

## NOTITIE

**Betreft:** Registratie van energiedistributienetwerken en de relatie met de basisregistraties Adressen en Gebouwen en Kadaster

**Datum:** 30 oktober 2019 **Bijlage(n):** -

---

### 1. Inleiding

De Waarderingskamer heeft in 2016 geconstateerd dat vrijwel alle gemeenten de afbakening en registratie van distributienetwerken niet conform artikel 16 van de Wet WOZ uitvoerden. Daarom is besloten dat het toezicht hierop zou worden geïntensiveerd. In 2017 is daarom besloten dat gemeenten vanaf 2018 een overgangstermijn van twee jaar zouden krijgen om de afbakening van dergelijke objecten op orde te brengen. Daarbij zijn gemeenten geïnformeerd over het feit dat zij in 2020 geen instemming zullen krijgen voor het verzenden van de WOZ-beschikkingen voor deze distributienetwerken, wanneer zij een correcte afbakening van deze objecten conform artikel 16 van de Wet WOZ niet geborgd hebben.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden loopt een deel van de gemeenten tegen praktijkvragen en invoeringsproblemen aan. Deze vragen worden voor een belangrijk deel ook beïnvloed door de functionaliteit van het door de gemeente gebruikte automatiseringssysteem en voor een deel ook door de eisen vanuit de LV WOZ. Deze notitie heeft daarom tot doel de wijze waarop distributienetwerken voor gas, elektriciteit, water, warmte of data in de Wet WOZ worden afgebakend en geregistreerd te verduidelijken. Daarnaast wordt ingegaan op de relatie en koppeling van de WOZ-administratie en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en de Basisregistratie Kadaster.

Omwille van de leesbaarheid is ervoor gekozen in deze notitie uit te gaan van netwerken voor de distributie van elektrische energie (energiedistributienetwerken). Voor netwerken voor de transport en distributie van gas, water, warmte of data gelden - mutatis mutandis - dezelfde uitgangspunten als voor energiedistributienetwerken.

### 2. Uitgangspunten rond de afbakening van energiedistributienetwerken

Een energiedistributienetwerk bestaat uit diverse onderdelen. De belangrijkste zijn de ondergrondse delen die voornamelijk bestaan uit kabels en leidingen en de bovengrondse delen die bestaan uit onder- of verdeelstations en transformatoren.

Op grond van artikel 5:20 BW tweede lid geldt er bij een energiedistributienetwerk een uitzondering op de gebruikelijke verticale natrekking die inhoudt dat de eigenaar van de grond ook de eigenaar van de opstallen is. Deze uitzondering houdt in dat het eigendom van de gedeelten die tot het netwerk behoren niet toekomen aan de eigenaar van de

grond, maar aan de aanlegger van dat netwerk. Bij dergelijke netwerken is dus vaak sprake van horizontale natrekking.

Vanwege deze bijzondere eigendomssituatie en vanwege het feit dat alle gedeelten van het energiedistributienetwerk met elkaar verbonden zijn, moeten dergelijke netwerken op grond van artikel 16 van de Wet WOZ als één onroerende zaak worden afgebakend, voor zover dit netwerk in beheer is bij één organisatie en voor zover dit gelegen is binnen één gemeente. De Waarderingskamer heeft in het WOZ-journaal van april 2016 gemeenten geïnformeerd over het feit dat de afbakening van energienetwerken meer aandacht krijgt in het toezicht.

Het WOZ-object dat wordt gevormd door het gehele energiedistributienetwerk dat in beheer is bij één netbeheerder bestaat uit alle ondergrondse en bovengrondse gedeelten die onderdeel uitmaken van dit net. Voor de uitvoering van de Wet WOZ worden alle waarde-relevante onderdelen vastgelegd in deelobjecten. Bij de uitvoering van de Wet WOZ zijn met name de bovengrondse delen van belang, omdat we ervan uitgaan dat de ondergrondse delen als werktuigen zijn uitgezonderd.

