gemeten. Voor gemeenten die op basis van de oppervlakte taxeren, geldt daarom vanaf 2011 het uitgangspunt dat de oppervlakte, zoals deze in de BAG geregistreerd staat, het uitgangspunt is voor de taxatie. Los van alle taxatietechnische argumentatie die voor- en tegenstanders van de gebruiksoppervlakte kunnen aanvoeren, is aan een burger immers niet uit te leggen dat de ene afdeling van de gemeente zegt dat zijn woning X m<sup>2</sup> groot en de andere afdeling beweert dat het Y m<sup>2</sup> is.

Natuurlijk zijn niet alle WOZ-deelobjecten exact gelijk aan de BAG verblijfsobjecten. Als een BAG verblijfsobject moet worden gesplitst in bijvoorbeeld twee WOZ-(deel)objecten, dan moet de gezamenlijke oppervlakte van de desbetreffende WOZ-deelobjecten natuurlijk wel weer gelijk zijn aan de oppervlakte van het verblijfsobject. Op welke wijze BAG-objecten en WOZ objecten met elkaar samenhangen is vorig jaar uitgewerkt in de brochure Objecten BAG en WOZ die te vinden is op [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl) en [www.bag.vrom.nl](http://www.bag.vrom.nl).

### Inhoud

Als een gemeente op basis van inhoud taxeert, geldt er geen verplichting om voor het taxeren over te stappen op het taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. Inhoud is namelijk een ander gegeven dan oppervlakte. Wel is het natuurlijk zo dat de verhouding tussen de BAG-oppervlakte en de WOZ-inhoud aan de belanghebbende uit te leggen moet zijn. Met andere woorden, het is goed om ook bij het taxeren op basis van inhoud na te gaan of deze inhoud in een realistische verhouding staat tot de in de BAG geregistreerde oppervlakte.

Of een gemeente op termijn overstapt op het taxeren op basis van oppervlakte is onder meer een doelmatigheidsvraag. Immers, de BAG-oppervlakten moeten op basis van een wettelijke verplichting worden vastgelegd en de taxatiepraktijk leert dat op basis van oppervlakten kwalitatief vergelijkbare taxaties worden verkregen. Een overweging hierbij is verder dat op de woningmarkt ook makelaars en taxateurs in toenemende mate een woningen aanduiden op basis van de gebruiksoppervlakte. Wanneer de consument gewend is aan het aanduiden van de woningen met de gebruiksoppervlakte, komt het vreemd over wanneer de WOZ-taxatie gebaseerd is op de bruto-inhoud.





Er zijn echter ook diverse redenen om de bruto inhoud te blijven registreren. Dit gegeven staat bijvoorbeeld nog steeds bij de bouwvergunning (WABO) en het komt ook als facultatief gegeven voor in het Referentiemodel voor het stelsel van gemeentelijke Basisgegevens (RSGB).

## Omrekeningen en conversies oppervlakten bij opbouw en beheer van de BAG

Bij de opbouw van de BAG wordt veel gebruik gemaakt van de in de WOZ aanwezige gegevens. Uit de WOZ-(deel)objecten vallen immers de meeste verblijfsobjecten in de BAG af te leiden. Als voor een dergelijke aanpak is gekozen, is het verstandig om de relatie tussen de WOZ-deelobjecten en de BAG-objecten te bewaren en te blijven onderhouden. Voor het verplichte gebruik van de BAG in de WOZ is deze relatie immers van groot belang. Deze relatie tussen BAG-objecten en WOZ-objecten komt uiteindelijk ook vast te liggen in de Basisregistratie WOZ (zie Catalogus Basisregistratie WOZ en de eerder genoemde folder over de samenhang van de BAG- en WOZ-objecten).

### Conversie

De oppervlaktegegevens in de BAG worden veelal via conversie afgeleid van de in de WOZ aanwezige oppervlakte of inhoudsgegevens. De wijze waarop bijvoorbeeld de omrekening van de bruto inhoud van woningen naar gebruiksoppervlakte kan plaatsvinden is vastgelegd in het Verdiepingsdocument oppervlakte versie 2.0 dat te vinden is op de site van project BAG.

