



LV WOZ: Q&A sessie

11 december 2025

Vragen en antwoorden:

1. Wat doen we met NNP en NP waarvan we geen RSIN of BSN hebben kunnen achterhalen?

Bij het onderzoek Nederlandse belanghebbende zonder BSN of RSIN richten we ons uitsluitend op actuele eigenaren van woningen waarbij een belanghebbende staat geregistreerd met een Nederlands adres. In die gevallen verwachten we dat het om personen of rechtspersonen gaat die in Nederland wonen of gevestigd zijn. Voor die personen verwachten we dat het BSN (voor NPS) of RSIN (voor NNP) via respectievelijk de BRP of het Handelsregister relatief eenvoudig te achterhalen is.

Buitenlandse rechtspersonen vallen buiten de scope van dit onderzoek. Die plaatsen wij dus ook niet op onze signaleringslijst, mits zij wel een buitenlands verblijfsadres in de LV WOZ hebben.

Bij het opschonen van de uitval voor het onderzoek 'objecten zonder toekomstvast sleutel' moeten alle subjecten in de LV WOZ beschikken over een toekomstvast sleutel. Voor natuurlijke personen is dit bij voorkeur het BSN en voor niet-natuurlijke personen het RSIN. Maar als het subject geen BSN of RSIN heeft (subjecten uit het buitenland bijvoorbeeld), wordt het subject geregistreerd met een alternatief sleutelgegeven. Voor een natuurlijke persoon betreft dit een anp.identificatie en voor een niet-natuurlijke persoon een ann.identificatie. Subjecten waarbij het

achterhalen van het BSN of het RSIN een bovenmatige inspanning zou kosten en die sinds belastingjaar 2020 (waardepeildatum 2019) geen actieve relatie hebben met een WOZ-object, mogen ook met deze alternatieve sleutels geregistreerd worden.

Voor de volledigheid: vestigingen hebben als toekomstvast sleutel een vestigingsnummer, waarbij het RSIN in het attribuut SoFiNummer staat.

Zie voor nadere informatie:

[Toelichting objecten zonder toekomstvast sleutel](#)

[Toelichting Nederlandse belanghebbende zonder BSN of RSIN](#)

2. Bij een verlaging heb je status 01 -> 10 en dan status 12. Mag ik de verlaagde waarde aanleveren met status 01. Kan dat kwaad? Snappen de afnemers dat?

Nee, dat is niet wenselijk. Hoewel het technisch mogelijk is om een verlaagde waarde met status 01 (beschikking genomen) aan te leveren, leidt dit tot een inconsistente berichtenreeks die afnemers niet goed kunnen begrijpen en mogelijk leiden tot onjuiste vervolgacties.

De statusBeschikking vertelt in de reeks een logisch verhaal. Een status 12 (bezwaar afgehandeld, vastgestelde waarde veranderd). geeft aan dat er eerder een bezwaar is ontvangen, ingeboekt en nu is afgehandeld. Als er na de status 10 een waardevermindering wordt aangeleverd met status 01 (beschikking genomen), ontstaat er een situatie waarin de volgorde van gebeurtenissen niet klopt. Afnemers kunnen niet zien dat het bezwaar ooit is afgehandeld. en een tweede beschikking naar dezelfde belanghebbende kan juridisch niet.

Dit soort niet-consistente aanleveringen zorgt voor verwarring bij afnemers, mogelijke fouten in de richten van belanghebbenden en ondermijnt het vertrouwen in de gegevens uit de LV WOZ. Als bij een uitspraak op bezwaar per ongeluk geen verlaagde waarde is meegeleverd, is het beter om dit te corrigeren met een synchronisatiebericht, dan om achteraf een fictieve beschikking (status 01, beschikking genomen) aan te leveren die in werkelijkheid niet heeft bestaan.

Het uitgangspunt is dat aanleveringen aan de LV WOZ zo dicht mogelijk bij de feitelijke en juridische werkelijkheid blijven, met een consistente en logisch opgebouwde statusreeks, zodat afnemers de gegevens correct kunnen interpreteren.

3. Hebben eigenaren die al 40 jaar geleden zijn overleden. BSN is niet meer te achterhalen. Deze kunnen we dus niet aanvullen en blijven op de uitvallijst staan.

Voor eigenaren die vóór 2007 zijn overleden, is het niet mogelijk om alsnog een BSN toe te voegen, omdat zij nooit een BSN hebben gekregen. In deze gevallen is het gebruik van een anp.identificatie de enige beschikbare en correcte optie. Aangezien wij niet kunnen beoordelen of de persoon al voor 2007 is overleden blijven deze personen wel zichtbaar op de uitvallijst.

