

Aan: Gemeenten en samenwerkingsverbanden
Van: Waarderingskamer
Datum: 1 februari 2023
Betreft: Overzichten na aanlevering WOZ-waarden waardepeildatum 2022

0. Inleiding

Na het aanleveren van 30% of meer van de WOZ-waarden voor waardepeildatum 2022 door een gemeente, ontvangt die gemeente van ons wekelijks een Excel-overzicht met een drietal tabbladen. Wij verstrekken dit overzicht in de eerste weken van 2023 aan de contactpersoon voor die gemeente of het samenwerkingsverband.

Wij verstrekken deze overzichten, zodat de gemeente of uitvoeringsorganisatie eventuele onvolkomenheden in de LV WOZ kan oplossen, voordat er vragen komen van belanghebbenden over de gegevens die zij zien staan binnen MijnOverheid en het WOZ-waardeloket.

De overzichten (op de verschillende tabbladen) die wij verstrekken zijn:

1. Overzicht van WOZ-objecten zonder waarden
2. Overzicht van belanghebbenden die een beschikking hebben ontvangen en die niet als belanghebbenden zijn geregistreerd in de LV WOZ
3. Overzicht van subjecten die als belanghebbende eigenaar in de LV WOZ staan, maar geen beschikking hebben ontvangen, terwijl er wel een nieuwe WOZ-waarde is voor het desbetreffende object.

Aan de hand van deze overzichten kunt u controleren of de aanlevering van de WOZ-waarden en de WOZ-beschikkingen aan de LV WOZ compleet is. Ook kunt u controleren of de WOZ-waarden in MijnOverheid aan de juiste belanghebbende (degene die een WOZ-beschikking heeft gekregen) wordt getoond.

Doordat u wekelijks het overzicht ontvangt, kunt u controleren of de wijzigingen die u naar aanleiding van de overzichten aan de LV WOZ levert, correct verwerkt zijn. Deze controles kunt u natuurlijk ook, voor de WOZ-objecten die u gewijzigd heeft, direct doen door deze te raadplegen via MijnKadaster.

1. WOZ-objecten zonder waarden (1e tabblad)

Na het aanleveren van de WOZ-waarden aan de LV WOZ kunt u door middel van een tellingen rapportage controleren of alle nieuwe WOZ-waarden zijn verwerkt in de



LV WOZ. Uiteraard kunt u door het controleren en corrigeren van de foutberichten vanuit de LV WOZ ervoor zorgen dat de LV WOZ een volledig kopie is van uw eigen administratie.

Om eenvoudig inzichtelijk te maken welke actuele WOZ-objecten nog geen WOZ-waarde voor waardepeildatum 2022 hebben, verstrekken wij dit overzicht. Aan de hand van dit overzicht kunt u controleren of de WOZ-objecten op dit overzicht inderdaad nog geen vastgestelde WOZ-waarde voor waardepeildatum 2022 hebben en dus ook in uw eigen administratie nog geblokkeerd zijn. Zoals u weet moet u als er wel een WOZ-waarde in uw eigen administratie is vastgesteld deze WOZ-waarde alsnog aanleveren aan de LV WOZ. Dit alsnog aanleveren zal vaak gedaan kunnen worden door de desbetreffende waarde te "hersynchroniseren".

Ook kunt u op basis van dit overzicht controleren of er in de LV WOZ actuele WOZ-objecten staan die in uw eigen administratie beëindigd zijn vóór 1 januari 2023 en waarvoor dus geen waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2022 zal worden vastgesteld. Ook in dat geval moet u het beëindigen van het WOZ-object nog aan de LV WOZ doorgeven. Zolang deze beëindiging niet is verwerkt, zullen de afnemers voor deze WOZ-objecten nog een waarde verwachten en zal het CBS deze objecten meetellen bij het bepalen van de voorlopige belastingcapaciteit voor 2023. Ook hier zal het alsnog aanleveren van de beëindiging vaak gedaan kunnen worden door hersynchroniseren, maar hier dan het hersynchroniseren van het WOZ-object.

De details van de controle zijn als volgt:

Is er voor elk actueel WOZ-object (een WOZ-object met een ingangsdatum op of voor 1 januari 2023 met status WOZ-object 0 (actief)) een WOZ-waarde aangeleverd.

