

Hoe heeft het CBS de selectie voor de belastingcapaciteit bepaald?

Het CBS heeft via twee types vraagberichten gegevens uit de LV WOZ opgevraagd van alle gemeenten.

Het eerste type vraagbericht wordt in de eerste week van juni (voorlopige belastingcapaciteit) en in de eerste week van oktober 2025 (definitieve belastingcapaciteit) verstuurd en betreft de gehele historie van WOZ-objecten. Het tweede type vraagbericht betreft de vastgestelde waarde van deze objecten die voor alle relevante jaren is uitgevraagd (betreft 5 jaren). Deze vraagberichten worden eveneens in de eerste week van juni en in de eerste week van oktober 2025 verstuurd. Deze, in totaal zes, vraagberichten geven informatie over de WOZ-objecten en de waarden van de WOZ-objecten (WRD-objecten).

In beide gevallen is geselecteerd op de objecten met WOZ-objectnummers 1 t/m 99999999999.

Voor de belastingcapaciteit worden voor de WOZ-objecten de juiste peildata geselecteerd.

Voor de voorlopige belastingcapaciteit is dat 1-1-2025, voor de definitieve belastingcapaciteit is dat 1-1-2023. Daarnaast worden voor de belastingcapaciteit de relevante variabelen geselecteerd zoals StatusWozObject, Gebruikscodex, OzbVrijstelling en VerantwoordelijkeGemeente. Daarbij wordt geselecteerd op:

- WOZ-objecten met status 'o, actief'
- WOZ-objecten met een gevulde 'gebruikscodex' (niet gelijk aan 80) en 'OzbVrijstelling' met waarde 0, 1 of 2

Voor de WRD is naast de selectie op WOZ-objectnummers geselecteerd op een waardepeildatum vanaf 20200101 tot en met 20240101. Relevante geselecteerde variabelen zijn o.a.

Waardepeildatum, VastgesteldeWaarde, IngangsdatumWaarde, HeffingsmaatstafOZB en HeffingsmaatstafOZBGebruikers. Meer informatie wordt vermeld op de website WOZ:

[Belastingcapaciteit WOZ](#) in het document [Belastingcapaciteit-bepaling-via-lv-woz-1.2.pdf](#).

Hoe dient een gemengd object (woning/niet-woning) geregistreerd te zijn in de LV WOZ?

Jaarlijks moet er door de gemeente gecontroleerd worden of objecten de juiste gebruikscodex hebben. De 'gebruikscodex' moet een passende weergave zijn van de wijze waarop het object in de heffing wordt betrokken. Een object dat als woning in de heffing wordt opgenomen moet een woning 'gebruikscodex' hebben (10, 11 of 12). Een object dat als niet-woning in de heffing wordt opgenomen moet een niet-woning 'gebruikscodex' hebben. Bij gemengde objecten is het voorschrift om die een woning gebruikscodex te geven als 70% of meer van de waarde wordt toegekend aan woondoeleinde. Het is mogelijk dat er objecten zijn die het ene jaar een "woningtarief" hebben en een ander jaar "niet-woningtarief". Denk daarbij aan woon-/bedrijfspanen, waarbij de waarde van het niet-woongedeelte beperkt is, zoals bij akkerbouwbedrijven, een klein winkeltje etc. Als er in een nieuw jaar een ander tarief wordt gehanteerd dan het jaar er voor, dan zal ook de 'gebruikscodex' moeten worden aangepast.

Zie bijlage A onderaan dit document voor een aantal voorbeelden van situaties met gemengde objecten en de betreffende gebruikscodex.

Hoe wordt de OzbVrijstelling meegenomen in de bepaling van de belastingcapaciteit?

