

Vakbekwaamheid



WOZ

Hoe leg ik de juiste koppeling tussen WOZ-, BAG- en BGT objecten?

(Maartje Hooijmans)
Marco Kuijper
Ruud Kathmann

Vakbekwaamheid  WOZ

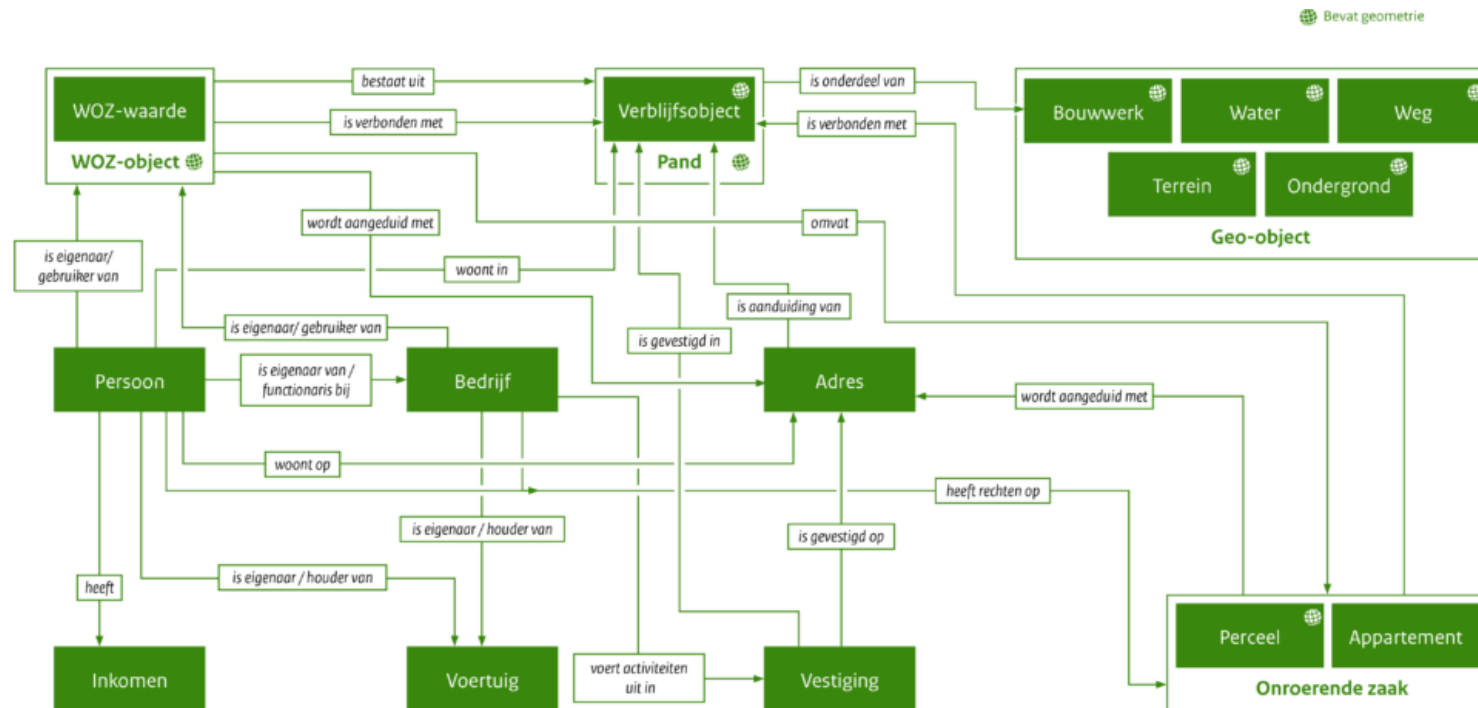
 **waarderingskamer**

16 februari 2023

Welkom

Na het volgen van dit webinar...

