

Webinar: 24 november 2022

Vragen en antwoorden naar aanleiding van de webinar:
Titel Synchroniciteit LV WOZ juistheid Belastingcapaciteit

1. Welke waarde krijgen die objecten?

In de presentatie gaat het hier om 'WOZ-objecten die voor het desbetreffende jaar in de gemeentelijke administratie niet meer bestaan', maar die het CBS nog wel in de LV WOZ aantreft en dus moet meenemen bij het bepalen van de belastingcapaciteit. Dit zijn bijvoorbeeld objecten die in de gemeentelijke administratie zijn beëindigd, maar waarvan de beëindiging niet is aangeleverd aan of verwerkt is in de LV WOZ. In de LV WOZ staan deze WOZ-objecten nog als een actief WOZ-object geregistreerd. Het CBS neemt deze objecten mee bij de bepaling van de belastingcapaciteit en kent er zelf een waarde aan toe voor de bepaling van de capaciteit. Voor het toekennen van de waarde neemt het CBS de waarde van vorig jaar als uitgangspunt en kijkt dan verder naar de verwachte waardestijging. WOZ-objecten die ten onrechte in de LV WOZ niet correct zijn beëindigd leiden er dus toe dat er een te hoge belastingcapaciteit wordt vastgesteld.

2. Moet de OZB vrijstellingscode altijd gevuld zijn? Ook als er geen vrijstelling van toepassing is?

Ja, de OZB-vrijstelling moet altijd gevuld zijn. De geldige waarden zijn:

- 0 - OZB-waarde gelijk aan WOZ-waarde
- 1 - OZB-waarde ongelijk aan WOZ-waarde in verband met een facultatieve vrijstelling
- 2 - OZB-waarde ongelijk aan WOZ-waarde in verband met een verplichte vrijstelling op grond van artikel 220d of 243 van de Gemeentewet

Als er geen vrijstelling van toepassing is, dan is de geldige waarde voor de OZB-vrijstelling 0. Deze "0" komt dus inderdaad in de LV WOZ bij de meeste WOZ-objecten voor.

3. Wij doen controle als woning waarde >70% is dan doen wij een overrule op de gebruikerscode.

Dit is een goede werkwijze. Jaarlijks moet er gecontroleerd worden of er 70% of meer van de waarde wordt toegekend aan woondoeleinden. De gebruikerscode moet een passende weergave zijn van de wijze waarop het object in de heffing wordt betrokken.

Een object dat als woning in de heffing wordt opgenomen moet een woning gebruikscodes hebben (10, 11 of 12). Een object dat als niet-woning in de heffing wordt opgenomen moet een niet-woning gebruikscodes hebben. Er bestaan categorieën WOZ-objecten die een verdeling hebben op deze grens van 70%. Die kunnen het ene jaar "woningtarief" hebben en een ander jaar "niet-woningtarief". Denk daarbij aan woon-/bedrijfspannen, waarbij de waarde van het niet-woongedeelte beperkt is, zoals bij akkerbouwbedrijven, een klein winkeltje etc.

4. Kadastermutaties

Dit is een voorbeeld dat door deelnemers wordt genoemd, waardoor het jaarlijks niet lukt om alle WOZ-beschikkingen uiterlijk in februari bekend te maken en te registreren in de LV WOZ.

In het verleden werden mutaties door het Kadaster maar eens per maand aangeleverd via de Massale Bevraging. Inmiddels is het mogelijk om de mutaties dagelijks te ontvangen. Daardoor zouden de meeste kadastrale mutaties die aan het eind van het jaar beschikbaar komen, verwerkt moeten kunnen zijn, voordat in februari de WOZ-waarden bekend gemaakt worden. Maar kadastrale mutaties waaruit blijkt dat er sprake is van een wijziging van de objectafbakening, zullen mogelijk nader onderzoek vergen, zodat deze beter in een later kohier bekend gemaakt kunnen worden.