In de volgende paragrafen van deze notitie wordt ingegaan op de gevolgen van de afbakening van energiedistributienetwerken voor de WOZ-administratie, de koppeling met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en de koppeling met de Basisregistratie Kadaster.

### **3. WOZ-administratie**

Binnen de WOZ-administratie wordt gebruik gemaakt van WOZ-objecten en WOZ-deelobjecten om de diverse waarde-relevante gegevens en kenmerken van een object vast te leggen.

Bij de meeste WOZ-objecten is aan het type of andere objectkenmerken gemakkelijk af te lezen op welk gedeelte van het WOZ-object een bepaald WOZ-deelobject betrekking heeft. Bij een energiedistributienetwerk is dit lastiger, omdat een dergelijk object bestaat uit zeer veel, vergelijkbare gedeelten (het gaat veelal om honderden trafo's van eenzelfde of vergelijkbaar type) die zich daarnaast verspreid over de gehele gemeente bevinden. Met name bij gedeelten die niet zijn gekoppeld aan een BAG-object doet zich het probleem voor dat het voor zowel de gemeente als voor de belanghebbende lastig is af te leiden welk WOZ-deelobject betrekking heeft op welk gedeelte van het object.

In de oude situatie toen elke trafo nog als afzonderlijk WOZ-object was afgebakend, was de ligging van de trafo veelal nog af te leiden uit de voor een WOZ-object verplichte relatie naar een kadastraal perceel. Voor een WOZ-deelobject bestaat deze individuele relatie naar een kadastraal perceel niet.

Om de ligging van een WOZ-deelobject (trafo) in de WOZ-administratie vast te leggen kan gebruik worden gemaakt van de geometrie van de verschillende delen van het energiedistributienetwerk. In het Sectormodel WOZ zijn hiervoor gegevens

(vlakgeometrie per WOZ-deelobject) gedefinieerd op deelobject-niveau (gegevensnummer 15.72: *WOZ-deelobject geometrie*)

Door van ieder deelobject de geometrie op te nemen wordt het eenvoudig het gehele net in kaart te brengen. Hiermee wordt het daarnaast eenvoudig met de belanghebbende – in casu: de netbeheerder – te communiceren over de vastlegging van het energiedistributienetwerk en eventuele mutaties eenvoudig te verwerken. Aandachtspunt hierbij is dat nog slechts weinig gemeenten daadwerkelijk geometrie van WOZ-deelobjecten zelfstandig vastleggen (veelal alleen het overnemen van geometrie uit de BAG, wanneer het WOZ-deelobject tevens een BAG-object is).

Netbeheerders maken over het algemeen gebruik van een "type aanduiding" (kan gerelateerd worden aan het archetype volgens de taxatiewijzer) en een "identificatie" van de verschillende onderdelen van het energiedistributienetwerk. Het is voor gemeenten mogelijk bij ieder WOZ-deelobject van het energiedistributienetwerk dit archetype en deze identificatie vast te leggen, zodat dit de communicatie met de netbeheerder vergemakkelijkt. Gemeenten kunnen de (ook door het energiedistributiebedrijf gebruikte) identificatie vastleggen door gebruik te maken van gegevensnummer 68.11: *Aantekening WOZ-deelobject*.

Zeker in grotere gemeenten kan een energiedistributienetwerk bestaan uit een zeer groot aantal WOZ-deelobjecten. Het blijkt dat in sommige WOZ-applicaties het vastleggen van een groot aantal WOZ-deelobjecten (honderden) bij één WOZ-object tot problemen leidt.

#### **4. Relatie met de waterschappen**

Wanneer de afbakening van energiedistributienetwerken conform artikel 16 van de Wet WOZ gebeurt, ontstaan WOZ-objecten die een groot gedeelte van de gemeente bestrijken. Dit kan er toe leiden dat deze objecten ook één of meerdere waterschapsgrenzen doorsnijden. Het feit dat een WOZ-object in meerdere waterschapsgebieden ligt, heeft geen gevolgen voor de afbakening. Bij dit object moet er echter wel voor gezorgd worden dat de betrokken waterschappen van de gemeente de informatie ontvangen die zij nodig hebben voor de heffing van hun belastingen.

