

Betreft: Toelichting op het gebruik van de API voor WOZ-taxatieverslag woningen

Datum: 16 juni 2025

Bijlage(n): -

1. Inleiding

Deze toelichting dient als leidraad voor het opstellen van een taxatieverslag-woningen op basis van de API-specificatie “WOZ Taxatieverslag Woningen API Specificatie”.

De specificatie is beschikbaar op de volgende webpagina:

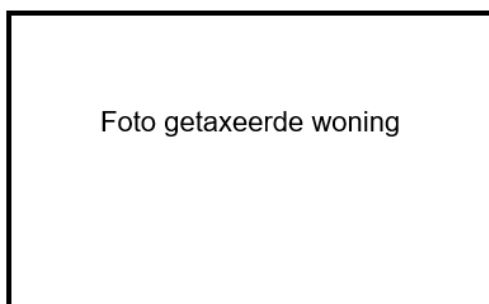
https://app.swaggerhub.com/apis/waarderingskamer-9ee/woz-taxatieverslag_api_specificatie/1.0.0

Het [model voor het WOZ-taxatieverslag woningen](#) is gepubliceerd op de site van de Waarderingskamer.

Met het oog op de uniformiteit van de weergave van het taxatieverslag zijn [grafische bestanden voor de iconen](#) op het taxatieverslag ook beschikbaar.

2. Pagina 1 (verkort WOZ-taxatieverslag)

2.1. Algemene informatie



[straatnaam] [huisnummer]
[postcode] [woonplaats]

WOZ-objectnummer: [woz-objectnummer]
Waardepeildatum: [waardepeildatum]
Toestandspeildatum²: [toestandspeildatum]

De aanduidingen “WOZ-object”, “WOZ-objectnummer”, “waardepeildatum” en “toestandspeildatum” zijn afkomstig uit de reguliere API-call “getObjectDetails”.

Voor de foto van de getaxeerde woning kun je de API-call “getObjectFoto” gebruiken.

“Toestandspeildatum” wordt in de API altijd meegeleverd. De toestandspeildatum wordt niet vermeld op het taxatieverslag, wanneer deze gelijk is aan de waardepeildatum.



2.2. Kenmerken woning



Type woning:	[type woning]
Bouwjaar:	[bouwjaar]
Wijk/buurt:	[buurt]
Gebruiksoppervlakte:	[oppervlakte BAG]
Energielabel ⁴ :	[energielabel]
Datum vaststellen energielabel:	[datum label]

Kwaliteit:	● ● ● ○ ○
Onderhoudstoestand:	● ● ● ○ ○
Voorzieningen in woning:	● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid:	● ● ● ○ ○
Ligging:	● ● ● ○ ○
Uitstraling:	● ● ● ○ ○
Doelmatigheid:	● ● ● ○ ○

Alle informatie is beschikbaar via de API-call "getObjectDetails"

Type woning is het attribuut "soortObjectCode".

Wijk/buurt zijn twee afzonderlijke attributen binnen de API-call "getObjectDetails". Deze kunnen gezamenlijk op het taxatieverslag worden afgedrukt

Gebruiksoppervlakte is het attribuut "totaleGebruiksoppervlakte".

Aandachtspunten voor vulling van attributen in de API

In de API geeft de applicatie het bouwjaar van het belangrijkste WOZ-deelobject (dit is het bouwjaar van het WOZ-deelobject met als kenmerk "bepaaltGegevensTaxatieverslag").

In de API wordt onder "totaleGebruiksoppervlakte" de totale oppervlakte van de woning gegeven (dit kunnen dus meerdere WOZ-deelobjecten zijn). In beginsel is dit de optelling van de oppervlakte bij de WOZ-deelobjecten die een koppeling hebben met het verblijfsobject. Idealiter is de "totaleGebruiksoppervlakte" gelijk aan de gebruiksoppervlakte in de BAG voor deze woning (verblijfsobject). De gebruiksoppervlakte van WOZ-deelobjecten die niet tot het verblijfsobject behoren (bijvoorbeeld losse garage) worden dus niet hierbij opgeteld.

In de API wordt een energielabel met bijbehorende datum uitsluitend geleverd, wanneer deze bij het begin van het betreffende belastingjaar nog geldig is, dus een datum van vaststelling van het energielabel ("energieLabelDatum") die recenter is dan tien jaar vóór het begin van het belastingjaar.



Voor de secundaire objectkenmerken worden ook de geregistreerde gegevens overgenomen van het WOZ-deelobject met de aanduiding “bepaaltGegevensTaxatieverslag”.