legt u de juiste koppeling tussen WOZ-, BAG- en BGT-objecten

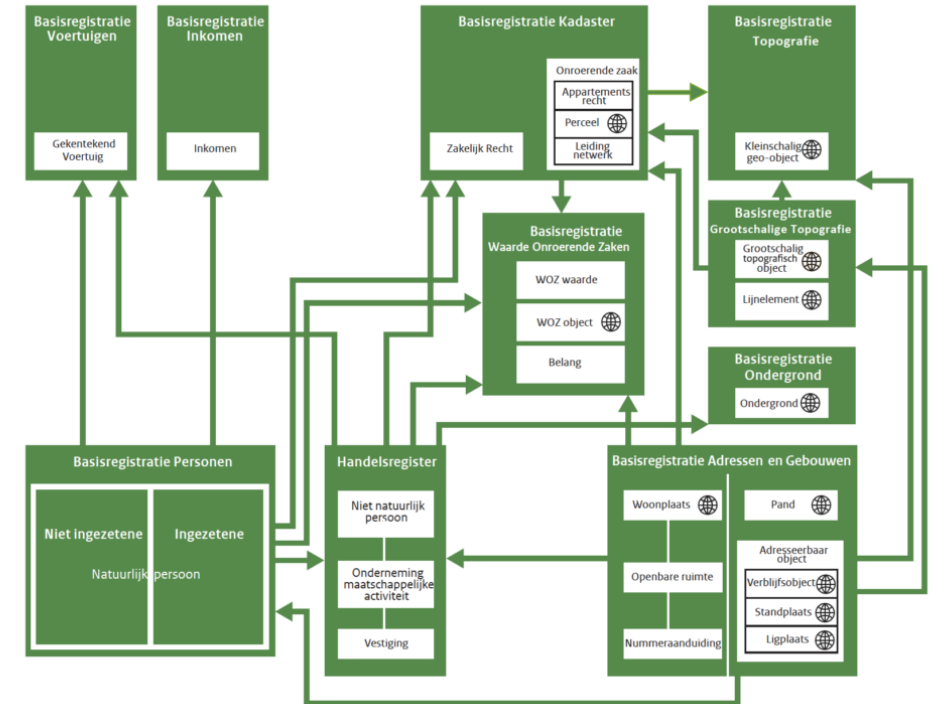


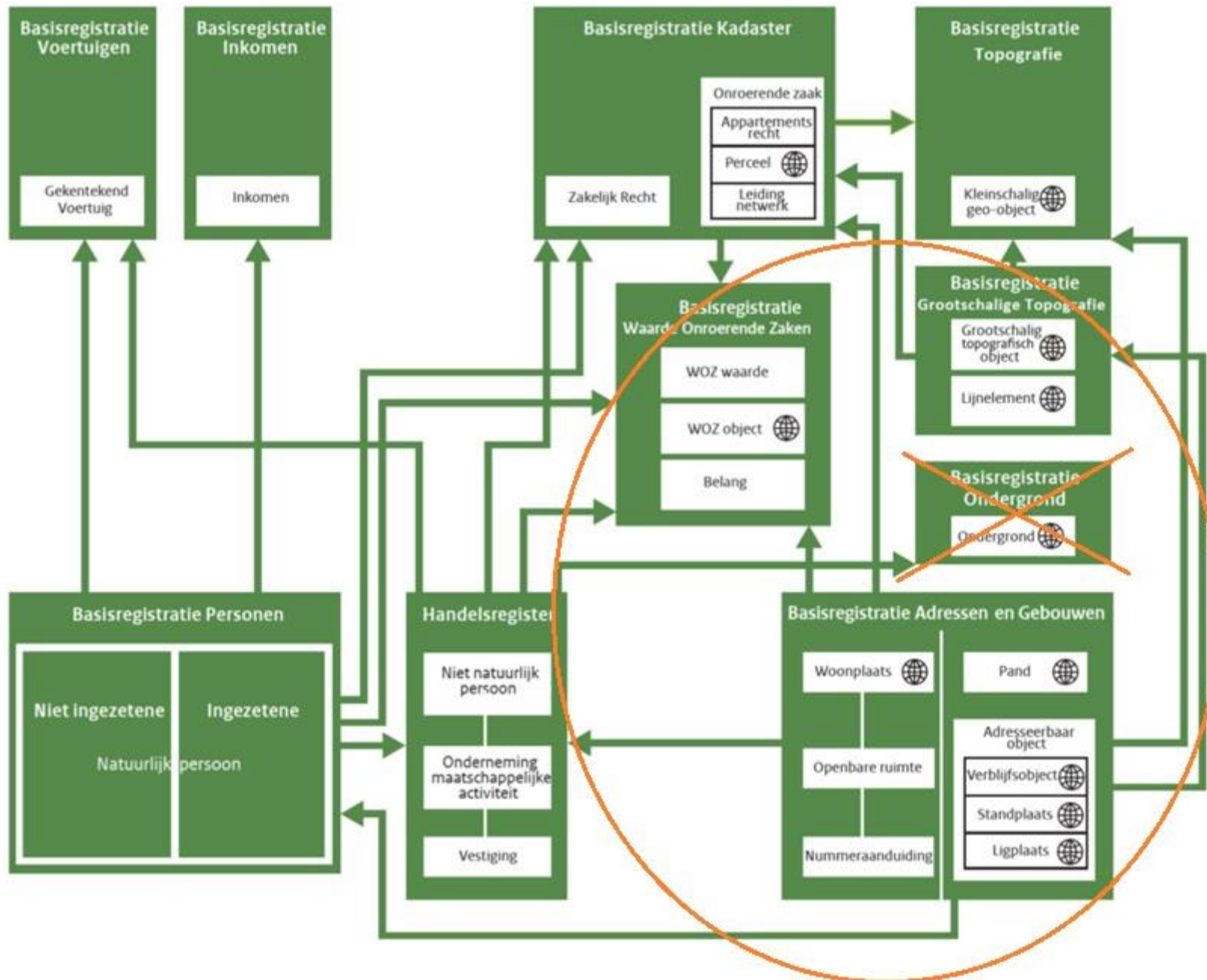
Voor wie legt u een koppeling tussen WOZ- en BAG-objecten?