5. Objecten in beroep

Ook dit is een voorbeeld van een reden die door een deelnemer wordt aangegeven waarom het jaarlijks niet lukt om alle beschikkingen tijdig in de LV WOZ op te nemen. Wij herkennen de situatie dat bij een lopend beroep gemeenten er soms voor kiezen om de beschikking voor het jaar erna aan te houden, tot er duidelijkheid is over de uitkomst van de beroepsprocedure. Dit is geen verplichting, want ieder belastingjaar staat op zich. Maar als de beschikking voor het nieuwe jaar wel wordt verzonden is de kans groot dat de belanghebbende ook voor het nieuwe jaar bezwaar maakt met dezelfde argumenten die ter beoordeling voorliggen in de beroepsprocedure. Of het verstandig is om het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarde aan te houden, moet per object beoordeeld worden en is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de reden van het beroep. Voorkomen moet worden dat door het uitstellen van de beschikking de belastingplichtige na de uitspraak op beroep geconfronteerd wordt met belastingaanslagen over meerdere jaren en van meerdere organisaties (gemeente, waterschap, Belastingdienst) die dan allemaal binnen korte tijd betaald moeten worden.

6. Vooroverleg objecten

Ook dit is een voorbeeld van objecten waarbij door een deelnemer wordt aangegeven dat het jaarlijks niet lukt om de beschikking tijdig, uiterlijk in februari, in de LV WOZ op te nemen. Wanneer het vooroverleg nog niet is afgerond met bijvoorbeeld de eigenaar van een groot object (industriële installatie, groot zorgcomplex) of met een eigenaar van een groot aantal objecten (woningcorporatie) dan wordt het vaak als niet wenselijk ervaren om eenzijdig dit overleg onder druk te zetten door de besproken WOZ-waarde al wel te formaliseren.

Ook hier is van belang om het vooroverleg zo te plannen dat het de tijdigheid van het beschikken niet in de weg zit. In goed overleg kan bijvoorbeeld ook besproken worden dat als men nog geen overeenstemming heeft, dat de gemeente al wel de WOZ-waarde formaliseert, maar dat het "vooroverleg" daarmee naadloos overgaat in "informeel overleg" of eventueel "informeel bezwaar".

7. Mutatieverkeer

Dit is een voorbeeld van een reden die door een deelnemer wordt aangegeven waarom het voor sommige objecten wel lukt om de WOZ-waarde bekend te maken aan de belanghebbende, maar het niet lukt om de WOZ-waarde tijdig in de LV WOZ op te nemen. Gemeenten vinden het soms lastig om te controleren of alle WOZ-waarden wel daadwerkelijk in de LV WOZ zijn geregistreerd.

In januari 2022 hebben wij een webinar gegeven waarin is aangegeven dat het belangrijk is dat direct na het fiatteren van de beschikking in de eigen administratie de gegevens worden aangeleverd aan de LV WOZ. De beschikking ligt op dat moment nog niet bij de belanghebbende in de brievenbus. Op dat moment heeft de gemeente al wel de mogelijkheid om te controleren of alle WOZ-waarden zijn verwerkt in de LV WOZ en kan men haperingen in het mutatieverkeer tijdig opsporen en corrigeren zodat de gegevens op tijd in de LV WOZ staan. Het tijdig controleren van deze waarden is niet alleen van belang voor een juist bepaalde belastingcapaciteit of voor afnemers die de WOZ-waarden nodig hebben, maar ook voor de belanghebbende, want die wil zijn of haar WOZ-waarde ook graag zien op het WOZ-waardeloket.

8. Een 1 op 1 controle van statussen in de LV WOZ wijkt af van de rapportage. Hoe kan dat?

Een dergelijke constatering kan gedaan worden, wanneer een gemeente een één-op-één-controle doet van de gegevens in de LV WOZ met de eigen administratie. Deze één-op-één-controle is heel nuttig, zoals ook blijkt uit het antwoord bij vraag 1.