Wij kijken hierbij niet naar de eventuele einddatum van het WOZ-object, wanneer het WOZ-object de status "0" (actief) heeft. Een WOZ-object met een einddatum moet status WOZ-object 8 (beëindigd) of 9 (ten onrechte opgevoerd) hebben. Aangezien de afnemers (Belastingdienst, waterschappen etc.) een waarde verwachten bij alle objecten met status WOZ-object 0 hebben wij dit in onze controle ook aangehouden en kijken we niet naar het gevuld zijn van de einddatum bij WOZ-objecten met status "0".

WOZ-objecten met de gebruikscodes 31 (uitgezonderde gebouwde WOZ-objecten) staan niet op dit overzicht, omdat voor deze WOZ-objecten geen waarde wordt verwacht.

2. Belanghebbende die een beschikking hebben ontvangen, maar niet als belanghebbende van dat WOZ-object zijn geregistreerd in de LV WOZ (2e tabblad)

Bij het aanleveren van de nieuwe WOZ-waarden aan de LV WOZ levert u ook mee aan wie u deze WOZ-waarden bekend heeft gemaakt. In de LV WOZ noemen we dit



de WRDSUB-relatie. Wij hebben gecontroleerd of degene die de beschikking heeft ontvangen ook (op 1 januari 2023) een actueel belanghebbende is bij het WOZ-object. In de LV WOZ heet de actueel belanghebbende relatie bij het WOZ-object de WOZSUB-relatie.

Het is belangrijk dat de ontvanger van de beschikking ook als een actuele belanghebbende bij het WOZ-object is geregistreerd in de LV WOZ. De actueel belanghebbende is namelijk (naast de (mede) eigenaar uit het Kadaster) degene die de vastgestelde waarde in MijnOverheid kan raadplegen. Als degene die de beschikking ontvangen heeft niet is geregistreerd als de actueel belanghebbende, ziet hij zijn WOZ-object niet terug binnen MijnOverheid en kan dan bijvoorbeeld langs die weg ook geen WOZ-taxatieverslag inzien.

Andersom geldt dit ook. Iemand die zijn WOZ-object heeft verkocht of het gebruik heeft beëindigd, ziet, als hij in de LV WOZ nog staat geregistreerd als de actueel belanghebbende, toch het WOZ-object ten onrechte nog in MijnOverheid.

De reden van dit verschil is vaak dat een wijziging van de belanghebbende eigenaar of belanghebbende gebruiker niet geleverd is aan of niet verwerkt kon worden door de LV WOZ. De reden kan ook zijn dat in de administratie er iets gewijzigd is aan de sleutelgegevens van deze betrokken persoon of dit bedrijf, zoals bsn of rsin (zie hierna).

Op basis van dit overzicht kunt u de WRDSUB en/of de WOZSUB-relatie controleren en waar nodig corrigeren zodat deze weer met elkaar in overeenstemming zijn. Om te zorgen dat ook de gegevens in de L WOZ weer consistent zijn, kan het hersynchroniseren van het WOZ-object (voor de WOZSUB relaties) of eventueel het hersynchroniseren van de waarde uitkomst bieden.

De details van deze controle zijn als volgt:

Bij alle WOZ-objecten waarvoor een beschikking (nieuwe WOZ-waarde) is aangeleverd aan de LV WOZ kijken we of de actueel belanghebbende in de LV WOZ overeenkomt met degene die de beschikking heeft ontvangen. De actueel belanghebbende is degene die een belang heeft op 1 januari 2023 en waarbij de status belang 0 (actief) is.

We vergelijken hierbij op basis van de sleutelgegevens. Dit is voor een natuurlijke persoon het BSN of anp.identificatie, bij de niet-natuurlijke persoon de RSIN of ann.identificatie en bij een vestiging het Vestigingsnummer. De anp.identificatie staat voor andere natuurlijk persoon identificatie en ann.identificatie staat voor ander niet-natuurlijk persoon identificatie. Als een natuurlijk persoon of een niet-natuurlijk persoon geen BSN of RSIN heeft kunnen deze subjecten geïdentificeerd worden met deze andere identificatie.



