

Betreft: Procedure aanleveren gegevens aan Waarderingskamer op basis van xml

Datum: 29 september 2023

Bijlage(n): -

1. Inleiding

Bijvoorbeeld voor onderzoeken naar de kwaliteit van taxaties leveren gemeenten gegevens over de WOZ-objecten, WOZ-deelobjecten en de nieuwe taxaties aan de Waarderingskamer voor bestandsonderzoeken.

Dit aanleveren gebeurt op basis van de specificaties van het xml-berichtenverkeer conform StUF woz 03.12.

Voor onze onderzoeken gebruiken we ook gegevens in xml formaat uit de LV WOZ (en de LV BAG).

Ook voor het aanleveren van gegevens in xml formaat door gemeenten en uitvoeringsorganisaties aan de Waarderingskamer is het belangrijk om een standaard te hebben. Voor de onderzoeken kwaliteit taxaties hebben wij die standaard gedefinieerd in de vorm van vraagberichten die de gemeente kan gebruiken om een xml-dump uit de eigen WOZ-administratie te maken. Het is dan wel noodzakelijk dat het systeem voor de WOZ-administratie/voor de WOZ-taxaties het maken van een xml dump ondersteund. Naast het hebben van standaard vraagberichten is het daarom van belang om standaard functionaliteit te hebben om op basis van vraagberichten een dump te maken. Met het oog op deze functionaliteit hebben we daarom de hoofdlijnen voor de gewenste procedure voor het maken van een xml dump (voor de Waarderingskamer) beschreven

2. Procedure aanmaken xml-dump voor onderzoeken Waarderingskamer

Voor het onderzoek kwaliteit taxaties heeft de Waarderingskamer gegevens nodig uit de gemeentelijke administratie. Dit betreft gegevens over de WOZ-objecten, objectkenmerken (WOZ-deelobjecten) en nieuwe taxatiewaarden. Verder hebben we nodig: gegevens over de status van de nieuwe taxatiewaarden, gegevens over marktgegevens en de resultaten marktanalyse en gegevens over de nu geldende WOZ-waarden en de status daarvan (worden ook vergeleken met gegevens uit de LV WOZ).

Deze gegevens zijn op een bepaalde manier gestructureerd in de gemeentelijke administratie. Op basis van het formaat StUF woz 03.12, dat bijvoorbeeld ook wordt



gebruikt voor het aanleveren van gegevens aan de LV WOZ, kan een dump van de voor de Waarderingskamer noodzakelijke gegevens worden gemaakt in xml formaat.

Welke gegevens de Waarderingskamer precies nodig heeft staat gespecificeerd in een achttal vraagberichten:

- De vraag TAX Lv02 specificeert de gegevens over de nieuwe taxatiewaarden met een verwijzing naar de relevant WOZ-objecten en WOZ-deelobjecten. Met het oog op controles van de nieuwe taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2022, staat deze waardepeildatum ook in deze vraag.
- De vraag WBP Lv02 specificeert de gegevens over de status van de nieuwe taxatiewaarden. Ook hier is waardepeildatum 1 januari 2022 van belang.
- De vraag TRN Lv02 specificeert de gegevens over marktgegevens en resultaten marktanalyse. Om een ruimer aantal marktgegevens te kunnen betrekken wordt gevraagd om marktgegevens vanaf transactiedatum 1 januari 2017.
- De vraag TVW Lv02 specificeert de gegevens zoals deze vermeldt worden op het taxatieverslag van woningen. Dit betreft dus ook de verwijzing naar vergelijkbare (verkochte woningen. Ook hier is dan waardepeildatum 1 januari 2022 van belang.
- De vraag WOZ Lv04 specificeert de relevante gegevens (objectkenmerken) op het niveau van het WOZ-object. Eerder werden de opgevraagd als gerelateerde in de TAX vraag. Omdat de gegevens in de gerelateerde altijd de meest actuele gegevens zijn, waren deze gegevens niet altijd de voor de betreffende waardepeildatum relevante kenmerken. Daarom worden deze nu afzonderlijk met een Lv04 vraag opgevraagd. Het uitgangspunt hierbij is in de primaire bevraging dat peiltijdstipMaterieel is gelijk aan de toestandspeildatum is gelijk aan de waardepeildatum.
- De vraag WDO Lv04 specificeert de relevante gegevens (objectkenmerken) op het niveau van het WOZ-deelobject. Wat betreft vergelijking met eerdere opvragingen en het gebruik van peiltijdstipMaterieel geldt hier hetzelfde als bij de WOZ Lv04 vraag.
- De vraag SOC Lv02 specificeert de gegevens over de binnen de gemeente gebruikte soort-objectcodes en de betekenis ervan. Deze gegevens zijn onafhankelijk van de waardepeildatum.
- De vraag WDC Lv02 specificeert de gegevens over de binnen de gemeente gebruikte soort-deelobjectcodes en de betekenis ervan. Deze gegevens zijn onafhankelijk van de waardepeildatum.

Het is van belang dat de applicatie voor de WOZ-administratie / voor de WOZ-taxaties beschikt over de functionaliteit voor het maken van een xml dump. In wezen bestaat deze functionaliteit uit de mogelijkheid om de genoemde vraagberichten aan te bieden aan de applicatie, waarna de applicatie op basis van deze vraagberichten een antwoordbestand gaat maken. Let op dat de bestanden met een xml dump door het xml-formaat een aanzienlijke omvang kunnen krijgen.



Op basis van de acht vraagberichten zullen dus acht antwoordbestanden worden gemaakt. Wanneer de Waarderingskamer een afspraak maakt voor een onderzoek, waarvoor deze gegevens nodig zijn, ontvangt de gemeente van de Waarderingskamer een link waarmee men kan inloggen op een beveiligde omgeving, waar men de gevraagde bestanden kan plaatsen (uploaden).

Omdat niet alle gemeenten bij de soort-objectcodering van de WOZ-objecten en de codering van de WOZ-deelobjecten exact werken op basis van de uniforme landelijke lijst (waaronder Fotowijzer woningen) is het ook nodig dat de Waarderingskamer kan beschikken over de codelijsten die de gemeenten hanteert. Deze codelijsten kunnen op een overeenkomstige wijze uit de administratie worden gehaald door het hanteren van de SOC Lv02, respectievelijk WDC Lv02 vraagberichten.

Alle genoemde vraagberichten zijn beschikbaar via de site van de Waarderingskamer.