Als de statussen in de LV WOZ niet overeenkomen met de statussen in uw eigen rapportage dan zijn er wijzigingen in de statussen niet verwerkt in de LV WOZ. De objecten waarbij de status afwijkt moeten alsnog gecorrigeerd worden met de juiste status, vanaf het juiste moment door een WOZ synchronisatiebericht.

Als het aantal WOZ-objecten met een verschillende status in de uitgevoerde één-op-één-controle afwijkt van de aantallen die naar voren komen uit de tellingenrapportage in de LV WOZ, dan komt dit meestal door het moment waarop de controle wordt gedaan en het moment waarop de rapportage wordt opgevraagd alsmede de gebruikte peildatum. Mochten er toch verschillen zijn dan ontvangen wij graag een concreet voorbeeld om dit na te kunnen kijken en de bevindingen met u te bespreken.

9. Wij hebben objecten in de LV WOZ die niet (meer) in de belasting applicatie zitten. Hoe gaan we daarmee om?

In het webinar hebben we u aangegeven dat hierover het beste contact kan opnemen met de Waarderingskamer. We kunnen dan concreet bespreken hoe we dit oplossen. Hierbij zijn twee uitgangspunten van belang:

1. De LV WOZ is een conforme kopie van de gegevens in gemeentelijke administratie;
2. Er worden nooit gegevens weggegooid uit de LV WOZ, maar gegevens kunnen wel de status krijgen "beëindigd" of "ten onrechte opgevoerd".

Waar het door deze twee uitgangspunten op neer komt, is dat de objecten die wel in de LV WOZ staan, maar niet (meer) bekend zijn in de gemeentelijke administratie, alsnog opnieuw moeten worden opgenomen in de eigen administratie met de gegevens zoals deze in de LV WOZ staan. Uw softwareleverancier kan u hierbij helpen. Sinds 1 januari 2009 is de LV WOZ een basisregistratie en uit een basisregistratie mogen geen gegevens verwijderd worden. Het object heeft ooit in uw administratie (basisregistratie) gestaan, anders kan het niet in de LV WOZ gekomen zijn. Het is ten onrechte uit uw eigen administratie verwijderd en dit zal hersteld moeten worden.

10. Welke velden moeten bij een status 9 object gevuld zijn?

Een WOZ-object met status "9" (ten onrechte opgevoerd) staat alleen in de LV WOZ als het eerst een object is geweest met een andere status.

Een object zal dus in beginsel nooit opgevoerd worden als een WOZ-object met status "9" object. Dus het object moet voldoen aan de eisen van een regulier object (status 0) of eventueel een status 1 object op het moment dat het wordt opgevoerd.

Op het moment dat een WOZ-object de status "9" krijgt, moet zowel de ingangsdatumObject als het einddatumObject gevuld zijn. Bijzonder hierbij is dat deze twee data aan elkaar gelijk moeten zijn (het WOZ-object heeft immers nooit bestaan).

11. Moet een object met status 1, gevormd niet actief, voor uitlevering een subjectrelatie en een kadastrale relatie hebben?

Nee, een object met status 1 (gevormd, niet actief) hoeft geen subject relatie of kadastrale relatie te hebben. Pas als de status wijzigt in status 0 (actief) moeten deze relaties aanwezig zijn.

12. StUF070

StUF070 is een foutmelding die als omschrijving heeft: 'Synchronisatiebericht historisch niet consistent'. In de details van het bericht wordt aangegeven, waar deze fout geconstateerd is.

Als details van de melding wordt bijvoorbeeld aangegeven: 'eerste beginGeldigheid (jjjj-mm-dd) uit de LV wordt verlegd naar jjjj-mm-dd, maar niet alle velden zijn opgegeven'.

Om een eerste beginGeldigheid te wijzigen is het noodzakelijk dat alle velden (attributen) in het bericht worden opgenomen. Anders is namelijk niet helder wat er in de database zou moeten gebeuren met de attributen die niet zijn opgenomen in het bericht.