1. voor onszelf als gemeente / WOZ-uitvoerder
2. voor de BAG-collega's, die krijgen zo meer terugmeldingen
3. voor de Waarderingskamer, omdat het een verplichting is
4. voor de inwoners van onze gemeente
5. voor niemand, die koppeling leggen wij niet

Basisregistraties

In Nederland kennen we in totaal 10 basisregistraties. Welke basisregistraties onderling een verbinding met elkaar hebben, zie je op de zgn. *stelselplaat*. Hoewel we het vandaag alleen over de WOZ, BAG en BGT gaan hebben, zie je dat er ook verbindingen zijn met de BRP (personen), HR, BRK (kadaster) en BRT (topografie).





Afkortingen

Voor we verder gaan:

- BAG: Basisregistratie Adressen en Gebouwen
- BGT: Basisregistratie Grootschalige Topografie
- WOZ: Waardering Onroerende Zaken

Heeft u vragen over andere afkortingen die we vermelden of noemen,
stel uw vraag dan gerust via de chat!

Basisregistratie WOZ

De gegevensverzameling voor de Basisregistratie WOZ bestaat naast het authentieke gegeven “vastgestelde waarde” (WOZ-waarde) ook uit de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel:

- een onroerende zaak te relateren (gemeentelijke OZB); als
- aan een belanghebbende (de belastingplichtigen van de Belastingdienst); als
- aan kadastrale percelen (de waterschapsbelastingen).

Voor het relateren van de WOZ-waarde aan een onroerende zaak is er aan de ene kant de aanduiding van een onroerende zaak en aan de andere kant de koppeling aan objecten en adressen (BAG).

Verder wordt vastgelegd voor welke belanghebbende de WOZ-waarde van betekenis is.

Welke gegevens registreert de BAG?

1. de BAG registreert adressen van gebouwen
2. de BAG registreert gebruiksoppervlakte en bouwjaar
3. de BAG registreert woningtype
4. de BAG registreert kwaliteit en onderhoud van een gebouw
5. de BAG registreert verblijfsobjecten, standplaatsen én ligplaatsen
6. de BAG is alleen afnemer van gegevens van andere basisregistraties

Wat is het belang van de koppeling tussen BAG en WOZ voor het WOZ-domein?

- kaart georiënteerd werken
- gegevens worden vanuit de kaart getoond aan inwoners
- bewaking van de volledigheid van de WOZ-administratie
- (onderlinge) vergelijking van bouwjaren en gebruiksoppervlakte
- geïntegreerd gegevensbeheer
- digitaal of zelfs geautomatiseerd “terugmelden”

Wat is het belang van de koppeling tussen BAG en WOZ voor het WOZ-domein?