De op deze wijze geconverteerde gegevens worden in de BAG opgenomen naast nieuw opgevoerde verblijfsobjecten, waarvan wel direct de gebruiksoppervlakte bekend of gemeten is. De geconverteerde gegevens zijn naar hun aard minder exact dan van tekening opgenomen of ter plaatse ingemeten gebruiksoppervlakten.

### Verbeteren Kwaliteit

In de beheerfase zullen de oppervlakten in de BAG bij wijzigingen in het object of bij controle opnieuw moeten worden vastgesteld. Op dat moment moet dan natuurlijk de voorgeschreven methode worden toegepast. Conversie vanuit de WOZ is dan niet meer verantwoord. In de komende jaren zullen door marktanalyse, bezwaar en beroep van steeds meer WOZ-objecten en dus verblijfsobjecten de gebruiksoppervlakte gecontroleerd worden. Daarnaast zal ook steeds aandacht geschonken worden aan de controle en optimaliseren van de kwaliteit van bij de taxatie gebruikte objectkenmerken. Dat gebeurt onder andere via het Beoordelingsprotocol objectkenmerken. Gebruiksoppervlakten behoren tot de primaire objectkenmerken. Het controleren en optimaliseren via de inspecties van de Waarderingskamer en in de driejaarlijkse BAG-audits gevolgd gaan worden.

## Meetinstructies

De in de BAG vast te leggen oppervlakte moet voldoen aan hetgeen is gedefinieerd in NEN 2580 omtrent de gebruiksoppervlakte. In samenwerking tussen VROM-BAG en de Waarderingskamer is met de VNG en organisaties van makelaars en taxateurs een praktische meetinstructie voor de gebruiksoppervlakte van woningen opgesteld, die voldoet aan NEN 2580. Hierin is aangegeven op welke wijze de gebruiksoppervlakte moet worden berekend voor de BAG en welke onderverdelingen (bijvoorbeeld woonruimte versus overige ruimte) of aanvullingen (bijvoorbeeld gebruiksoppervlakte van garages of externe bergingen) verder mogelijk zijn. Deze meetinstructie is te vinden op de site van de Waarderingskamer.

## Mogelijk overgangsscenario van waarden op basis van inhoud naar waarden op basis van oppervlakte

Zoals eerder is opgemerkt taxeren gemeenten veel nu op basis van inhoud. Om doelmatigheidsredenen of om redenen van duidelijkheid voor de burger, kunnen zij ervoor kiezen in de toekomst op basis van gebruiksoppervlakte te gaan taxeren. Enige voorzichtigheid daarbij is wel op zijn plaats. Immers de overstap kan invloed hebben op de onderlinge waardeverhoudingen tussen de objecten. En de oppervlakten in de BAG zijn door de eventuele conversie wellicht minder nauwkeurig dan de eerder gebruikte bruto inhoud. Het is niet goed verdedigbaar dat iemand met een hogere taxatiewaarde en hogere belastingaanslag krijgt, alleen omdat er een conversie heeft plaatsgevonden.

Bij een dergelijke overgang is het goed om eerst eens enkele keren "droog" te draaien. Dat wil zeggen het taxatiemodel opstellen op basis van de gebruiksoppervlakte zonder dat er beschikkingen worden genomen. Door de uitkomsten van een taxatiemodel op basis van de gebruiksoppervlakte en een taxatiemodel op basis van de bruto inhoud te vergelijken, kan een optimalisering van de gegevens worden bereikt. Ook worden op die manier vreemde taxaties naar de burger toe voorkomen. Daar waar (grote) verschillen in taxatiewaarde optreden, zullen de gegevens (oppervlakte en inhoud) moeten worden gecheckt en zo nodig worden aangepast. Als dit enkele keren wordt herhaald, zullen uiteindelijk oppervlakte en inhoud dezelfde waarderingsresultaten laten zien.

Ook in de communicatie met de burger kan met een geleidelijke overgang worden gewerkt. Dat kan door de gebruiksoppervlakte alvast naast de bruto inhoud op het taxatieverslag af te drukken. Eventueel kan de belanghebbenden worden gevraagd die gegevens goed te controleren. Een apart reactieformulier (fysiek of op de site van de gemeente) kan daarbij ondersteunend werken.

### Meer info

[www.bag.vrom.nl](http://www.bag.vrom.nl) en  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

### Colofon

Deze publicatie is een uitgave van:



Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en  
Milieubeheer

WAARDERINGSKAMER