Een ander voorbeeld is de details van de melding: 'Geen overlap: BeginGeldigheidWord is later dan eindGeldigheidWas'. De beginGeldigheid in de nieuwe situatie (de word-situatie) moet gelijk zijn aan de eindGeldigheid in de oude situatie (de was-situatie)

anders ontstaat er een gat in de geldigheid van de gegevens. (er kan ook, ten onrechte, een overlap in de gegevens ontstaan).

Als u deze foutmelding ontvangt, betekent dit dat het ingezonden bericht volgens de StUF regels niet correct is. Om dit soort fouten op te lossen, zult u veelal uw softwareleverancier nodig hebben.

Ook hier geldt dat bij onduidelijkheden de Waarderingskamer graag meekijkt bij een concrete situatie.

13. Verkeerd gemuteerde objecten

Dit antwoord wordt gegeven als voorbeeld van objecten die lastig zijn correct op te nemen in de LV WOZ. We kunnen ons dit voorstellen. Het is voor ons niet mogelijk om hier een algemene concrete oplossing voor te geven, maar als u problemen heeft met objecten die onjuist staan in de LV WOZ, kijken wij graag met u mee. Wij ontvangen dan graag een concreet voorbeeld.

14. Marleen de Pater is enkele jaren geleden op 65-jarige leeftijd overleden.

Bij het bepalen van de belastingcapaciteit wordt vaak gesproken over "de Pater-objecten". Dit zijn objecten waarvoor wel een aanslag OZB wordt opgelegd op basis van het niet-woningtarief, maar waar een gedeelte van de WOZ-waarde bij de gebruikersheffing buiten aanmerking blijft, omdat deze in gebruik zijn als "woondeel". Deze aanduiding komt voort uit het feit dat deze vermindering van de OZB-aanslag voor gebruikers in de wet is gekomen door een amendement dat is ingediend door het kamerlid Marleen de Pater.

15. Even voor de zekerheid, een gemengd object (dus woning niet- woning) dat op basis van de 70/30 ozb woningtarief ontvangt moet altijd gebruikscodes 10 hebben?

Klopt. De gebruikscodes moeten overeenkomen met de wijze waarop het object in de heffing wordt betrokken. Als een object als woning in de heffing wordt betrokken dan moet de gebruikscodes 10, 11 of 12 zijn.

16. Waarom wordt een object status 31 meegenomen door het CBS.

Objecten met status 31 (bijvoorbeeld kerken of waterzuiveringssystemen) zijn objecten die in de administratie bij de bronhouder en afnemers (o.a. CBS) bekend zijn. Met het leveren van het object met status 31 weet de afnemer dat hij geen waarde voor dit object mag verwachten.

17. Kunt u een voorbeeld noemen in welke situatie de vrijstellingscode 1 wordt gebruikt?

Vrijstellingscode 1 moet gebruikt worden voor objecten die volgens de gemeentelijke verordening voor de onroerendezaakbelastingen (OZB) vrijgesteld zijn om OZB te betalen. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan objecten met een maatschappelijke functie, bijvoorbeeld het gemeentehuis. In het verleden hadden veel gemeenten ook

bijvoorbeeld een OZB vrijstelling voor sportvelden, maar inmiddels worden sportvelden steeds minder vaak vrijgesteld van OZB.

18. Veel objecten die status 9 hebben gekregen, hebben nooit een kadastrale koppeling en/of subjectrelatie gehad voordat ze op status 9 worden gezet. Mijn ervaring is dat die niet in de LV terecht komen doordat er gegevens ontbreken.

Zie antwoord vraag 10

19. Bij objecten status 9 dient alsnog een kadastrale koppeling aanwezig te zijn. Waarom is dit?

Zie antwoord vraag 10

20. Objecten met status 9 worden dus op status 9 gezet voordat ze gereed gemeld zijn, dus nooit naar de LV gestuurd zijn, die hoeven toch ook niet naar de LV?