- Dankzij de koppeling aan BAG-objecten hebben alle WOZ-objecten een plek op de (digitale) kaart gekregen en kunnen we kaart georiënteerd werken. Alle panden in de BAG bevatten namelijk geometrie. Zonder de koppeling is daarnaast bijvoorbeeld het WOZ-waardeloket onmogelijk
- De koppeling aan de BAG-objecten is een goede aanvulling voor het bewaken van de volledigheid van de WOZ-administratie. Alle panden en verblijfsobjecten in de BAG moeten namelijk in de WOZ staan
- Door de koppeling kunnen ook de gegevens onderling vergeleken worden. Hierbij kun je denken aan bouwjaren, gebruiksoppervlakten maar ook gebruiksdoel
- Door het grote aantal gebruikers van de BAG, levert een gezamenlijk beheer van WOZ- en BAG-gegevens op dat er ook veel signalen van andere gebruikers beschikbaar komen over mogelijke onvolkomenheden in de objectkenmerken, zoals bouw en sloop van gebouwen

Panden en verblijfsobjecten

- Tijdens het webinar gaan we dieper in op de relatie met de verblijfsobjecten en de panden, omdat deze BAG-objecten het belangrijkste zijn voor bijvoorbeeld volledigheidsbewaking en tonen op de kaart
- Een pand is de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is
- In een pand zitten geen, één of meerdere verblijfsobjecten

Verblijfsobjecten

- Een verblijfsobject is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen (zoals koop en verkoop) en in functioneel opzicht zelfstandig is
- Een verblijfsobject ligt in één of meer panden. Dit wordt in de BAG bij het verblijfsobject geregistreerd
- Een verblijfsobject wordt gekoppeld aan een WOZ-object. Dat is het belangrijkste onderdeel van de BAG-WOZ-koppeling. Aan een WOZ-object kunnen ook meer dan één verblijfsobject worden gekoppeld

Panden

- De meeste panden koppelen we niet direct aan een WOZ-object. We koppelen namelijk meestal een verblijfsobject en vanuit de BAG weten we dan ook in welk pand dat verblijfsobject is gelegen (en die koppelt je dus niet zelf)
- Daarom koppel je alleen de “panden zonder verblijfsobject”. Dit zijn meestal “bijgebouwen”
- Per WOZ-object kunnen meerdere panden (bijgebouwen) gekoppeld worden

Heeft u bijvoorbeeld de ligboxenstal bij het agrarische bedrijf nog niet gekoppeld aan een WOZ-object? Dan is de eerste controle of de ligboxenstal al bekend is bij dat WOZ-object. Zo nee, dan maak je een nieuw WOZ-onderdeel aan en koppel je het pand daaraan. Zo ja, dan koppel je het pand aan het al aangemaakte nieuwe WOZ-onderdeel. Ook in deze situaties werk je aan de volledigheid van je bestand.

Waar leggen we de koppeling met BAG-objecten: bij de WOZ-objecten of de WOZ-deelobjecten?

1. u legt de koppeling bij de WOZ-objecten; dat is wat afnemers belangrijk vinden
2. u legt de koppeling bij de WOZ-deelobjecten; die gebruikt u immers voor de taxatie
3. u legt de koppeling bij WOZ-objecten voor verblijfsobjecten én bij WOZ-deelobjecten voor panden
4. u legt alleen een koppeling als de afbakening van de BAG en WOZ exact gelijk is

Koppeling leggen

- We leggen de koppeling in de gemeentelijke WOZ-administratie bij de WOZ-deelobjecten
- Deze koppeling wordt bij de aanlevering naar de LV WOZ vertaald naar een koppeling met WOZ-objecten
- Een WOZ-deelobject kan slechts gekoppeld zijn aan één verblijfsobject
- Een verblijfsobject kan gekoppeld zijn aan meerdere WOZ-deelobjecten
- Een WOZ-object kan gekoppeld zijn aan meerdere verblijfsobjecten
- Dit geldt op dezelfde manier voor panden (bijgebouwen)

Standplaatsen en ligplaatsen

- Standplaats: door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein (of gedeelte daarvan) dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikte ruimte. *Voorbeeld:* woonwagenstandplaats
- Ligplaats: door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats *in het water* (al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan), die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt *drijvend object*. *Voorbeeld:* ligplaats voor woonboot

Standplaatsen en ligplaatsen koppelen

- Een standplaats wordt ook in de BAG geregistreerd en heeft een officieel BAG-adres. Er is dan ook een koppeling te leggen tussen BAG en WOZ voor standplaatsen
- Dit geldt ook voor ligplaatsen

Let op: de standplaats en ligplaats zijn onroerend. De woonboot is dat in de regel niet (en de ligplaats is vaak “alleen” openbaar vaarwater). De woonwagen is vaker wél onroerend.

