

**Webinar: 16 februari 2023**

## **Vragen en antwoorden naar aanleiding van de webinar:**

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

#### **1. Waaraan wordt het Bag ID nummer gekoppeld van een ligplaats?**

Als de ligplaats een WOZ-object is, behoort er bij dit WOZ-object ook een WOZ-deelobject. Aan dit WOZ-deelobject wordt het BAG-id gekoppeld. Deze koppeling komt dan ook in de LV WOZ (isVerbondenMet WOZ-object). Ook kan het BAG-adres worden gebruikt als aanduiding van dit WOZ-object.

#### **2. Komt er een verplichte aansluiting op de BGT zoals nu op de BAG aan de orde is?**

Naar verwachting niet voor de BGT in de huidige vorm. Maar wanneer BAG en BGT opgaan in de SOR, zal deze koppeling naar bijvoorbeeld "overige bouwwerken" wel verplicht worden. Vooruitlopend daarop kan deze koppeling echter nu al nuttig zijn voor de werkprocessen.

#### **3. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de totstandkoming van de SOR?**

Er is wel een inhoudelijk conceptueel model gepubliceerd. Echter het realiseren van een SOR op basis van dit model brengt kosten met zich mee. Besluitvorming over de kosten en de verdeling van deze kosten, laat nog op zich wachten.

#### **4. Ik vind het nog altijd vreemd dat er geen directe koppeling met de BGT is.**

Met de invoering van de SOR willen we dit wel realiseren. Achtergrond hiervan is dat in het stelsel van basisregistraties deze relatie primair werd gezien als een koppeling op basis van "locatie" (vandaar het wereldbolletje in de stelselplaat). De relatie met BAG-objecten werd wel administratief gelegd, omdat het daarbij ook ging om het gebruik van administratieve kenmerken, zoals adres, bouwjaar en oppervlakte.

#### **5. Een carport is geen BAG-pand. Hoe kan je deze aan de BGT koppelen?**

Koppeling tussen BAG en BGT is hierbij niet aan de orde. Het BGT-object zou wel gekoppeld kunnen worden aan een WOZ-deelobject.

**6. De BGT bevat afhankelijk van de gemeente bijvoorbeeld wel of niet overige bouwwerken. Wat is jullie advies voor gemeentes die deze informatie wel of niet in de BGT hebben?**

Het registreren van dit soort "overige bouwwerken" in BGT en WOZ-administratie heeft het voordeel dat bij mutatiesignalering uit luchtfoto's gemakkelijker herkend kan worden, waar sprake is nieuwe objecten. Daarom kan opname in de BGT en koppeling aan de WOZ voordelen hebben. Belangrijk is om dit goed onderling (WOZ en BGT/geo-informatie) af te stemmen.

**7. Hoe kom je aan een BGTid?**

De BGT is beschikbaar als open data. Via bijvoorbeeld [data.overheid.nl](http://data.overheid.nl) kunnen gegevens worden opgevraagd. Men moet dan wel beschikken over een adequate viewer om deze gegevens te kunnen raadplegen.

**8. Hoe staat jullie tegenover BAG-medewerkers die hun mutaties ook in de WOZ doen?**

Er zijn steeds meer organisatie waar afspraken gemaakt worden over gezamenlijk informatiebeheer. Dat juichen wij toe. Dat kan zijn dat vanuit de WOZ bijvoorbeeld ook de gebruiksoppervlakte voor de BAG-verblijfsobjecten wordt gemeten, of dat de BAG bij het opvoeren van BAG-objecten ook gelijk WOZ-(deel-)objecten opvoert. Er zijn ook steeds meer organisaties waar de werkzaamheden volledig geïntegreerd zijn en waar de BAG-medewerkers tevens WOZ-medewerker zijn en vice versa. Belangrijk is dan wel dan de medewerkers goed op de hoogte zijn van de eisen vanuit beide registraties.