Zowel in de WRDSUB als in de WOZSUB relatie moet dezelfde sleutel voorkomen.

Bijvoorbeeld bij de natuurlijke personen:

- Als in één van de twee relaties wel een BSN staat en in de andere relatie niet of niet dezelfde BSN, dan is dit onjuist. We melden dit WOZ-object dan op het overzicht. Dit verklaart waarom er in het overzicht belanghebbenden worden genoemd waar de naamgegevens in de WOZSUB en WRDSUB wel overeenkomen.
- Als in beide relaties geen BSN staat doen we deze vergelijking op basis van de anp.identificatie. Staat niet in beide relaties dezelfde anp.identificatie dan is dit fout en melden we het WOZ-object op het overzicht.

Bij de niet-natuurlijke persoon doen we deze vergelijking eerst op basis van de RSIN en als beide relaties geen RSIN hebben, dan op basis van de ann.identificatie.

Dezelfde vergelijking maken we bij de Vestiging op basis van het vestigingsnummer.

Overigens wijzen wij u nogmaals op het belang om ervoor te zorgen dat alle subjecten (alle actieve belanghebbenden) met een unieke sleutel (BSN, RSIN, anp.identificatie, ann.identificatie of vestigingsnummer) zijn geregistreerd in uw eigen administratie en in de LV WOZ. Helaas constateren we dat in de LV WOZ nog diverse belanghebbenden (zowel in de WOZSUB als de WRDSUB relatie) voorkomen waar het sleutelgegevens leeg is gelaten of een onvolledige vulling heeft. Let bij het aanpassen/ aanvullen/ vullen van de sleutel bij een subject wel op de werkwijze die uw leverancier voorschrijft. Als u niet de juiste werkwijze volgt, ontstaan er andere problemen. Informeer, indien nodig, bij uw leverancier naar deze werkwijze.

Om de overzichten eenvoudig te kunnen verstrekken is het van belang dat de overzichten niet te veel persoonsgegevens bevatten. We vermelden op de overzichten daarom alleen de (geslachts-) naam en niet het bsn of een ander gebruikt sleutelgegeven. Het kan hierdoor op het overzicht lijken dat de WRDSUB en de WOZSUB-relatie aan elkaar gelijk zijn, omdat dezelfde naam staat vermeld. In dat geval staat dan echter in de WOZSUB een andere sleutel dan in de WRDSUB. Wanneer in de LV WOZ bijvoorbeeld de WOZ-beschikking is gekoppeld aan de heer Jansen met een BSN nummer, terwijl als belanghebbende deze heer Jansen is gekoppeld met een anp.identificatie, dan melden wij dit als een verschil op het overzicht. U ziet dan op het overzicht alleen de naam Jansen staan. Wel staat er aangegeven welk type sleutelgegeven staat geregistreerd in de LV WOZ.

Op de overzichten vermelden wij alleen de uitval, dus de personen die een WOZ-beschikking hebben ontvangen, maar niet zijn geregistreerd. Als een beschikking (WRDSUB-relatie) verstuurd is aan iemand die niet als belanghebbende (WOZSUB-relatie) geregistreerd is, laten wij u zien welke belanghebbenden bij dit WOZ-object wel geregistreerd zijn in de LV WOZ. Een aantal van deze subjectrelaties (WOZSUB)



komt ook terug op tabblad 3. Hiermee overlapt de uitval van tabblad 2 deels de uitval van tabblad 3.

Het is belangrijk dat u elke regel (elk WOZ-object) op het overzicht zorgvuldig naloopt en de gegevens in de LV WOZ corrigeert. Als door de beperkte informatie op het overzicht niet direct duidelijk is, wat de aard van het verschil is, kunt u het desbetreffende WOZ-object altijd raadplegen binnen MijnKadaster. Daar kunt u wel zien met welke sleutel deze belanghebbende staat geregistreerd in de LV WOZ bij de beschikking en bij de actueel belanghebbende relatie.

