



LV WOZ Q&A Sessie

19 december 2024

Vragen en antwoorden:

- 1. Is het voor gemeente relevant om onderscheid te maken tussen gebouwd en ongebouwd? Wanneer het waterschap een terugmelding doet, nemen wij die informatie altijd 1-op-1 over. Kan het waterschap de bronhouder van dit gegeven worden gemaakt?**

Hoewel het lijkt dat het onderscheid tussen gebouwd en ongebouwd voor de gemeenten minder belangrijk is, is dit onderscheid binnen het WOZ-proces essentieel en kan deze taak niet los worden gemaakt van andere WOZ-activiteiten en dus ook niet worden overgedragen aan het waterschap.

De verantwoordelijkheid van de gemeente is immers niet alleen om te bepalen of een object gebouwd of ongebouwd is, maar ook om aan te geven welke WOZ-objecten “deel gebouwd, deels ongebouwd” zijn. En juist bij objecten waar de beoordeling lastig is, kan ook deze tussencategorie “deels gebouwd, deels ongebouwd” aan de orde zijn. Bij de WOZ-objecten die “deels gebouwd, deels ongebouwd” zijn, moet de gemeente aanvullende details vastleggen, zoals welk deel van een perceel wordt meegenomen in de taxatie. Deze gegevens zijn cruciaal voor een correcte en betrouwbare WOZ-waardebepaling en kunnen dan

ook alleen door de (gemeentelijke) taxateur correct worden bepaald en geregistreerd.

Naast het feit dat inhoudelijk het toekennen van “gebouwd”, “ongebouwd” en “deels gebouwd, deels ongebouwd” niet los gezien kan worden van de taxatie (meegetaxeerde oppervlakte gebouwd) gaat de suggestie om het waterschap bronhouder te maken van deze gegevens in de Basisregistratie WOZ (LV WOZ) voorbij aan de wettelijke taak van de gemeente als bronhouder van WOZ-gegevens. De WOZ is een basisregistratie en gebonden aan strikte eisen, waaronder de verantwoordelijkheid voor de juistheid en volledigheid van de gegevens. Het waterschap kan terugmeldingen doen wanneer zij twijfel hebben bij de juistheid van de gegevens, maar de bronhouder, de gemeente heeft dan een “onderzoeksplicht” en dat betekent dus niet zonder meer overnemen. Gemeenten moeten deze meldingen zorgvuldig beoordelen en ook beoordelen of het gevolgen heeft voor hun taxatieproces, zoals het registreren en/of aanpassen van de meegetaxeerde oppervlakte of wellicht ook het aanpassen van de WOZ-waarde, wanneer een deel van een onroerende zaak ten onrechte is meegetaxeed.

2. Valt een bouwkeet onder de categorie roerende zaken?

Een bouwkeet valt in de praktijk vaak in de categorie roerende zaken. Dat zijn dan eenvoudig verplaatsbare keten die slechts gedurende kortere op een bouwplaats staan. Maar een bouwkeet die duurzaam met de grond is verbonden (bijvoorbeeld door fundering en aansluiting op diverse nutsvoorzieningen en riolering) en bedoeld is om gedurende een langere periode (bijvoorbeeld meerdere jaren) ter plaatse te blijven is onroerend. In het voorbeeld dat gebruikt werd op de sheets werd de bouwkeet als onroerende zaak aangemerkt, omdat het een bouwterrein betrof waar over een periode van enkele jaren een groot aantal woningen en andere voorziening werd gerealiseerd. De beoordeling of een bouwkeet onroerend is, hangt dus steeds af van de feiten en omstandigheden van het specifieke geval.

3. Mag ik voor heffen-objecten (een losse stacaravan voor toeristenbelasting) wel niet-authentieke adresseringen gebruiken?

Deze “heffen-objecten” worden alleen binnen de gemeente gebruikt en geregistreerd en over deze objecten vindt geen communicatie plaats met andere overheden, zoals met de WOZ-objecten. Daarom is het geen probleem als een niet-authentieke adressering wordt gebruikt voor de interne doeleinden, zoals heffing van de toeristenbelasting, wanneer het object (de losse stacaravan in dit voorbeeld) niet voldoet aan de eisen vanuit de BAG (bijvoorbeeld omdat het niet voldoet aan de formele aan een verblijfsobject, een pand of een standplaats).

Voor dergelijke objecten is het belangrijk dat de adressering binnen de gemeentelijke administratie praktisch en eenduidig wordt vastgelegd en begrijpelijk is voor de belastingplichtige, zodat er geen verwarring ontstaat en het object correct kan worden gekoppeld aan de belastingplichtige of de locatie. Echter, als een “heffen- object” wel is opgenomen in de BAG (bijvoorbeeld als een standplaats), dan moet altijd de authentieke adressering worden gehanteerd zoals die in de basisregistratie is vastgelegd. Voor eigen gemeentelijk gebruik mag een niet-authentieke adressering dus alleen gebruikt worden als er mogelijkheid is om een BAG-adres te gebruiken (wettelijk verplicht gebruik van de BAG).