**9. Wanneer gaan we van vrijstaande panden en niet woningen de GBO bepalen in plaats van de bruto oppervlakte?**

Met vrijstaande panden wordt naar verwachting verwezen naar bijgebouwen (panden zonder verblijfsobject). Hiervoor is meten op basis van gebruiksoppervlakte geen probleem. Deze oppervlakten komen niet in de BAG en worden alleen gebruikt in de WOZ-taxaties.

Voor niet-woningen is de situatie is gecompliceerder. Een groot deel van de niet-woningen worden getaxeerd op basis van huurwaarde kapitalisatie. In huurcontracten voor deze niet-woningen wordt echter nooit gewerkt met een prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte, maar altijd met prijs per verhuurbare vloeroppervlakte. Voor deze courante niet-woningen is om aansluiting te hebben op de marktinformatie de verhuurbare vloeroppervlakte belangrijker dan de gebruiksoppervlakte.

Verder worden veel niet-woningen getaxeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Om deze te taxeren moet er een inschatting gemaakt worden van de stichtingskosten. Bouwkostenkengetallen worden in de markt echter altijd uitgedrukt in kosten met bruto vloeroppervlakte. Daarom is in de WOZ-administratie voor incurante niet-woningen de bruto-vloeroppervlakte belangrijker dan de gebruiksoppervlakte.

## **10. Hoe kun je zien dat extra panden aan een verblijfsobject gekoppeld geen ongekoppelde panden zijn?**

In de BAG ligt bij elk verblijfsobject vast in welk pand (of panden) het verblijfsobject is gelegen. In de BAG kan je niet direct zien welke panden "ongekoppeld" zijn. Daarvoor is het nodig om te kijken naar alle panden in de BAG en daar dan de panden die geregistreerd zijn als gekoppeld aan één of meer verblijfsobjecten vanaf halen.

## **11. BAG WOZ koppeling recreatieterreinen en verzorgingshuizen is wel lastig voor volledigheid.**

Dat geldt zeker voor de recreatieterreinen waar sprake is van vakantiewoningen (verblijfsobjecten en panden). Immers door het bijzonder afbakeningsvoorschrift is het voor de WOZ in de regel één WOZ-object, terwijl er sprake is van een groot aantal BAG-objecten. Bij een recreatieterrein met hoofdzakelijk stacaravans is dit probleem veel minder aan de orde.

Bij verzorgingshuizen is het goed om te kijken naar de afbakening in zowel BAG als WOZ. Voor beide registraties is een belangrijk afbakeningscriterium of de wooneenheden binnen het complex voldoen aan "zelfstandig bruikbaar met adequate eigen voorzieningen". Bij onderling afstemmen van het toepassen van de afbakeningsvoorschriften voor de BAG en de afbakeningsvoorschriften voor de WOZ zal wellicht in een groter aantal situaties geconstateerd kunnen worden dat er geen noodzaak is om een verschillende afbakening te hanteren in beide registraties. Maar indien sprake is van een groter aantal BAG-objecten en één WOZ-object dan is het vooral belangrijk om deze koppeling eenmaal goed in de administratie vast te leggen (groot aantal WOZ-deelobjecten). Daarna zullen de objecten dan niet meer "uitvallen" bij een volledigheidscntrole.

## **12. Wat te doen als in een woning 2 verblijfsobjecten voorkomen. Terwijl het qua WOZ-object afbakening 1 object is?**

Dan worden beide verblijfsobjecten gekoppeld. In de meeste gevallen zullen beide verblijfsobjecten ook bij de taxatie wel apart behandeld worden. Er zijn dan twee WOZ-deelobjecten waar ieder één verblijfsobject aan gekoppeld kan worden. Naar de LV WOZ zullen beide verblijfsobjecten ook gekoppeld zijn via een isVerbondenMet relatie. Alleen kan het WOZ-object maar één aanduiding hebben. Eén van beide verblijfsobjecten zal dus gebruikt worden als "adres"(ontleentAanduidingAan).