Het secundair objectkenmerk “energiezuinigheid” is een nieuw kenmerk dat nog niet is gedefinieerd in het Gegevenswoordenboek WOZ. Het is logisch om ook dit objectkenmerk op WOZ-deelobject te registreren en in de API-call het kenmerk op te nemen zoals geregistreerd bij het WOZ-deelobject met het attribuut “bepaaltGegevensTaxatieverslag”.

2.3. Onderdelen van uw woning voor taxatie



Onderdelen van uw woning voor taxatie

Onderdelen en grootte:

- [onderdeel 1]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde] ⁶
- [onderdeel 2]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]
- [onderdeel 3]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]
- [onderdeel 4]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]
- [onderdeel 5]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]
- [onderdeel 6]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

betrokken kadastrale percelen/appartementen:

- [kadastrale aanduiding 1]: [oppervlakte]
- [kadastrale aanduiding 2]: [oppervlakte]

De hier vermelde gegevens van de WOZ-deelobjecten worden meegeleverd in de API-call “getObjectDetails”.

Als aanduiding van het *onderdeel* gebruiken we het attribuut “omschrijvingWOZDeelObject”.

Onder *waarde* wordt vermeld wat in de API wordt teruggekeerd in het attribuut “bepaaldeWaardeWOZDeelObject”.

Voor de te vermelden oppervlakte onder *grondoppervlakte* wordt het attribuut “grondoppervlakte” uit de API-call gebruikt. Dit attribuut kan leeg zijn (bij appartementen).

Voor kadastrale aanduiding en oppervlakte per kadastraal object wordt de afzonderlijke API-call “getObjectPercelen” gebruikt.



Hieruit worden “kadastraleGemeentecode”, “kadastraleSectie”, “kadastraalPerceelnummer”, “kadastraleIndexLetter” en “kadastraleIndexNummer” overgenomen en in deze volgorde weergegeven als kadastrale aanduiding.

Het attribuut “toegekendeOppervlakte” wordt gebruikt als de te vermelden oppervlakte bij het perceel. Deze oppervlakte kan leeg zijn (bij appartementen).

Aandachtspunten voor vulling van attributen in de API

“bepaaldeWaardeWOZDeelObject” wordt alleen gevuld geleverd voor WOZ-deelobjecten waar in de taxatie ook met afzonderlijke kengetallen wordt gerekend (bijvoorbeeld deelobject garage, of berging, etc.).

2.4. Koopprijs woning



Uw eigen woning is gekocht⁵:

Verkoopdatum:	[datum]
Verkoopprijs:	[bedrag]
Datum koopovereenkomst:	[datum]
Aandeel reserve VVE:	[bedrag]

De op het taxatieverslag te vermelden *Verkoopdatum* is het attribuut “transactiedatum” in de API-call “getObjectDetails”. *Verkoopprijs* is het attribuut “transactieprijs”. De *Datum koopovereenkomst* is de “koopdatum” in dezelfde API-call. *Aandeel reserve VVE* (attribuut “meegekochtAandeelVVEReserve”) wordt alleen vermeld wanneer het een verkoop van een appartement betreft en het aandeel in de VVE reserve ook bekend is.

Als het attribuut “koopdatum” leeg is, wordt de regel met *Datum koopovereenkomst* weggelaten. Dit geldt op overeenkomstige wijze voor de regel *Aandeel reserve VVE* wanneer de verkoop geen appartement is of het attribuut “meegekochtAandeelVVEReserve” om andere reden leeg is.

Aandachtspunten voor vulling van attributen in de API

Een verkoop wordt alleen opgenomen in de API, wanneer deze minder dan vijf jaar voor de waardepeildatum heeft plaatsgevonden (“transactiedatum”).



2.5. Uw WOZ-waarde



Voor uw woning is de vastgestelde WOZ-waarde:

[WOZ-waarde]

Dit is het bedrag dat een eventuele koper op [waardepeildatum] zou hebben betaald voor uw woning naar de toestand waarop uw woning zich op [toestandspeildatum] bevond.

De WOZ-waarde naar waardepeildatum (vorige waardepeildatum) was **[vorige WOZ-waarde]**.¹

De gegevens voor dit onderdeel komen ook uit "getObjectDetails". De te vermelden *WOZ-waarde* is het attribuut "vastgesteldeWaarde". De *WOZ-waarde naar de vorige waardepeildatum* is "wozWaardeVorigJaar".

Als "wozWaardeVorigJaar" leeg is, dan wordt dit tekstblok over vorige WOZ-waarde niet opgenomen. Een gemeente mag er ook voor kiezen dit tekstblok in het geheel niet op te nemen in WOZ-taxatieverslag woningen.