Daarom moeten alle bij een WOZ-object betrokken waterschappen worden vastgelegd in het gegeven 71.10: *Betrokken waterschappen*. Verder is het van belang dat bepaald wordt welk gedeelte van de WOZ-waarde aan welk waterschap is toe te rekenen. Hiervoor wordt de entiteit 81.71 "wordt verdeeld naar" en het attribuut 15.09 "aandeel waarde waterschap" gebruikt. Per waterschap wordt zo het aandeel in de totale waarde vastgelegd. Het waterschap gebruikt dit gegeven voor het opleggen van de aanslag watersysteemheffing.

#### **5. Uitgangspunten relatie met de BAG**

Bij het onderhouden van de relatie tussen de WOZ-administratie en de BAG-administratie geldt een aantal uitgangspunten. Voor het onderhouden van de BAG-WOZ-koppeling bij energiedistributienetwerken is vooral van belang dat een afzonderlijk

WOZ-deelobject wordt opgenomen voor ieder gedeelte dat een pand in de BAG vormt. Een pand wordt alleen aan een WOZ-deelobject gekoppeld, wanneer tot het pand geen verblijfsobjecten behoren of wanneer het WOZ-object alleen betrekking heeft op een deel van het pand waarin geen verblijfsobjecten voorkomen.

Dit houdt in dat bij alle gedeelten van het energiedistributienetwerk die een pand vormen beoordeeld moet worden of er bij die gedeelten een verblijfsobject voorkomt. Als dat het geval is, wordt het deelobject gekoppeld aan het betreffende verblijfsobject. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij schakelstations. Bij gedeelten die een pand vormen en waar geen verblijfsobject voorkomt, wordt het WOZ-deelobject gekoppeld aan het pand uit de BAG. Dit komt bijvoorbeeld voor bij grotere, betreedbare, transformatorhuisjes. Voor overige WOZ-deelobjecten, zoals de meeste kleine transformatoren, hoeft geen koppeling met de BAG gelegd te worden.

In de gemeentelijke administratie wordt de relatie naar BAG-objecten vastgelegd op het niveau van het WOZ-deelobject. Wanneer het desbetreffende WOZ-object wordt geleverd aan de LV WOZ dan worden deze relaties getransformeerd naar relaties tussen het WOZ-object en BAG-objecten. Bij één WOZ-object (energiedistributienetwerk) kan dan sprake zijn van een groter aantal gekoppelde verblijfsobjecten en panden.

## 6. Uitgangspunten kadastrale relatie

Bij de “bovengrondse delen” van een energiedistributienetwerk doen zich over het algemeen vijf verschillende situaties voor:

1. Een objectonderdeel is geplaatst op een afzonderlijk kadastraal perceel dat in eigendom is bij de netbeheerder.
2. Een objectonderdeel is geplaatst op een groter kadastraal perceel, zonder dat daarvoor een recht van opstal is gevestigd.
3. Een objectonderdeel is geplaatst op een groter kadastraal perceel, waarop voor het objectonderdeel een recht van opstal is gevestigd.
4. Een objectonderdeel is geplaatst in of op een pand en de netbeheerder heeft voor het onderdeel een appartementsrecht gevestigd;
5. Een objectonderdeel is geplaatst in of op een pand dat niet in eigendom is bij de netbeheerder.

Wanneer een onderdeel van het energiedistributienetwerk op een afzonderlijk kadastraal perceel is geplaatst, moet dit kadastraal perceel worden gekoppeld aan het WOZ-object dat bestaat uit het energiedistributienetwerk. Dit geldt ook voor de situatie dat sprake is van een kadastraal appartement. Dat kadastrale appartement moet dan ook worden gekoppeld aan het WOZ-object.