## **13. En vaak is er ook een stuk land/oever gekoppeld aan een ligplaats. Hoe is dat gekoppeld met de WOZ?**

In beginsel is een ligplaats een onroerende zaak, maar de woonboot die er ligt is volgens jurisprudentie roerend. De ligplaats bestaat dan uit het stuk water en de voorzieningen die de gebruiker heeft aan de wal. Dat kan zijn een stuk oever of zelfs een gebouwtje (pand) op die oever. Dat is afhankelijk van de situatie ter plaatse en de wijze waarop de ligplaats door de gemeente is afgebakend.

Wanneer de ligplaats volgens de aanwijzing alleen bestaat uit het water-gedeelte, dan zal dat water veelal bestaan uit "openbaar vaarwater". Dit openbaar vaarwater wordt bij

de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking gelaten (vrijgesteld). Dat betekent dat een ligplaats met alleen water een WOZ-waarde van "€ 0" heeft. Omdat ook sprake is van een "ongebouwd WOZ-object" en een ongebouwd WOZ-object met een waarde € 0, niet geregistreerd hoeft te worden in de Basisregistratie WOZ, is er in deze gevallen dus geen WOZ-object waaraan de ligplaats wordt gekoppeld.

Als in de afbakening van de ligplaats wel sprake is van een stuk grond en/of een gebouwtje op de wal, dan is er wel sprake van een WOZ-object met een waarde hoger dan € 0 en kan de ligplaats dus gekoppeld worden aan dit WOZ-object.

#### **14. Koppel je ligplaats aan grond of evt. opstal (schuurtje)?**

De ligplaats zal worden gekoppeld aan een WOZ-deelobject van de grond die behoort bij de ligplaats, indien de ligplaats inderdaad als WOZ-object met een waarde wordt geregistreerd.

#### **15. Als een carport onder een overbouw zit van een pand, koppel je hem dan ook aan het pand (of vbo)? Bij sloop van het pand verdwijnt de carport immers?**

Inderdaad zal deze "carport" niet als afzonderlijk object in de BGT staan. Het is dan prima om het WOZ-deelobject "carport" dan te koppelen aan een BAG-object. Het koppelen aan een VBO leidt tot onduidelijkheid. Immers de carport heeft een oppervlakte, maar die behoort niet tot de gebruiksoppervlakte van het VBO. Koppelen aan het pand (hoewel dit dus geen "pand zonder verblijfsobject" is) lijkt dan inderdaad de mooiste oplossing.

#### **16. Hoe is een WOZ-adres opgebouwd, bij een afwijkende afbakening? BAG-adres, aangevuld met locatieomschrijving?**

Inderdaad zal in de meeste gevallen de aanduiding van het WOZ-object zijn afgeleid van een BAG-adres. Daarom ligt in de WOZ-administratie ook de relatie ontleentAanduidingAan naar een verblijfsobject (of ligplaats of standplaats) vast. Veelal zal het BAG-adres direct gebruikt kunnen worden. Dat geldt ook ondanks dat de afbakening lang niet altijd exact gelijk is. Het WOZ-object is bijvoorbeeld inclusief de tuin bij een woning en het verblijfsobject omvat deze tuin niet. Maar wanneer het gebruik van een BAG-adres niet voldoende duidelijkheid geeft, is inderdaad de locatieomschrijving het instrument om de aanduiding eenduidig en begrijpelijk te maken. Overigens hoeft het BAG-object, waarvan het adres gebruikt wordt niet te behoren bij het WOZ-object waarvoor een aanduiding wordt gezocht.

Bijvoorbeeld met de locatieomschrijving kan een windturbine de aanduiding krijgen "windturbine achter "Dorpsstraat 10". Het BAG object "Dorpstraat 10" zal in dit geval niet tot het WOZ-object behoren.

#### **17. Waarom niks doen aan ligplaats aan openbaar vaarwater?**

Zie vraag 13. Het betekent niet dat je niets doet, maar een ligplaats die alleen bestaat uit openbaar vaarwater wordt niet geregistreerd in de Basisregistratie WOZ.