Voorbeeld 1 – woning

Situatie:

De gemeente taxeert een vrijstaande woning met (bijbehorende) vrijstaande garage. Voor de BAG is de woning een verblijfsobject en een pand. De garage is een pand. Er is sprake van één WOZ-taxatie voor het gehele object.

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ?

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ in voorbeeld 1?

1. u zoekt afstemming met de BAG of de vrijstaande garage terecht als pand is aangemerkt
2. u koppelt de beide panden en het verblijfsobject aan de woning (WOZ-deelobject). Het is immers allemaal één WOZ-taxatie
3. u koppelt het ene pand en het verblijfsobject aan de woning (WOZ-deelobject) en het andere pand aan de garage (WOZ-deelobject).
4. u koppelt het verblijfsobject aan de woning (WOZ-deelobject) en het ene pand aan de garage (WOZ-deelobject)
5. u koppelt het verblijfsobject aan de woning en de garage (WOZ-deelobjecten), ze hebben immers allemaal hetzelfde adres

Voorbeeld 2 – verzorgingstehuis

Situatie:

Er is een verzorgingstehuis met 30 kamers voor bewoners. Voor de BAG zijn dit 30 (zelfstandige) verblijfsobjecten, voor de WOZ niet. Er is sprake van één WOZ-taxatie voor het gehele pand.

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ?

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ in voorbeeld 2?

1. u controleert of de afbakening in de WOZ goed is. Zijn het misschien toch 30 afzonderlijke WOZ-objecten?
2. u zoekt afstemming met de BAG of de kamers terecht als verblijfsobject zijn aangemerkt
3. u koppelt ieder verblijfsobject aan een (administratief) WOZ-deelobject
4. in dit voorbeeld kunt u geen koppeling leggen

Voorbeeld 3 – recreatiepark

Situatie:

Er is vakantiepark met 150 huisjes. Voor de BAG zijn dit (zelfstandige) verblijfsobjecten, voor de WOZ niet (op grond van artikel 16 lid e Wet WOZ). Er is daarom sprake van één WOZ-taxatie voor het gehele park. Er is namelijk sprake van één eigenaar.

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ?

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ in voorbeeld 3?

1. u controleert of de afbakening in de WOZ goed is.
2. u verzoekt de BAG om de verblijfsobjecten in te trekken.
3. u koppelt ieder verblijfsobject aan een (administratief) WOZ-deelobject
4. U volgt de taxatiewijzer recreatieterreinen, taxeert het park als één geheel en legt geen koppeling voor de individuele huisjes

Voorbeeld 4 – gezamenlijke parkeergarage

Situatie:

Een appartementencomplex heeft 25 appartementen. Daaronder is een gezamenlijke parkeergarage voor 25 auto's. Voor de WOZ zijn de appartementen zelfstandige WOZ-objecten. In de BAG staan 26 verblijfsobjecten, omdat de BAG ook de parkeergarage als verblijfsobject heeft geregistreerd.

De parkeerplaatsen hebben geen eigen appartementsrecht en u vraagt zich af hoe u de parkeergarage c.q. de parkeerplaatsen moet registreren en meenemen in de WOZ-waarde.

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ voor de parkeergarage?

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ in voorbeeld 4?