Als sprake is van een gedeelte van het energiedistributienetwerk dat is geplaatst op een kadastraal perceel dat in eigendom is van een ander, zonder dat er een opstalrecht is gevestigd moet – strikt genomen – dat kadastrale perceel aan het WOZ-object worden gekoppeld. In dat geval moet met het gegeven 52.10: *Toegekende oppervlakte* of 52.20: *Meegetaxeerde oppervlakte* worden aangegeven welk gedeelte van het kadastrale perceel is betrokken in de waardering van het energiedistributienetwerk. In de praktijk zien we

echter dat het veel inspanning kost die relaties te leggen en te onderhouden, terwijl het materiele nut ervan zeer gering is. In veel gevallen waarbij onderdelen van een energiedistributienetwerk zonder opstalrecht zijn geplaatst op een kadastraal perceel, betreft dit een perceel dat in eigendom is bij een gemeente en dat als openbare weg is uitgezonderd. Omwille van de efficiëntie pleiten wij er daarom voor in dergelijke gevallen af te zien van het koppelen van het desbetreffende kadastrale perceel (en de beperkte toegekende oppervlakte) aan het WOZ-object (energiedistributienetwerk).

Bij onderdelen van het energiedistributienetwerk waarvoor wel een opstalrecht is gevestigd geldt in principe hetzelfde als voor objecten waarvoor geen opstalrecht is gevestigd. Strikt genomen moet het kadastrale perceel waar het onderdeel van het energiedistributienetwerk op is geplaatst, worden gekoppeld aan het WOZ-object en moet met de gegevens 52.10 of 52.20 worden aangeduid welk gedeelte van het perceel tot de waarde van het energiedistributienetwerk behoort. Ook bij dergelijke onderdelen waarvoor een opstalrecht is gevestigd, pleiten wij voor een efficiënte aanpak, waarbij de koppeling met het kadastrale perceel achterwege wordt gelaten.

In de praktijk zien we echter dat deze variant vaker voorkomt bij onderdelen die zijn geplaatst op grond van particulieren of bedrijven. Wanneer de omvang van de grond onder het onderdeel van het energiedistributienetwerk zodanig groot is, dat het niet vastleggen van de kadastrale een materieel effect van betekenis heeft voor de eigenaar van het kadastrale perceel (bijvoorbeeld, omdat de desbetreffende oppervlakte een significante invloed heeft op de WOZ-waarde), dan kan de gemeente ervoor kiezen alsnog de kadastrale relatie te leggen en met behulp van het gegeven 52.20: *Toegekende oppervlakte* te borgen dat het gedeelte van het perceel waarop het onderdeel van het energiedistributienetwerk zich bevindt, niet wordt toegerekend aan een ander perceel.

Bij gedeelten die zich in- of op een pand bevinden zonder dat sprake is van een appartementsrecht (situatie 5) is het niet belangrijk dat een relatie met een kadastraal perceel wordt gelegd. Bij objecten waarvoor dit relevant is, is reeds een sluimerend WOZ-object in de administratie opgenomen, zodat de kadastrale volledigheid ook geborgd wordt zonder de relatie te leggen tussen het onderdeel van het energiedistributienetwerk en een kadastraal perceel.

Door deze pragmatische benadering zal in de praktijk het aantal kadastrale relaties bij een WOZ-object (energiedistributienetwerk) beperkt blijven. Het probleem dat sommige organisaties melden dat het koppelen van zeer grote aantallen kadastrale percelen of kadastrale appartementen (honderden) aan één WOZ-object in het systeem niet mogelijk is, zal zich dan naar verwachting niet voordoen.

Aan de andere kant moet uiteindelijk wel gewaarborgd zijn dat dit WOZ-object (energiedistributienetwerk) wel tenminste gekoppeld is aan één kadastraal perceel.