### **18. En koppeling van de extra vbo's als extra adres is niet akkoord?**

Een WOZ-object heeft maar één aanduiding en die wordt afgeleid van één BAG-adres. Er kunnen wel meer verblijfsobjecten zijn gekoppeld (isVerbondenMet relatie), maar die andere verblijfsobjecten hebben dan geen rol als "extra adres". Maar natuurlijk is het wel mogelijk om op basis van het adres van die extra verblijfsobjecten dan het WOZ-object te vinden. Het is dan echter belangrijk dat je zoekt binnen de "isVerbondenMet-relatie" en niet bij het adres of de aanduiding van het WOZ-object.

### **19. Kamers zijn geen verblijfsobject.**

In het algemeen is deze stelling correct. Toch kunnen kamers in bijvoorbeeld een studentencomplex of in een verzorgingscomplex zodanig voorzien zien van alle noodzakelijke voorzieningen dat deze wel als afzonderlijk verblijfsobject (en mogelijk ook als zelfstandig WOZ-object) afgebakend moeten worden.

### **20. Hoe zit het met WOZ-deelobjecten als dakterrassen, zwembad (inpandig), balkons etc. Dienen die ook voorzien te worden van een BAG koppeling?**

Voor de meeste voorbeelden uit deze vraag is een koppeling aan een BAG-object (verblijfsobject) niet betekenisvol. Immers de oppervlakte van een dakterras of een balkon maakt ook geen onderdeel uit van de oppervlakte van het verblijfsobject. Voor het inpandige zwembad ligt dat anders. Immers, omdat het zwembad inpandig is zal het ook behoren tot de oppervlakte van het verblijfsobject. Dan geldt het uitgangspunt dat de optelling van de oppervlakte van de diverse WOZ-deelobjecten die zijn gekoppeld aan een verblijfsobject overeen moet komen met de oppervlakte van dat verblijfsobject.

### **21. Parkeerplaats koppelen aan een verblijfsobject zorgt voor een mogelijke vergroting van het gbo en dus verschil BAG WOZ GBO. Pandkoppeling is hier dus voldoende.**

In veel gevallen klopt deze stelling. Echter wanneer het gaat om parkeerplaatsen in een parkeergarage die zelf ook als verblijfsobject in de BAG is geregistreerd, is het wel helder om de parkeerplaatsen te koppelen aan het verblijfsobject van deze parkeergarage. Natuurlijk betekent dit niet dat de gehele oppervlakte van die garage dan behoort bij het WOZ-deelobject van één parkeerplaats.

### **22. Kun je de technische ruimte ook koppelen aan het sluimerende WOZ-object?**

De technische ruimte in een appartementencomplex die als afzonderlijk verblijfsobject is afgebakend, kan niet gekoppeld worden aan een sluimerend WOZ-object. Sluimerende WOZ-objecten zijn bedoeld om te komen tot een sluitende afstemming op de kadastrale percelen. Aan een sluimerend WOZ-object kunnen daarom geen WOZ-deelobjecten en ook geen BAG-objecten worden gekoppeld.

### **23. Vaak hangt aan technische ruimte geen appartementsrecht.**

Inderdaad zal een technische ruimte (net als bijvoorbeeld de liften) niet een apart appartementsrecht zijn. Het is immers niet mogelijk om een exclusief recht te hebben op

die technische ruimte. Om die reden zijn wij van mening dat in de regel deze technische ruimte ook geen verblijfsobject zou moeten zijn.

**24. Wat is het verschil tussen een verblijfsobject “in gebruik” en “gevormd”?**

Wanneer een verblijfsobject de status "gevormd" heeft, dan is deze op basis van de verleende vergunning wel al in de BAG geregistreerd. Maar fysiek hoeft er op dat moment nog niets te bestaan en gebruik van het verblijfsobject is op dat moment dan ook nog niet aan de orde.

**25. Waarom moet een verblijfsobject buiten gebruik gekoppeld worden? Deze is immers niet meer in gebruik.**

In het kader van de Wet WOZ wordt alles in de taxatie meegenomen dat er ook fysiek staat. De fysieke werkelijkheid is het belangrijkste uitgangspunt voor de taxaties.