WOZ-objecten welke ontstaan, bijvoorbeeld omdat er een vergunning wordt verleend, kunnen worden aangeleverd aan de LV WOZ met status "1, gevormd, niet actief". Dat is bijvoorbeeld van belang als de het perceel waarvoor de vergunning is verleend nog in gebruik is als (vrijgestelde) cultuurgrond. Zodra met de bouw begonnen wordt en zeker zodra het object een waarde krijgt (voor een object in aanbouw), dan krijgt het object status "0, actief". Als de bouw gereed is, heeft dit invloed op de WOZ-waarde maar niet op de status van het object, want die staat dus al eerder op "0, actief".

Als in dit voorbeeld de vergunning wordt ingetrokken, wordt de status van het WOZ-object in de LV WOZ aangepast van status 1 naar status "9, ten onrechte opgevoerd". Elk object wordt bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium in de LV WOZ worden opgenomen en dus vaak in eerste instantie met status "1, gevormd, niet actief".

Er zijn geen objecten die pas na gereedmelding aan de LV WOZ worden aangeleverd. Zodra een WOZ-object door de gemeente wordt geregistreerd, gaat deze direct naar de LV WOZ. Dat is dus meestal al bij verlening van een vergunning, maar zeker ook in de bouwfase is sprake van een WOZ-object (met een WOZ-waarde) die zowel bij de gemeente als in de LV WOZ is geregistreerd.

21. Komen er ook weer rapportages beschikbaar voor een gedetailleerde controle op dit soort gegevens

Wij hebben diverse signaleringslijsten beschikbaar welke wij op verzoek aan u toesturen. De mogelijkheid om detaillijsten te maken binnen de MijnKadaster omgeving komt niet terug. Zie antwoord vraag 19.

22. Tellingen 1 op 1 controle lv woz zijn correct maar tellingen rapportage wijkt af hoe moet daar mee omgegaan worden.

Zie antwoord vraag 8.

23. Het tellingenrapport is op hoofdlijnen. Voorheen konden de detaillijsten via het kadaster gedownload worden. Komt dit terug?

Nee, de detaillijsten waren een tijdelijke oplossing, maar op deze overzichten stond lang niet alle informatie. Nu er vergelijkingstools beschikbaar zijn is het vergelijken met de LV WOZ geautomatiseerd mogelijk. De vergelijkingstool kunnen veelal ook automatisch een hersynchronisatiebericht versturen. U hoeft op deze manier alleen nog te kijken naar de verschillen welke met een hersynchronisatiebericht niet zijn opgelost. Met de eerdere detaillijsten moest u de vergelijking voor alle informatie zelf doen. Aangezien nog niet bij elke organisatie de vergelijkingstool geïmplementeerd is, verstrekken wij signaleringslijsten zoals in het WOZ-journaal van oktober is genoemd en in dit webinar verteld. U kunt hierover contact met ons opnemen. Mocht u informatie nodig hebben welke niet op een signaleringslijst staat, dan kunnen we voor u een overzicht maken.

24. Krijgen we na afloop de presentatie/sheets toegestuurd?

Nee, de sheets komen beschikbaar op onze website. Hier kunt u ook het webinar terugzien en vindt u de antwoorden op alle vragen uit de chat.

25. Dank voor de toelichting. Kunnen we dat nog even controleren en waar nodig corrigeren.

Graag gedaan. Wij hebben voor verschillende onderwerpen een signaleringslijst beschikbaar. Deze lijsten kunnen helpen bij het controleren en corrigeren van de gegevens in de LV WOZ. U kunt ons verzoeken deze lijsten aan u toe te sturen.

Zoals in het webinar aangegeven komen we ook nog terug op de gegeven antwoorden op de vragen in het webinar. Deze staan hieronder.

26. In de eerdere vraag is aangegeven dat er in de gemeente objecten zijn die een niet-woning gebruikscodes (20, 21, 30, 31 of 40) hebben, maar een OZB-aanslag krijgen gebaseerd op het woningtarief. In een vervolg vraag is gevraagd welke objecten dit zijn.