Overleden personen mogen in de LV WOZ als actuele belanghebbende geregistreerd blijven, mits zij worden aangeduid met “de erven van”. Wanneer het al langere tijd (bijvoorbeeld meer dan 15 jaar) om een overleden persoon gaat, is het wel wenselijk om te beoordelen of dit nog een actuele en juiste weergave van de eigendomssituatie is. Indien bekend is wie feitelijk het bezit uitoefent (bijvoorbeeld een erfgenaam die de aanslag ontvangt en betaalt), kan worden overwogen deze persoon als belanghebbende eigenaar te registreren. De Wet WOZ bepaalt dat ook op basis van ‘bezit’ een persoon als belanghebbende eigenaar aangewezen kan worden. Het alsnog registreren van deze persoon (erfgenaam) als belanghebbende eigenaar, moet u wel doen op een zodanige manier en met een zodanige begindatum dat er geen effecten zijn voor de reeds verzonden beschikking/aanslag gemeentelijke belastingen.

4. Kunnen afnemers ook synchroniseren met de LV WOZ? Dat ze bij verschillen t.o.v. de LV WOZ ze met de synchronisatie de gegevens opnieuw kunnen overnemen.

Afnemers kunnen formeel niet synchroniseren met de LV WOZ zoals bronhouders dat doen. Synchronisatie is een bevoegdheid van de bronhouder, waarmee ook de registratie in de LV WOZ wordt veranderd. Afnemers kunnen natuurlijk de registratie in de LV WOZ niet veranderen.

Wel hebben afnemers de mogelijkheid om alle gegevens van een WOZ-object opnieuw op te vragen bij de LV WOZ, inclusief de volledige historie (dat wil zeggen alle mutaties in het verleden en ook alle correcties die in het verleden zijn aangebracht). Zij zijn daarbij niet afhankelijk van afzonderlijke gebeurtenissen of mutatieberichten, maar kunnen in één keer alle beschikbare gegevens van een object ophalen. Op basis daarvan kunnen zij hun eigen administratie weer in lijn brengen met de gegevens uit de LV WOZ.

Als een afnemer na het opnieuw ophalen van de gegevens constateert dat de informatie nog steeds niet correct is, kan de afnemer een terugmelding

naar de bronhouder doen. Via dit proces wordt de gegevenskwaliteit in de LV WOZ verder verbeterd.

5. Wanneer moet de toestandspeildatum bij een WOZ-object worden gevuld? Onze werkwijze is nu zo dat wij deze datum vullen bij elke mutatie die wij doen bij een WOZ-object m.u.v. het wijzigen van de KOUDV. Is dit correct?

Deze werkwijze klopt in hoofdlijnen.

Artikel 18 lid 3 praat echter ook over verbetering. Het moet dan gaan om een aanzienlijke verbetering van bijvoorbeeld voorzieningen of de kwaliteit. Denk aan bijvoorbeeld een investering van tienduizenden euro's in de verduurzaming (energiezuinigheid) van een woning en ook vervangen van keuken en badkamer. Deze verbetering komt alleen tot uitdrukking in de secundaire objectkenmerken (KOUDVEL) en bij een dergelijke verbetering is zeker ook sprake van een wijzigingen genoemd in artikel 18 lid 3. Dus ook in dit voorbeeld is het registreren van de afwijkende toestandspeildatum aan de orde.

Maar bij een mutatie van bijvoorbeeld de geregistreerde beoordeling van het onderhoud, bijvoorbeeld omdat achterstallig onderhoud is weggewerkt, wordt de toestandspeildatum niet verschoven.

6. Moet de toestandspeildatum bij iedere mutatie aan een WOZ-object worden gevuld?

Nee, de toestandspeildatum wijzigt alleen naar het begin van het kalenderjaar waarin de WOZ-waarde geldt, als je weet dat de wijziging na de waardepeildatum heeft plaatsgevonden en valt onder artikel 18, lid 3 van de wet WOZ.

Wanneer een mutatie wordt ontdekt die in werkelijkheid al vóór de waardepeildatum is opgetreden, maar ten onrechte in het vorige jaar niet is meegenomen in de WOZ-waarde, kan deze mutatie wel leiden tot een meer dan trendmatige verhoging van de WOZ-waarde als gevolg van deze mutatie, maar dus niet tot een verschuiving van de toestandspeildatum om dat de mutatie in werkelijkheid al vóór de waardepeildatum was opgetreden.

7. Hoe moet worden omgegaan met mutaties die voortkomen uit mutatiedetectie, zoals via luchtfoto's of BAG/BGT-vergelijkingen?