4. Moet een verzoek om informeel overleg over de WOZ-waarde ingeboekt worden als bezwaarschrift? Want als het overleg niet lukt, is het een bezwaarschrift.

Ja, een verzoek om informeel overleg over de vastgestelde WOZ-waarde moet worden geregistreerd in de Basisregistratie WOZ (LV WOZ). Dit is niet direct een formeel bezwaarschrift. Zoals besproken in het vorige webinar en verduidelijkt in de stroomschema's voor “status beschikking”, is het van belang om ook informele verzoeken te registreren omdat dit inzicht biedt in de status van de WOZ-waarde. Dit

is belangrijk voor afnemers, aangezien het aangeeft dat de waarde nog niet definitief is. In het webinar en de genoemde stroomschema's is aangegeven dat registratie alleen achterwege kan blijven, wanneer het informele contact direct leidt tot een conclusie. Dus wanneer iemand verzoekt om informeel overleg en dat informeel overleg kan ook direct (telefonisch) plaatsvinden, kan registratie achterwege blijven als de WOZ-waarde niet wijzigt.

Met de nieuwe systematiek vanaf 2024 kan een informeel overleg correct worden geregistreerd met de code "06" (informeel bezwaar in behandeling genomen). Als het overleg uiteindelijk resulteert in een wijziging van de WOZ-waarde, wordt dit vastgelegd met code "08" (vastgestelde waarde veranderd na informeel bezwaar). Mocht het overleg niet tijdig tot een oplossing leiden en besluit de belanghebbende daarom een formeel bezwaar in te dienen, dan wordt dit geregistreerd met code "10" (bezwaar ingediend).

Het onderscheid tussen informeel en formeel bezwaar wordt door de nieuwe registratiemethodiek benadrukt. Dit voorkomt dat informele verzoeken onterecht de status van formeel bezwaar krijgen, terwijl toch wordt voldaan aan de behoefte om de voortgang en status van een WOZ-dossier inzichtelijk te houden. Het is dus belangrijk om alle informele verzoeken systematisch te registreren om duidelijkheid en transparantie te waarborgen voor zowel afnemers als belanghebbenden.

Maar wanneer een gemeente nog geen gebruik maakt van de nieuwe codes voor status beschikking, zal een ingepland informeel overleg over de vastgestelde WOZ-waarde dus wel ingeboekt moeten worden als "10" (bezwaar ingediend).

5. Heeft de Waarderingskamer inzicht hoe vaak WOZ-gegevens per jaar worden geraadpleegd? Bijvoorbeeld het aantal raadplegingen van WOZ-waardes 2013?

Nee op dat detailniveau hebben we die cijfers niet beschikbaar, maar we zien wel dat het gebruik van de WOZ-gegevens steeds meer

toeneemt en dat er ook diverse partijen hebben aangegeven WOZ-gegevens graag te willen gebruiken, maar daar (nog) niet voor geautoriseerd zijn. Maar het is belangrijk om te begrijpen dat WOZ-gegevens als onderdeel van een Basisregistratie WOZ en onderdeel van een heet stelsel van basisregistraties permanent moeten worden bewaard. Dit geldt ook voor gegevens uit eerdere jaren, zoals 2013. De plicht tot permanent bewaren geldt vanaf het moment dat de Basisregistratie WOZ onderdeel uitmaakt van de Wet WOZ (1 januari 2009). Deze verplichting is niet vrijblijvend, maar een onderdeel van het systeem van basisregistraties dat gericht is op het beschikbaar houden van historische data voor uiteenlopende toepassingen.

Hoewel oudere gegevens zoals WOZ-waarden van 2013 in de regel niet meer relevant zijn voor belastingdoeleinden (bijvoorbeeld omdat de driejaarstermijn voor het opleggen van een aanslag is verstreken en bezwaar en beroepsprocedures zijn afgerond), worden deze gegevens steeds vaker gebruikt voor andere toepassingen. Denk hierbij aan analyses op lange termijn, zoals het onderzoeken van trends in WOZ-waarden of het analyseren van historische ontwikkelingen in objectgegevens. Historische gegevens zijn essentieel om een compleet en betrouwbaar beeld te bieden voor beleidsvorming, juridische procedures, of nieuwe toepassingen die in de toekomst kunnen ontstaan.

Kortom, WOZ-gegevens worden niet alleen bewaard vanwege de wettelijke plicht, maar ook omdat hun waarde steeds meer toeneemt voor analytische en historische doeleinden. Dit maakt het belangrijk om zowel de actuele als de historische gegevens zorgvuldig te beheren en inzichtelijk te houden.