Wanneer een verblijfsobject "buiten gebruik" is, dan zal deze fysiek nog wel bestaan en dus in de waarde berokken moeten worden. De invloed op de waarde zal afhankelijk zijn of het verblijfsobject/pand uiteindelijk gesloopt gaat worden, of dat een transitie naar een andere bestemming ander gebruik gerealiseerd gaat worden.

Pas als het pand gesloopt is en het verblijfsobject "ingetrokken" dan kan de koppeling aan een WOZ-object beëindigd worden.

**26. Waarom moet pand buiten gebruik worden gekoppeld. Deze is immers niet in gebruik.**

Zie voorgaande vraag

**27. Mijn accountant zit ook bovenop deze materie. Is dat niet dubbel-op?**

Prima dat de accountant ook controleert. Zowel de bewaking van de volledigheid van de BAG-administratie (gemeentefonds) als van de WOZ-administratie (belastinginkomsten) heeft immers grote financiële consequenties. Daarom is het belangrijk dat de gemeente zelf de bewaking van beide registratie goed waarborgt, mede door de onderlinge vergelijking. Door dit als gemeente zorgvuldig te doen kan zowel de accountant als de toezichthouders op de BAG en de WOZ (Ministerie van BZK en Waarderingskamer) met de door de gemeente uitgevoerde controle geïnformeerd worden.

**28. Moet je ook al je deelobjecten (dakkapellen, aangebouwde schuur, etc.) koppelen voor de 100% eis?**

De "100 % eis" is erop gericht dat alle BAG-objecten (verblijfsobjecten, "panden zonder verblijfsobject") gekoppeld moeten zijn. Zodra een verblijfsobject is gekoppeld aan één WOZ-deelobject is dat voldoende. Wel is belangrijk dat de aan een verblijfsobjecten gekoppelde WOZ-deelobjecten qua oppervlakte ook een sluitende koppeling laat zien. Dus het koppelen van WOZ-deelobjecten zoals een aangebouwde keuken of een aangebouwde serre aan een verblijfsobject is wel belangrijk om te zorgen dat er sprake is van een sluitende oppervlakte (en niet voor de 100% eis).

De 100 % is wil dus niet zeggen dat 100% van de WOZ-deelobjecten of zelfs 100% van de WOZ-objecten een relatie naar een BAG-object moeten hebben. Er zijn immers WOZ-

objecten, zoals een privé bosperceel zonder gebouwen, die op geen enkele manier gekoppeld kunnen worden aan een BAG-object.

**29. Hoe ga je om met een onderdeel die aangebouwd lijkt (bijv. een garage bij woning) maar een apart pand-id heeft? Registreer je deze als aangebouwd of vrijstaand?**

Voor de registratie in de WOZ-administratie is de actuele feitelijke situatie bepalend. Het is goed mogelijk dat er ooit sprake is geweest van een vrijstaande garage die terecht als afzonderlijk pand is geregistreerd. Door een verbouwing is deze garage aan de woning vast gebouwd. Voor de BAG zal die garage een afzonderlijk pand blijven. Voor de WOZ zal deze garage na deze verbouwing als een aangebouwde garage worden geregistreerd. De feitelijke actuele situatie is voor de WOZ-taxatie altijd maatgevend.

**30. Windturbines die betreedbaar zijn sinds 2018 wel degelijk panden. Sinds BAG 2.0 is een windturbine ook een pand en verblijfsobject;**

Inderdaad zijn grote betreedbare windturbines inmiddels wel in de BAG geregistreerd. Maar niet alle windturbines voldoen aan de eisen voor registratie in de BAG.