We geven bij elk genoemd type object aan of er sprake kan zijn van een categorie die voor het woningtarief moet worden aangeslagen. Als dat zo is, moet de gebruikscodes een woningcode zijn. (gebruikscodes 10, 11 of 12)

Type object	woningtarief?	
verzorgingshuizen	kan	beoordeling afhankelijk verdeling wooneenheden en overige voorzieningen
bouwgrond	kan	zie bouwgrond woningen
object in aanbouw	kan	zodra het een object in aanbouw is, is bekend of er een woning of een niet-woning wordt gebouwd

Type object	woningtarief?	
bouwgrond woningen	kan	zodra het een afzonderlijke bouwkvael is. Wanneer het nog betrekking heeft op een totaal project zal nog niet bekend zijn welke delen expliciet als woning gebruikt gaan worden.
terrein	niet	wellicht als sprake is van hobbyweiland, direct aangrenzend aan woning
20 en 21 objecten met woningdeel > 70%	kan	bijvoorbeeld akkerbouwbedrijf. Dan moet dus wel gebruikscodewijzigd worden
agrarische objecten	kan	bijvoorbeeld akkerbouwbedrijf waar woning de meeste waarde toevoegt aan WOZ-waarde. Dan moet dus wel gebruikscodewijzigd zijn.
huisvesting arbeidsmigranten	kan	beoordeling afhankelijk verdeling wooneenheden en overige voorzieningen
asielzoekerscentrum	waarschijnlijk niet	andere functie is belangrijker dan wonen
recreatieterrein / campings	kan	beoordeling afhankelijk verdeling wooneenheden (recreatiewoningen) en overige voorzieningen
verpleeghuizen	waarschijnlijk niet	andere functie is belangrijker dan wonen
70-30 objecten	kan	Wanneer meer dan 70% woondelen, dan wordt het een woning (geheel woningtarief). Wanneer minder dan 70% dan is het niet-woningtarief
gemengde objecten	kan	beoordelen en wanneer meer dan 70% voor het woondeel, dan is woningtarief van toepassing
bungalowparken	kan	vergelijk recreatieterreinen. Bij specifiek bungalowparken is kans dat 70% overschreden wordt groter en zal vaker woningtarief van toepassing zijn
percelen	niet	wellicht als sprake is van hobbyweiland, direct aangrenzend aan woning
vrijstaande garageboxen	meestal wel	Zijn veelal dienstbaar aan woondoeleinden. Formeel niet wanneer gebruikt wordt voor bedrijfsactiviteiten.

U moet voorkomen dat er in de registratie sprake is van een discrepantie tussen gebruikscode (woning = 10, 11 of 12) en het toegepaste tarief.
De wijze waarop het object betrokken wordt in de heffing bepaalt de gebruikscode.

27. Voor welke WOZ-objecten lukt het niet om aan het begin van het jaar direct een beschikking te nemen?

Type object	Aandachtspunt
nieuwbouw	Afspraken over melding "bouw gereed"
gemeenteground	veelal vrijgesteld, bv wegen, parken etc.
splitsingen bij Kadastermutaties	zie vraag 4
beroepszaken	zie vraag 5
incourante objecten met hoge waarde	vooroverleg van belang, zie vraag 6
windmolens	vooroverleg van belang, zie vraag 6
zonne-energieparken	vooroverleg van belang, zie vraag 6
objecten in verbouw	toestand per 1 januari in kaart brengen
bouwterreinen, objecten in aanbouw	voortgang bouw tevoren in kaart brengen op basis van standaard voortgangpercentages
recreatieterrein / campings	vooroverleg van belang, zie vraag 6
bijzondere industriële complexen	vooroverleg van belang, zie vraag 6
campings/recreatie terreinen	vooroverleg van belang, zie vraag 6
NSW-objecten	vooroverleg van belang, zie vraag 6