Aandachtspunten voor vulling van attributen in de API

Als "wozWaardeVorigJaar" wordt de WOZ-waarde vermeld naar de vorige waardepeildatum zoals die op het moment van genereren van het WOZ-taxatieverslag geldt. Dat betekent dat eventuele effecten van bezwaar en beroep in deze waarde zijn verwerkt.



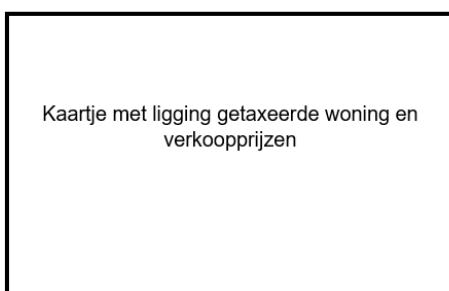
3. Pagina 2 (volledig taxatieverslag)

3.1. Vergelijking met verkochte woningen



Vergelijking met verkochte woningen

[naam organisatie] houdt gegevens bij over alle woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht. Wij analyseren zo de woningmarkt. De verkochte woningen worden vergeleken met uw woning. Op die manier bepalen onze taxateurs de WOZ-waarde van uw woning zo nauwkeurig mogelijk. Op de kaart hieronder staan enkele verkoopprijzen die zijn meegenomen bij het waarderen van uw woning. Op de volgende pagina's laten we voor deze vijf verkochte woningen de vergelijking met uw woning zien.



Kaartje met ligging getaxeerde woning en verkoopprijzen

Verkoopprijs en verkoopdatum van vergelijkbare woningen:

A	[bedrag]	►	[datum]
B	[bedrag]	►	[datum]
C	[bedrag]	►	[datum]
D	[bedrag]	►	[datum]
E	[bedrag]	►	[datum]

Onze taxateurs hebben uw woning vergeleken met de honderden woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in de gemeente. Op de volgende pagina's ziet u vijf voorbeelden van woningen die verkocht zijn en de vergelijking met uw woning. Deze woningen hebben overeenkomsten en verschillen met uw woning.

De gegevens voor de tabel met de op het taxatieverslag gebruikt vergelijkbare verkopen komen uit de "getVkObjectDetails". Van elk van de geleverde verkopen wordt "transactieprijs" en "transactiedatum" gebruikt voor het vullen van de tabel.

De vergelijkbare verkopen worden aangeduid met de letters A tot en met E op basis van de volgorde waarin ze opgenomen zijn in het antwoord van de API-call.

Voor het maken van het kaartje bestaan er drie mogelijkheden:

- Het kaartje wordt gegenereerd door dezelfde applicatie die het taxatieverslag genereert. In dat geval worden de coördinaten van de verkopen gebruikt in de API-call "getVkObjectDetails" ("xCoordinate" en "yCoordinate") in combinatie met de coördinaten van de getaxeerde woning uit API-call "getObjectDetails" ("xCoordinate" en "yCoordinate").

Op basis van de coördinaten kan uit bijvoorbeeld PDOK een uitsnede gemaakt worden waarin de coördinaten van de woningen A tot en met E en van de getaxeerde woningen kunnen worden gemarkeerd.

- Een tweede mogelijkheid is dat het kaartje wordt gegenereerd in een afzonderlijke (GIS-georiënteerde) applicatie. Deze applicatie kan dan ook de



benodigde gegevens ophalen met behulp van de “getObjectDetails” en de “getVkObjectDetails” API-calls. Het opvragen van het resultaat kan met de “getKaartje” API-call.

- Een derde mogelijkheid zou kunnen zijn om voor het opvragen van het kaartje een aparte API te definiëren. In die API-call zou je dan de zes relevante coördinatenparen kunnen opnemen, zodat die applicatie zelf geen andere gegevens meer hoeft op te vragen buiten het maken van de juiste uitsnede uit de achtergrondkaart.

Aandachtspunten voor de gegevens in de API-call

Omdat mogelijk twee verschillende applicaties de aanroep van “getVkObjectDetails” doen, die elk dezelfde verkopen moeten aanduiden met A tot en met E, is het belangrijk dat bij de aanroep van deze API-call de vergelijkbare verkopen steeds in dezelfde volgorde worden aangeleverd.

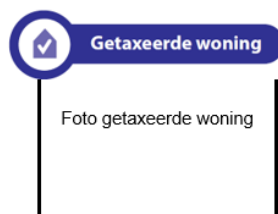
Mede met het oog daarop levert de API-call nooit meer dan vijf vergelijkbare verkopen. Er kunnen ook minder verkopen worden aangeleverd en er mogen ook vergelijkbare woningen worden opgenomen, die niet verkocht zijn. Het totaal mag nooit meer dan 5 zijn.