In de loop van het jaar gaat u mogelijk beschikkingen op verzoek toezenden aan belanghebbende die na 1 januari een belang hebben gekregen. Deze beschikkingen worden dus toegezonden aan iemand die niet op 1 januari 2023 belanghebbende is. Daarom zou verwacht kunnen worden dat al deze beschikkingen die worden toegezonden aan personen die pas na 1 januari belanghebbend worden ook op deze signaleringslijst komen. Maar als deze beschikkingen voor nieuwe belanghebbende goed worden geregistreerd in de gemeentelijke administratie en in de LV WOZ, dan komen deze beschikkingen niet op deze signaleringslijst.

Deze beschikkingen voor nieuwe belanghebbenden behoren in de registratie als ingangsdatumWaarde de datum te hebben waarop het belang is ontstaan. Immers als deze nieuwe belanghebbende bezwaar maakt en gelijk krijgt dan werkt deze waardeverandering niet terug tot 1 januari, maar tot het moment waarop deze persoon belanghebbend is geworden (artikel 26 Wet WOZ).

We zien in de LV WOZ dat dit niet altijd goed gaat. Als de beschikking wordt genomen met ingangsdatumWaarde 1 januari 2023, terwijl dit subject pas op 26 februari 2023 belanghebbende is geworden, dan komen deze nieuwe belanghebbenden wel op tabblad 2 van het overzicht.

Het is belangrijk dat u controleert of de ingangsdatum van het belang (in het voorbeeld 26 februari 2023) correct is geregistreerd of dat u deze toch moet corrigeren naar 1 januari 2023 of eerder).

Als de begin geldigheid van het belang op 26 februari 2023 correct is, dan klopt de ingangsdatumWaarde in uw registratie niet. Deze ingangsdatum 26 februari 2023 moet ook worden vermeld op de WOZ-beschikking. Wij adviseren u om de beschikking waarop niet een juiste ingangsdatum is vermeld, niet in te trekken en ook niet een nieuwe beschikking te nemen met vermelding van deze ingangsdatum. Aan het intrekken van een beschikking zitten juridisch haken en ogen en de belanghebbende zal dit niet begrijpen. Wel moet u contact opnemen met uw softwareleverancier zodat u bij de volgende te nemen beschikkingen voor nieuwe



belanghebbenden de juiste ingangsdatumWaarde vermeld op de WOZ-beschikking, in uw registratie en in de LV WOZ.

Ondanks dat wij u adviseren om de beschikking niet in te trekken blijven we deze beschikkingen wel op het overzicht vermelden. Dit kunnen we niet voorkomen, aangezien we geautomatiseerd nergens aan kunnen zien dat u de ingangsdatum van het belang gecontroleerd heeft. Natuurlijk mag u, nadat u eenmalig de ingangsdatum van het belang (in het voorbeeld 26 februari 2023) heeft gecontroleerd, het WOZ-object op het tweede tabblad van het Excel overzicht negeren.

3. Subjecten die als belanghebbende eigenaar in de LV WOZ staan, maar geen beschikking hebben ontvangen, terwijl er wel een nieuwe WOZ-waarde is (3e tabblad)

De controle genoemd in paragraaf 2 doen we hier andersom. We controleren hier of degene die als actuele belanghebbende (WOZSUB-relatie) is geregistreerd in de LV WOZ een beschikking heeft ontvangen (WRDSUB-relatie). Hiermee voorkomen we dat degene die zijn WOZ-object heeft verkocht of het gebruik heeft beëindigd in de LV WOZ, ten onrechte geregistreerd blijft staan als actueel belanghebbende en dan bijvoorbeeld ten onrechte dit WOZ-object nog wel in MijnOverheid terugziet.

De details van deze controle zijn als volgt:

Bij elk WOZ-object met status WOZ-object 0 (actief) of 1 (gevormd, niet actief) kijken we of deze voorkomt in de reeds aangeleverde WOZ-waarden voor waardepeildatum 2022. Als er voor het WOZ-object een waarde is aangeleverd kijken we of de belanghebbende eigenaar met status belang 0 (actief) en een begin relatie op of voor 1 januari 2023 de beschikking heeft ontvangen.

Ook hier geldt (net als bij de controle in paragraaf 2) dat we vergelijken op basis van de sleutelgegevens. Dit is voor een natuurlijk persoon het BSN of anp.identificatie, bij de niet-natuurlijk persoon de RSIN of ann.identificatie en bij een vestiging het Vestigingsnummer.