**31. We willen de BAG en WOZ-administratie op elkaar afstemmen, maar hoe gaan we om met 1 BAG object, maar WOZ 3 objecten (1 adres). Eigenaar is het er niet mee eens.**

Voor het beoordelen van deze situatie is nog wel van belang op grond van welke omstandigheden de conclusie is getrokken dat er sprake is van drie WOZ-objecten. Bijvoorbeeld een winkel die bestaat uit een doorbraak in een aantal panden met ook verschillende eigenaren per pand, kan terecht op basis van eigendom in drie WOZ-objecten zijn gesplitst, terwijl er duidelijk sprake is van één verblijfsobject. Als voor de afbakening (zowel voor de WOZ als voor de BAG) echter primair is gekeken naar de zelfstandigheid van het object, kan het wel bijzonder zijn voor de belanghebbende dat er twee verschillende uitkomsten zijn. Overigens kan de eigenaar zowel graag zien dat de BAG tot een splitsing komt (drie afzonderlijke adressen kan bijvoorbeeld wanneer het woningen zijn voordelen hebben voor de bewoners op terrein van toeslagen) als dat de WOZ komt tot een samenvoeging (bijvoorbeeld wanneer sprake is van objecten waar veel energie wordt gebruikt geeft dit voordelen in de energielasten). Juist in dit soort situaties is het belangrijk dat afbakening voor BAG en WOZ in onderling overleg (rekening houdend met de door de belanghebbende aangedragen argumenten) wordt beoordeeld.

**32. Bij deelobjecten: Is de ingangsdatum van de pandrelatie nog relevant? Of kan ik de dag van “vandaag” nemen?**

De relatie naar de BAG-objecten speelt ook een belangrijke rol bij het bewaken en aantonen van de volledigheid van de WOZ-administratie (belastingadministratie). Dat geldt voor verblijfsobjecten wellicht nog sterker dan voor panden. Natuurlijk is deze volledigheid op dit moment van belang en dan is het leggen met ingang van de dag van vandaag voldoende. Maar wanneer bijvoorbeeld de accountant vraagt hoe de volledigheid van de belastingadministratie voor belastingjaar 2022 aangetoond kan worden, zou het goed zijn wanneer deze relaties wel met een correcte historie zijn

vastgelegd. Daarom is wel het advies om koppeling tussen WOZ-(deel-)objecten en BAG-objecten zoveel mogelijk wel met een betekenisvolle historie vast te leggen. Helemaal teruggaan naar het begin van de BAG zal meestal niet nodig zijn, maar enkele jaren terug (let ook op ingangsdatum van het pand) kan zeker voordelen hebben.

### **33. Wanneer komt BGT ID in de modellen, zodat we dit ook in de applicatie kunnen vastleggen?**

De verwachting was dat met de overgang van BAG en BGT in de SOR dit ook uniform gerealiseerd zou kunnen worden in de landelijke afgesproken informatiemodellen. Door de vertraging in de realisatie van de SOR laat dit nog even op zich wachten.

Wel is het soms al wel mogelijk om zonder dat dit is gedefinieerd in de landelijke informatiemodellen of de landelijke standaarden voor gegevensuitwisseling deze koppeling nu al vast te leggen in een applicatie, in een GIS-omgeving of een andersoortige koppeltabel.

### **34. Hoe hou je de boel synchroon? Mutaties in BAG worden niet automatisch doorgevoerd in de WOZ. Verandering in gebruiksoppervlakte, leuk, maar bij welk deelobject?**

Inderdaad is het belangrijk om over het synchroon houden duidelijke afspraken te maken. Veelal is het verzamelen en registreren op het kleinste detailniveau het meest nuttig. Wanneer de BAG een gewijzigde oppervlakte van een verblijfsobject doorgeeft, zal het voor de WOZ, inderdaad nodig zijn om het object nogmaals te meten, wanneer binnen dit verblijfsobject meerdere WOZ-deelobjecten worden onderscheiden. Om die reden spreken gemeenten regelmatig af dat "de WOZ meet", zodat de oppervlakte van het verblijfsobject kan volgen uit de optelling van enkele WOZ-deelobjecten. Om die reden is in de definitie van de SOR ook vastgelegd dat er gemeten worden op meer detailniveau (bijvoorbeeld bouwlaag), zodat je bijvoorbeeld bij een verbouwing van de begane grond niet alle bouwlagen opnieuw hoeft te meten.