Wanneer er van een vergelijkbare woning geen verkoopgegevens worden geleverd, wordt die woning wel op de kaart weergegeven met de desbetreffende letter, maar staan er in de tabel bij die woning geen gegevens over die woning.



4. Pagina 3 tot en met 7

4.1. Getaxeerde woning



Adres: [straatnaam] [huisnummer]
 Type woning: [type woning]
 Bouwjaar: [bouwjaar]
 Wijk/buurt: [buurt]
 Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
 Energielabel⁴: [energielabel]
 Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
 Onderhoud: ● ● ● ○ ○
 Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
 Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
 Ligging: ● ● ● ○ ○
 Uitstraling: ● ● ● ○ ○
 Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

Onderdelen en grootte:
 ·[onderdeel 1]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 ·[onderdeel 2]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 ·[onderdeel 3]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 ·[onderdeel 4]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 ·[onderdeel 5]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 ·[onderdeel 6]: [oppervlakte], [bouwjaar]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Het vermelden van de gegevens over de getaxeerde woning in de pagina met de onderbouwing met vergelijkbare woningen is voor een groot gedeelte identiek aan het vullen van pagina 1 van het taxatieverslag. Bij de onderdelen worden echter in beginsel geen *waarde* vermeld.

Het onderste gedeelte van de gegevens wijkt wel af van pagina 1:

Grondstaffel⁷

[bandbreedte] [bedrag] / m2
 [bandbreedte] [bedrag] / m2

Bijzonderheden:
 [bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]⁵
 Verkoopprijs: [bedrag]
 Datum koopovereenkomst: [datum]
 Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: **[WOZ-waarde]**

Waardepeildatum: [waardepeildatum]



Grondstaffels worden uitsluitend vermeld indien de taxatie-applicatie ook met grondstaffels werkt. In dat geval is de informatie opgenomen in “getObjectStaffel”. Als deze niet zijn opgenomen blijft het gehele tekstblok *GrondStaffel* achterwege.

Voor *bandbreedte* wordt opgenomen: “ondergrensStaffel” daarna een streepje en dan “bovengrensStaffel” (bijvoorbeeld 0 – 100). Het *bedrag* dat op het taxatieverslag wordt opgenomen is het attribuut “prijsPerVierkanteMeter”.

Onder *Bijzonderheden* wordt opgenomen de gegevens die staan in het attribuut “bijzonderheden” uit API-call “getObjectDetails”. Ook als dit attribuut leeg is, blijft het kopje *Bijzonderheden* staan bijvoorbeeld gevolgd door “n.v.t.”.

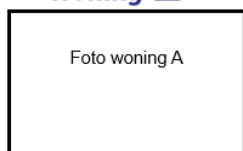
De overige gegevens kunnen worden overgenomen uit “getObjectDetails” vergelijkbaar met de werkwijze op de eerste pagina (verkoop niet ouder dan vijf jaar voor de waardepeildatum).

Aandachtspunt voor de gegevens in API

Er worden alleen relevante staffels opgenomen in het antwoord. Dus wanneer de grondoppervlakte 153 m2 is worden wel bijvoorbeeld de staffels 0 – 100 m2 en 101 – 250 m2 opgenomen, maar niet verdere staffels.

4.2. Vergeleken woning(en)

Woning A



Adres: [straatnaam] [huisnummer]
 Type woning: [type woning]
 Bouwjaar: [bouwjaar]
 Wijk/buurt: [buurt]
 Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
 Energielabel¹: [energielabel]
 Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
 Onderhoud: ● ● ● ○ ○
 Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
 Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
 Ligging: ● ● ● ○ ○
 Uitstraling: ● ● ● ○ ○
 Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

Onderdelen en grootte:

• [onderdeel 1]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 • [onderdeel 2]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 • [onderdeel 3]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 • [onderdeel 4]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 • [onderdeel 5]: [oppervlakte], [bouwjaar]
 • [onderdeel 6]: [oppervlakte], [bouwjaar]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]



Het vullen van dit gedeelte is overeenkomstig het vullen van de overeenkomstige informatie over de getaxeerde woning. Alleen is de informatie nu afkomstig uit de “getVkObjectDetails” voor de verschillende onderbouwende verkopen.