De 'OzbVrijstelling' dient altijd gevuld te zijn. De geldige waarden zijn:

- 0: OZB-waarde gelijk aan WOZ-waarde
- 1: OZB-waarde ongelijk aan WOZ-waarde in verband met een facultatieve vrijstelling.
- 2: OZB-waarde ongelijk aan WOZ-waarde in verband met een verplichte vrijstelling op grond van artikel 220d of 243 van de Gemeentewet

Als er geen vrijstelling van toepassing is, dan is de geldige waarde voor de OZB-vrijstelling '0'. Dit is dan ook de meest voorkomende waarde in de LV WOZ. Vrijstellingscode 1 wordt gebruikt voor objecten die volgens de gemeentelijke verordening voor de onroerendezaakbelastingen (OZB) vrijgesteld zijn om OZB te betalen, bijvoorbeeld objecten met een maatschappelijke functie zoals een gemeentehuis of sportveld.

In de berekening van de belastingcapaciteit wordt in het geval van vrijstellingscode 0 of 1 uitgegaan van de 'vastgestelde Waarde' (WOZ-waarde). Indien een object onder 'OzbVrijstelling' 2 valt, wordt bij de berekening uitgegaan van de 'heffingsmaatstaf OZB'.

Hoe kan ik een vaststelling van de belastingcapaciteit laten aanpassen?

Indien de oorzaak van een wijziging ligt in een onjuiste registratie in de LV WOZ, is het van belang om wijzigingen in de eerste plaats door te voeren in de LV WOZ. Het is de bedoeling dat de LV WOZ een kopie is van de gemeentelijke registratie.

Vanaf 2024 is het niet meer mogelijk voor de gemeenten en samenwerkingsverbanden om een wijziging bij BZK en/of het CBS aan te vragen. De gegevens zoals ze in de LVWOZ geregistreerd staan, zijn leidend in het bepalen van de belastingcapaciteit. De mogelijkheid om bezwaar bij BZK te maken tegen de definitieve vaststelling van de belastingcapaciteit blijft behouden in het nieuwe proces.

Hoe gaat het CBS om met ontbrekende waarden in de LV WOZ?

Voor de WOZ-objecten, waarvoor nog geen vastgestelde waarde was opgenomen in de LV WOZ tijdens het opvragen van de gegevens, wordt de volgende procedure gevolgd. Bij een WOZ-object zonder waarde wordt gekeken of in het voorgaande jaar wel een vastgestelde waarde is opgenomen. Zo ja, dan wordt bij een niet-woning deze waarde geteld als vervanging van de ontbrekende waarde. Wanneer het object een woning (gebruikscodes 10, 11, 12) betreft wordt naast de voorgaande waarde tevens de marktontwikkeling meegenomen. De marktontwikkeling wordt bepaald op basis van de groei in WOZ-waarde bij overige (voldoende) beschikbare WOZ-waarden in de regio.

Is er in het voorgaande jaar geen vastgestelde waarde opgenomen dan wordt gekeken of in het jaar daarvoor een waarde beschikbaar is. Zo ja, dan wordt deze geteld als vervanging. Ook in dit geval wordt op dezelfde wijze bij woningen de marktontwikkeling meegenomen.

Komt er zowel in het voorgaande jaar als in het daaraan voorafgaande jaar geen waarde voor dan kijkt het CBS naar de mediane WOZ-waarde (van wel-beschikte objecten) in de betreffende regio. Bij niet-woningen wordt hierbij rekening gehouden met de oppervlakte van het in te schatten

object.

Bij de inschattingprocedure gaat het CBS uit van voldoende objecten om de marktontwikkeling en de mediane WOZ-waarde te bepalen. Indien in een gemeente onvoldoende gegevens beschikbaar zijn, dan wordt uitgeweken naar regio's met éénzelfde stedelijkheidsniveau in dezelfde provincie. Als laatste mogelijkheid wordt gekeken naar objecten in dezelfde provincie.

Het is van belang dat niet-bestaande WOZ-objecten tijdig beëindigd worden in de LV WOZ. Indien dat niet gebeurt, ziet het CBS deze objecten als geldig en wanneer er geen 'vastgestelde Waarde' aanwezig is zal de ontbrekende waarden onterecht ingeschat worden. Als een object 'gebruikscodes' heeft, zal het CBS geen ontbrekende waarde inschatten.