1. u maakt een nieuw WOZ-object aan voor de gehele parkeergarage en koppelt hier het verblijfsobject aan
2. u koppelt het verblijfsobject parkeergarage aan een WOZ-deelobject “parkeerplaats” bij ieder van de 25 appartementen en geeft dit WOZ-deelobject ook een afzonderlijke waarde
3. u koppelt het verblijfsobject parkeergarage aan een WOZ-deelobject “parkeerplaats” bij ieder van de 25 appartementen, maar geeft dit WOZ-deelobject geen afzonderlijke waarde, want die parkeerplaats hoort bij de verkoopprijs van de appartementen
4. u verzoekt de BAG om het verblijfsobject voor de parkeergarage in te trekken
5. in dit voorbeeld kunt u geen koppeling leggen

Voorbeeld 5 – technische ruimte

Situatie:

U taxeert een vergelijkbaar appartementencomplex met 25 appartementen. Voor de WOZ zijn dit zelfstandige WOZ-objecten. In de kelder van het complex is nu geen sprake van een parkeergarage, maar wel van een technische ruimte voor de centrale afzuiging en staan ook de afvalcontainers. Voor de BAG is deze technische ruimte een (zelfstandig) verblijfsobject. De BAG kent in dit complex dus ook 26 verblijfsobjecten.

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ voor de technische ruimte?

Hoe gaat u om met de koppeling tussen BAG en WOZ in voorbeeld 5?

1. u maakt een nieuw WOZ-object aan voor de technische ruimte
2. u koppelt dit verblijfsobject aan een (administratief) WOZ-deelobject bij iedere WOZ-taxatie van een appartement
3. u koppelt dit verblijfsobject aan één (administratief) WOZ-deelobject bij een willekeurige WOZ-taxatie van een appartement
4. u verzoekt de BAG om het verblijfsobject in te trekken
5. in dit voorbeeld kunt u geen koppeling leggen

Koppeling afhankelijk status BAG-verblijfsobjecten

- Niet alle BAG-verblijfsobjecten worden gekoppeld

Status (waarde)	Wel of geen koppeling met WOZ?
Verblijfsobject gevormd	Koppeling met WOZ mág
Niet gerealiseerd verblijfsobject	Geen koppeling met WOZ
Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)	Koppeling met WOZ
Verblijfsobject in gebruik	Koppeling met WOZ
Verblijfsobject ingetrokken	Geen koppeling met WOZ
Verblijfsobject buiten gebruik	Koppeling met WOZ
Verbouwing verblijfsobject	Koppeling met WOZ
Verblijfsobject ten onrechte opgevoerd	Geen koppeling met WOZ

- Verblijfsobject gevormd kun je bijvoorbeeld koppelen aan WOZ-(deel-)object met status “gevormd, niet actief”

Status WOZ-objecten

Status WOZ-(deel)object	
Actief	
Beëindigd	
Gevormd, niet actief	
Ten onrechte opgevoerd	

- Let op:
 - Koppeling verblijfsobject “in gebruik” moet dus ook aan “actief” WOZ-object

Ook bij BAG-panden is status van belang

Status (waarde)	Wel of geen koppeling met WOZ?
Bouwvergunning verleend	Koppeling met WOZ mág
Niet gerealiseerd pand	Geen koppeling met WOZ
Bouw gestart	Koppeling met WOZ
Pand in gebruik (niet ingemeten)	Koppeling met WOZ
Pand in gebruik	Koppeling met WOZ
Sloopvergunning verleend	Koppeling met WOZ
Pand gesloopt	Geen koppeling met WOZ
Pand buiten gebruik	Koppeling met WOZ
Verbouwing pand	Koppeling met WOZ
Pand ten onrechte opgevoerd	Geen koppeling met WOZ

Verschillende typen koppelingen

- In alle voorbeelden ging het om verblijfsobjecten die tot het WOZ-object behoren
- We duiden dat aan als “isVerbondenMet” bij de koppeling met het WOZ-object of “bestaatUit” bij de koppeling met het WOZ-deelobject
- Alleen deze relaties zijn relevant om de volledigheid van de BAG-WOZ-koppeling te beoordelen
- Een WOZ-object heeft meestal ook de “ontleentAanduidingAan” koppeling met een verblijfsobject
 - Als er meerdere verblijfsobjecten “verbonden zijn” weet je welk BAG-adres wordt gebruikt
 - Als er geen verblijfsobjecten “verbonden zijn” kan vaak wel een BAG-adres van een verblijfsobject gebruikt worden in combinatie met een “locatie-omschrijving”

Registratie van de koppelingen

- Koppelingen met verblijfsobjecten (isVerbondenMet, ontleentAanduidingAan, bestaatUit) steeds geregistreerd door koppeling BAG Id.
 - 0503 01 0000048260
- Koppelingen met panden (heeftPand, bestaatUitPand) steeds geregistreerd door koppeling BAG Id.
 - 0503 10 0000018120
- Koppelingen met nummeraanduiding (heeftAlsAanduiding) steeds geregistreerd door koppeling BAG Id.
 - 0503 20 0000098185