Synchroon houden kan alleen wanneer er duidelijke afspraken zijn over het onderling afstemmen van mutaties uit verschillende werkprocessen. Daarbij kan men denken aan processen rond vergunningen en bouwen, processen rond mutatiesignalering, processen rond marktanalyse (lezen van advertenties) en processen rond bezwaar en beroep. Elk van deze processen kan leiden tot mutaties in BAG en WOZ en het is belangrijk dat deze mutaties wel gecoördineerd worden doorgevoerd.

### **35. Waarom niks doen met ligplaats aan openbaar vaarwater. Ze zou toch moeten waarderen weliswaar rekening houdend dat deze ligplaats een mindere ligging heeft.**

Zie vraag 13. Het gaat hier niet om de al dan niet mindere ligging door het "openbaar vaarwater", maar om het waarderingsvoorschrift dat openbaar vaarwater (net als de openbare weg) bij de WOZ-waardebepaling buiten aanmerking gelaten moet worden (vrijstelling).



**36. nieuwbouw vbo's gevormd, niet kadastraal uitgesplitst, bouw niet gestart. Wordt door Waarderingskamer aangegeven WOZ-objecten op te voeren. Welke hoofdcode gebruiken?**

Inderdaad adviseren wij om ook voor deze objecten vast een WOZ-object op te voeren, zodat de BAG-objecten direct gekoppeld kunnen worden. Daarbij krijgt dit WOZ-object dan wel de status "gevormd, niet actief". Er zal op dat moment nog geen kadastraal perceel gekoppeld hoeven te worden en nog geen belanghebbende geregistreerd. Er wordt dan ook nog geen WOZ-waarde vastgesteld. Dat gebeurt bijvoorbeeld vanaf het moment dat er wel kadastraal gesplitst is en het nieuwe perceel verkocht is. Het registreren van een soort-objectcode (typering WOZ-object) is daarom op dat moment nog niet heel belangrijk, omdat er ook nog geen taxatie gedaan zal worden. Maar omdat op dat moment wel op grond van de informatie in de vergunning bekend is, wat er gebouwd gaat worden, is het wel zo makkelijk om gelijk alle informatie vast te leggen. Dus een soort-objectcode (en mogelijk ook deelobjectcodes) die aansluiten bij het gepresenteerde bouwplan.

**37. Vervolg op vraag welke hoofdcode in WOZ gebruiken bij vbo's gevormd WOZ-object niet gestart. 5100 suggereert al gestart. Bouwterrein matcht niet, is geen vbo.**

Het is goed om hier onderscheid te maken tussen de typering van het WOZ-object (soort-objectcode) en de typering van WOZ-deelobjecten. Een actief WOZ-object "bouwterrein" kan heel goed matchen met een WOZ-deelobject "vrijstaande woning" met de status van het WOZ-deelobject "gevormd, niet actief". Die status sluit dan goed aan op de status van het verblijfsobject. Zodra de bouw van deze vrijstaande woning dan daadwerkelijk start, is dan sprake van een WOZ-object "in aanbouw". Op dit moment wordt dit inderdaad aangeduid met een afzonderlijke soort-objectcode. In de toekomst is voorzien om dit te registreren als een WOZ-object van het type "vrijstaande woning", maar met het kenmerk "in aanbouw" is "ja".

**Vragen en voorbeelden behandeld tijdens het webinar:**

**Dia 4**

**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**

Natuurlijk wordt deze koppeling in eerste instantie voor de inwoners gelegd. Immers deze koppeling draagt bij aan een betere registratie en bijvoorbeeld ook transparantie via het WOZ-waardeloket. Maar zowel de WOZ-uitvoering als de BAG-uitvoering profiteren, dus dat zijn zeker ook goede antwoorden.