De in de vorige paragraaf beschreven wijze waarop de sleutel voor moet komen is gelijk.

Zoals ook in de vorige paragraaf is beschreven, bevat het overzicht alleen de naam van de belanghebbende.

Aangezien de overzichten uit deze controle een lange lijst met verschillen kan opleveren, bijvoorbeeld omdat een gemeente de beschikkingen/aanslagen voor gebruikers pas later verzendt, verstrekken wij in eerste instantie alleen de verschillen



van belanghebbende eigenaren. De verschillen bij de belanghebbende eigenaren duiden in bijna alle gevallen op een situatie die gecorrigeerd moet worden.

Het verstrekken van alleen de verschillen bij eigenaren doen we om meerdere redenen:

1. De piek van de werkzaamheden aan het begin van het jaar, maakt dat wij terughoudend willen zijn in onze controles en alleen de strikt noodzakelijke signalen aan u willen doorgeven.
2. Ondanks dat elke gebruiker van een woning recht heeft op een WOZ-beschikking weten we dat deze niet door elke gemeente automatisch wordt verzonden. Als de gemeente deze beschikking niet automatisch verstuurd, zouden alle gebruikers van woningen op dit overzicht terugkomen.

Mocht u wel inzicht willen in alle verschillen (dus ook bij de gebruikers) dan verstrekken wij deze gegevens graag aan u. U kunt hiervoor een mail sturen naar: onderzoek@waarderingskamer.nl.

Eigenlijk moet een WOZ-object waarvoor een WOZ-waarde is vastgesteld, de status object 0 (actief) hebben. Wij weten dat er regelmatig aan een WOZ-object met status object 1 (gevormd, niet actief) toch een vastgestelde waarde wordt gekoppeld. Als dit het geval is, nemen wij dit mee in onze controle. Dat de status van het WOZ-object gecorrigeerd moet worden naar status object 0 laten we op dit moment buiten beschouwing. Wij adviseren u wel om deze status aan te passen.

4. Tot slot

Op 27 januari 2022 hebben wij een webinar gegeven waar ook de verschillende tabbladen van dit Excel-overzicht ter sprake kwamen. Dit Webinar is nog terug te zien op onze website. Op 26 januari 2023 geven wij of hebben wij gegeven een vervolg webinar waar we ingaan op de diverse foutberichten die de LV WOZ afgeeft om aan te geven dat een bepaalde mutatie niet verwerkt kan worden in de LV WOZ.

Het is niet voldoende om na de aanlevering van de WOZ-waarden alleen dit Excel-overzicht dat de Waarderingskamer toestuurt, te kijken. Ook de tellingenrapportage, foutberichten etc. zijn belangrijk om te zorgen dat afnemers en belanghebbenden de juiste gegevens krijgen te zien. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van een WOZ-object waarvan het bericht waarmee u het WOZ-object wilt opvoeren in de LV WOZ, niet verwerkt kan worden. U ontvangt dan een foutbericht. Dit WOZ-object komt niet terug in ons overzicht. De LV WOZ kent simpelweg het WOZ-object niet, zolang u niet het uitgevallen bericht opnieuw heeft ingestuurd, of met een synchronisatiebericht het WOZ-object alsnog in de LV WOZ heeft opgevoerd.



Om zeker te weten dat alle WOZ-objecten uit uw eigen administratie in de LV WOZ staan, kunt u bij ons een overzicht opvragen van alle WOZ-objectnummers in de LV WOZ. Aan de hand van dit overzicht kunt u een eerste stap zetten in het volledig maken van de LV WOZ.

Mocht u naar aanleiding van het Excel-overzicht nog vragen hebben of een overzicht van alle WOZ-objectnummers uit de LV WOZ willen ontvangen, dan kunt u contact met ons opnemen: annemiek.droogh@waarderingkamer.nl.

U hoeft ons de resultaten van uw controles niet te melden. U kunt zich niet afmelden voor het automatisch toesturen van deze overzichten tot begin april 2023. Het verzenden van het Excel-overzicht stopt automatisch in april.