Grondstaffel⁷[\[bandbreedte\]](#) [bedrag] / m2[\[bandbreedte\]](#) [bedrag] / m2**Bijzonderheden:**[\[bijzonderheden\]](#)**Verkoopdatum:** [datum]**Verkoopprijs:** [bedrag]**Datum koopovereenkomst:** [datum]**Aandeel reserve VVE:** [bedrag]**WOZ-waarde:** **[WOZ-waarde]****Waardepeildatum:** [waardepeildatum]

Voor het vermelden van de grondstaffels in de onderbouwingen is het relevant dat de API-call voorziet in één set grondstaffels die voor alle onderbouwingen wordt gebruikt.

De vermelding van de grondstaffels is vergelijkbaar met de vermelding bij de getaxeerde woning zelf. In beginsel worden bij alle onderbouwingen dezelfde set van grondstaffels vermeld. Er kan op basis van de grondoppervlakte van de desbetreffende onderbouwing een grondstaffel meer of minder getoond worden.

Aandachtspunt voor de gegevens in de API

Bij de internetconsultatie over het nieuwe WOZ-taxatieverslag loopt nog de discussie of de gegevens van de vermelde verkochte woningen (primaire en secundaire objectkenmerken) getoond moeten worden op de waardepeildatum (toestandspeildatum) of op moment van verkoop.

Op dit moment is de verwachting dat gekozen gaat worden voor het vermelden van de situatie op de koopdatum.

In de API moeten dus bij de vergelijkbare verkopen de objectkenmerken worden meegeleverd die golden op het moment van de koopdatum.

(Als toch gekozen wordt voor het vermelden van de (primaire en secundaire) objectkenmerken op de waardepeildatum (of de toestandspeildatum als deze afwijkt) dan zullen in deze API-call dus andere objectkenmerken worden geleverd, namelijk de objectkenmerken op de waardepeildatum).



5. Pagina 8

5.1. De woningmarkt in uw buurt

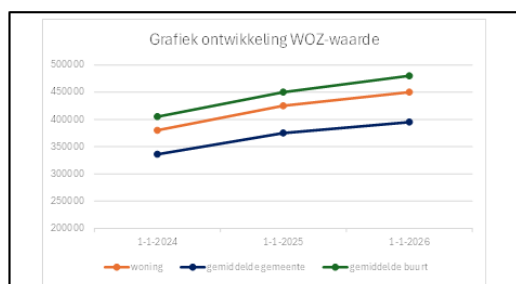


De waarde van uw woning wordt beïnvloed door de buurt en de ligging¹. Uw woning ligt in de buurt [buurt]. Enkele kenmerken van deze buurt zijn:

aantal inwoners	[aantal]
aantal woningen	[aantal]
gemiddelde huishoudensgrootte	[getal]
percentage eengezinswoningen	[percentage]
percentage koopwoningen	[percentage]
gemiddelde WOZ-waarde woningen	[bedrag]
Afstand tot grote supermarkt	[getal] km
Afstand tot school	[getal] km
Scholen binnen 3 km	[aantal]

De gegevens voor deze tabel worden opgevraagd met “getBuurtKenmerken”.

5.2. Ontwikkeling WOZ-waarden



Net als bij het kaartje met de vergelijkbare verkochte woningen, zijn er twee mogelijkheden om deze grafiek te maken:

- De applicatie die het taxatieverslag maakt stelt ook zelf de grafieken samen. Voor de grafiek met de ontwikkeling van de WOZ-waarden kunnen de relevante gegevens opgehaald worden met de “getOntwikkelingWOZWaarde”. De grafiek wordt dan opgebouwd met de negen relevante waarden, waarbij bij het opstellen van de grafiek een passende minimale en maximale waarde op de y-as gekozen moet worden.
- De andere methode is dat het opstellen van de grafiek gebeurt met een afzonderlijke applicatie en dat voor het opstellen van het taxatieverslag de kant en klare grafieken worden opgehaald met



“getObjectGrafiekOntwikkelingWOZWaarde”.

De applicatie die de grafiek maakt kan voor het opvragen van de benodigde gegevens dan weer gebruik maken van “getOntwikkelingWOZWaarde”.

6. Aanvullende informatie matrix voor rechter

Bij de onderbouwing van een WOZ-waarde voor de rechter wordt vaak gebruik gemaakt van een “matrix”. Het huidige voorgestelde WOZ-taxatieverslag-woningen bevat nagenoeg alle gegevens die ook in deze matrix worden gebruikt. De nog ontbrekende kenmerken zijn de gehanteerde vierkante-meterprijzen voor zowel de WOZ-waarde van de getaxeerde woning als voor de vermelde verkoopprijzen

Daarom hebben we in de API-specificatie het attribuut “wozWaardePerVierkanteMeter” opgenomen als extra attribuut bij het schema “wozObjectGrp” in “GetObjectDetails” en “verkoopprijsPerVierkanteMeter” in “GetVkObjectDetails”.