## Dia 9

### 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

Qua kenmerken registreert de BAG inderdaad adressen, gebruiksoppervlakte en bouwjaar. Qua objecten kent de BAG onder andere verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen. De antwoorden woningtype en kwaliteit en onderhoud zijn onjuist. Als basisregistratie is de BAG zeker niet alleen afnemer van gegevens.

## Dia 20

### 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

Antwoord 4 geeft hier het systeem weer dat wanneer sprake is van een verblijfsobject dat dan het verblijfsobject wordt gekoppeld en het niet nodig is om het pand waarin dat verblijfsobject ligt ook te koppelen. Het "pand zonder verblijfsobject" moet wel apart gekoppeld worden. Dat gebeurt ieder aan een ander WOZ-deelobject.

## Dia 22

### 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

Inderdaad is de verwachting dat vaak de afbakening van BAG en WOZ wel met elkaar overeen kan komen. Daarom eerst kijken of de eigen afbakening inderdaad helemaal aansluit op de feitelijke situatie en de geldende jurisprudentie, kan geen kwaad. Wanneer dit leidt tot de conclusie dat voor de WOZ de kamers onvoldoende zelfstandig zijn om een WOZ-object te vormen, kan in een overleg met de BAG bekeken worden, waarom de BAG tot een andere conclusie is gekomen. Wellicht dat dit leidt tot een andere afbakening in de BAG. Als deze stappen niet leiden tot een andere afbakening, dan is antwoord 3 het antwoord voor het daadwerkelijk administratief vastleggen van deze situatie.

## **Dia 24**

### **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**

Natuurlijk kan ook in dit voorbeeld het geen kwaad om de gemaakte afbakening te controleren. Hier is het echter meer conform de verwachting dat er sprake is van een verschil. Dit komt door het bijzondere afbakeningsvoorschrift voor recreatieterreinen. Hierdoor zal antwoord 3 hier veelal sneller het enige juiste antwoord zijn.

## **Dia 26**

### **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**

Ook in dit voorbeeld kan overleg tussen BAG en WOZ geen kwaad. Dus een overleg of deze gemeenschappelijke parkeergarage wel een afzonderlijk verblijfsobject moet zijn, kan van betekenis zijn.

Voor de WOZ zal de parkeergarage zijn, wanneer deze parkeergarage een gemeenschappelijke voorziening is voor het appartementencomplex. Dat wordt anders

wanneer deze parkeergarage ook toegankelijk is voor derden die er tegen betaling kunnen parkeren. Uitgaande van een geregistreerd verblijfsobject als gemeenschappelijke voorziening is het koppelen van dit verblijfsobject aan een WOZ-deelobject "parkeerplaats" inderdaad administratief een goede oplossing. Als inderdaad er steeds sprake is van één parkeerplaats per appartement zal het niet nodig zijn om aan deze parkeerplaats ook een waarde toe te kennen (kan mogelijk wel van belang zijn voor vergelijking met andere appartementen). Echter wanneer sprake is van een ongelijke verdeling van de parkeerplaatsen (sommige appartementen geen parkeerplaats, terwijl andere twee of meer) dan is het vastleggen van een bedrag (waarde) per parkeerplaats zeker van belang. De beste wijze van registreren is daarmee ook afhankelijk van de feitelijke omstandigheden.

## **Dia 28**

### **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**

Bij dit voorbeeld ligt de voorkeur bij antwoord 4. Immers die technische ruimte zal nooit als een zelfstandig object gebruikt gaan worden en er kan ook geen sprake zijn zelfstandige rechten ten aanzien van dit verblijfsobject.

Het registreren van een koppeling (WOZ-deelobject) bij één of meer van de appartementen zal bij vermelding van dit WOZ-deelobject op het taxatieverslag al snel tot vragen leiden. Dit heeft daarom niet de voorkeur.

Het niet koppelen is, zolang het verblijfsobject in de BAG bestaat, in dit voorbeeld mogelijk de beste oplossing. Dit kan dan mogelijk worden vastgelegd in een "uitvallijst met de aanduiding dat over dit verblijfsobject een terugmelding is gedaan aan de BAG.