Bij mutaties die via mutatiedetectie worden geconstateerd, is het van belang vast te stellen wanneer de wijziging in de werkelijkheid heeft plaatsgevonden. Als bijvoorbeeld een objectonderdeel (zoals een overkapping, schuurtje of dakkapel) al in een eerder jaar aanwezig was, maar pas later administratief wordt vastgelegd, mag dit niet leiden tot het registreren van een verschoven toestandspeildatum voor het komende belastingjaar.

8. Welke toestandspeildatum moet worden gehanteerd als een wijziging feitelijk al vóór het jaar voorafgaand aan het belastingjaar heeft plaatsgevonden, maar pas later wordt geregistreerd?

Als vaststaat dat een wijziging al vóór de waardepeildatum heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld een overkapping die al in 2024 aanwezig was, maar pas in 2025 wordt ontdekt), mag de toestandspeildatum voor de WOZ-waarden voor 2026 niet worden verschoven naar 1 januari 2026, maar blijft gelijk aan de waardepeildatum, dus 1 januari 2025.

De toestandspeildatum mag alleen worden aangepast naar het begin van het nieuwe kalenderjaar als bekend is dat de wijziging daadwerkelijk in het jaar tussen de waardepeildatum en het jaar waarvoor de WOZ-waarde geldt, heeft plaatsgevonden. Is de exacte realisatiedatum onbekend, dan moet deze worden ingeschat of moet een expliciete en onderbouwde aanname worden gedaan. Het wijzigen van de toestandspeildatum impliceert namelijk de aanname dat de wijziging in dat jaar heeft plaatsgevonden.

Daarnaast moet in deze situaties aandacht worden besteed aan de correcte registratie van beginGeldigheid bij de gewijzigde gegevens: als de wijziging al vóór de waardepeildatum aanwezig was en de toestandspeildatum dus niet wordt verschoven, is het belangrijk dat de desbetreffende wijziging ook wordt geregistreerd met een beginGeldigheid die vóór de waardepeildatum ligt.

9. Wij voeren wekelijks iWOZ-controles uit. Hierbij worden alle objectkenmerken gecontroleerd waaronder ook de GBO. Het gebeurt nog wel eens dat de GBO aangepast moet worden. Immers, bij de overgang naar GBO in 2021 is een deel geautomatiseerd berekend. Wij registreren dan bij dat object een verschoven toestandsdatum, omdat we bij de nieuwe taxatie uitgaan van andere objectkenmerken. Is dit juist?

Nee, in dit voorbeeld moet de toestandspeildatum niet worden verschoven. Het feit dat je op basis van de iWOZ controle de gebruiksoppervlakte aanpast, is een correctie, omdat deze in gebruiksoppervlakte in 2021 geautomatiseerd berekend was en niet voldoende nauwkeurig blijkt te zijn. Maar de gebruiksoppervlakte die je nu registreert was dus op de waardepeildatum ook al de echte gebruiksoppervlakte. Dus geen verschuiving van de toestandspeildatum.

10. Wat wordt bedoeld met beginGeldigheid?

De beginGeldigheid is het moment waarop bepaald kenmerk van een WOZ-object in de werkelijkheid geldig wordt. Bijvoorbeeld een WOZ-deelobject (bijvoorbeeld een schuur) wordt op een bepaald opgeleverd. De beginGeldigheid van deze schuur is dan het moment van oplevering. In de registratie van dit WOZ-deelobject is dit dan ook de ingangsdatum van het WOZ-deelobject.

Maar beginGeldigheid wordt ook geregistreerd bij de afzonderlijke kenmerken van een WOZ-object of een WOZ-deelobject. Als je bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte, de beoordeling van de kwaliteit of van het onderhoud wijzigt, leg je ook voor die wijziging een beginGeldigheid vast. Elke mutatie heeft een beginGeldigheid. De beginGeldigheid geeft aan wanneer deze wijziging in de werkelijkheid is opgetreden, dus niet het moment van registratie (moment van registratie wordt overigens ook door het systeem vastgelegd).

De wijzigingen in de gebruiksoppervlakte die je constateert en waarvan je weet (of de aanname doet) dat deze in 2021 door de geautomatiseerde omzetting niet correct berekend is, krijgen dus een beginGeldigheid in 2021 of nog eerder. Het is voor de juiste WOZ-taxatie in ieder geval belangrijk dat de beginGeldigheid ligt vóór de waardepeildatum van de nieuwe WOZ-waarde.

11. Moet bij het automatisch inlezen van mutatiedetectie ook de beginGeldigheid aangepast kunnen worden?

Ja, ook bij automatische mutatiedetectie moet je onderscheid kunnen maken tussen constatering van mutaties die na de waardepeildatum zijn ontstaan of die voor de waardepeildatum zijn ontstaan.