Volledigheidscontrole en verblijfsobjecten

- Uitgangspunt:
 - Ieder verblijfsobject in de BAG is gekoppeld aan een WOZ-object.
- Rekening houden met:
 - Status verblijfsobject
 - Status WOZ-object

Heeft u bijvoorbeeld verblijfsobjecten in een nieuwbouwwijk die nog niet gekoppeld zijn aan een WOZ-object, dan is de eerste controle of de WOZ-objecten al zijn aangemaakt (bijvoorbeeld na kadastrale splitsing toen de bouwkavels werden verkocht). Zo nee, dan maak je nieuwe WOZ-objecten aan en koppel je de verblijfsobjecten daaraan. Zo ja, dan koppel je de verblijfsobjecten aan de al aangemaakte nieuwe WOZ-objecten. In beide situaties werk je aan de volledigheid van je bestand.

Kwaliteitseisen Waarderingskamer

Als kwaliteitseis staat op onze website dat alle in de BAG actuele verblijfsobjecten en alle actuele panden (waarvan geen verblijfsobject onderdeel uitmaakt) in de WOZ-administratie gekoppeld moeten zijn aan één of meer WOZ-objecten

Net als bij andere 100% eisen in het WOZ-domein is daarbij de bandbreedte van 0,1% (met een minimum van 10 BAG-objecten) genoemd.

Bij de aansluiting op de LV WOZ hanteren we nog als norm:

- Verblijfsobjecten (met relevante status): $\geq 90\%$ dient gekoppeld te zijn
- Panden (zonder verblijfsobject): $\geq 90\%$ dient gekoppeld te zijn

Maar inmiddels verwachten we meer

Toezicht Waarderingskamer

In het kader van het toezicht besteden we vanuit de Waarderingskamer aandacht aan de BAG-WOZ koppeling. Hierbij kunt u denken aan:

- koppelingspercentages van verblijfsobjecten en panden
- het benutten van de koppeling voor controles op volledigheid
- afstemming van de gebruiksoppervlakte (ook na de afronding van de overgang)
- vergelijking van kenmerken zoals gebruiksoppervlakte en bouwjaar
- aantonen juistheid van de koppeling, bijv. via het tonen op de kaart

Waarom is deze koppeling onderdeel van toezicht?

Belang van koppeling als onderdeel juiste uitvoering Wet WOZ:

- Volledigheid WOZ-objecten (vooral verblijfsobjecten)
- Volledigheid taxatie (“bijgebouwen” zijn ook ligboxenstallen of productiehallen)
- Controle (primaire) objectkenmerken
- Gebruik koppeling door afnemers
- Belang voor inwoners (correct tonen gegevens op WOZ-waardeloket)

En waarom ook BGT-objecten?

Er zijn ook opstallen (bouwwerken) die geen pand zijn en toch relevant zijn voor de WOZ. Voorbeelden hiervan zijn:

- Windturbines
- Hoogspanningsmasten
- Tribunes bij sportvelden
- Carports en terrasoverkappingen

Deze staan wel op de grootschalige basiskaart en zijn dus BGT-objecten.

Er zijn gemeenten en samenwerkingsverbanden die ook deze bouwwerken “op de kaart” al koppelen aan WOZ-deelobjecten in de WOZ-administratie.

BGT-objecten koppelen?

- Wat zijn de voor- en nadelen van het wachten op de SOR of het nu al koppelen?

Voordelen actuele koppeling met BGT	Nadelen actuele koppeling met BGT
Visualiseren op de kaart van WOZ-object	Exacte vorm toekomstige Samenhangende objectenregistratie (SOR) nog onduidelijk
Uitbreiding volledigheidsbewaking	Extra werk “erbij”
Geïntegreerd gegevensbeheer	Afspraken nodig over beheerverantwoordelijkheid

- En wat zijn de verplichtingen hierbij?
 - Geen

Heeft u vragen?

Ruud Kathmann (ruud.kathmann@waarderingskamer.nl)

Marco Kuijper (marco.kuijper@waarderingskamer.nl)

[Link](#) naar alle webinars

Vakbekwaamheid  WOZ