Heeft een gemeentelijke herindeling invloed op de bepaalde belastingcapaciteit?

In het geval van een gemeentelijke herindeling wordt de belastingcapaciteit bepaald voor de gemeente zoals deze in het betreffende belastingjaar bestond. Dat betekent dat het van belang is dat objecten in die periode geldig zijn in combinatie met de juiste 'verantwoordelijke Gemeente'. In de LV WOZ komt het in zeldzame gevallen voor dat objecten geldig zijn, maar met een 'verantwoordelijke Gemeente' die op dat moment niet bestaat. Bij de belastingcapaciteit worden deze objecten dan niet meegenomen in de berekening; het CBS gaat uitsluitend uit van de gebiedsindeling die geldig is in het betreffende belastingjaar.

Hoe wordt het effect Amendement de Pater berekend?

Het CBS berekent naast de belastingcapaciteit ook het effect Amendement de Pater. Dat wordt volgens onderstaande berekening gedaan. Daarvoor is het van belang dat de 'gebruikscodes' en 'heffingsmaatstaf OZB Gebruikers' correct gevuld zijn.

$$\text{Effect Amendement De Pater} = \text{Som van ('heffingsmaatstaf OZB' - 'heffingsmaatstaf OZB Gebruikers')}$$
 voor alle WOZ-objecten waarvoor geldt:

- 'gebruikscodes' 20, 21 of 30
- 'heffingsmaatstaf OZB' is niet gelijk aan 'heffingsmaatstaf OZB Gebruikers'
- 'heffingsmaatstaf OZB Gebruikers' is niet gelijk aan 0 en niet leeg

Geadviseerd wordt om een controle uit te voeren op de gebruikscodes (bijvoorbeeld gebruikscodes 40 wordt niet meegenomen bij de bepaling van Effect Amendement de Pater).

Is het mogelijk dat het CBS een nieuwe selectie opvraagt bij de LV WOZ?

Het CBS zal geen nieuwe selectie opvragen bij de LV WOZ om de belastingcapaciteit opnieuw te bepalen. Voor de voorlopige belastingcapaciteit wordt de uitvraag gedaan in de eerste week van juni; de uitvraag voor de definitieve belastingcapaciteit vindt plaats in de eerste week van oktober.

Kan een microbestand met gegevens belastingcapaciteit opgevraagd worden?

Het is niet mogelijk een overzicht te verkrijgen van de door het CBS gebruikte records naar Gebruikscodes, Vrijstellingscodes, WOZ-waarde, OZB-waarde, OZBwaardegebruikers en Amendement De Pater.

Het CBS heeft het verstrekken van microdata tijdelijk als service verleend. Inmiddels kan bij het Kadaster of de eigen softwareleverancier een microbestand opgevraagd worden. Mocht dat toch een probleem zijn, dan kan advies gevraagd worden aan de Waarderingskamer. Het e-mailadres is info@waarderingskamer.nl.

Wat is er in het proces Belastingcapaciteit gewijzigd per 1 januari 2024?

Het proces is op de volgende punten gewijzigd:

1. De Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ), die al de basis was voor de vaststelling van de belastingcapaciteit, is vanaf nu *uitsluitend* leidend. De kwaliteit van de LV WOZ data is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd, waardoor steeds minder gemeenten het CBS benaderen voor een correctie van de data. De inschatting van de Waarderingskamer is dat in het huidige jaar alle gemeenten hun gegevens tijdig, volledig en correct invoeren in de LV WOZ.
2. Gemeenten kunnen per 1 januari 2024 geen rechtstreekse verzoeken tot correcties op de belastingcapaciteit indienen bij het CBS en/of het ministerie van BZK. Het CBS zal dan ook geen vaststellingsbrief sturen. Gemeenten kunnen alleen de onderliggende WOZ-waarden corrigeren door deze via de LV WOZ aan te passen. Bij de definitieve vaststelling (2,5 jaar later) ziet het CBS de gecorrigeerde waarden in haar uitdraai van de LV WOZ.
3. De uitvraag uit de LV WOZ vindt in 2024 later plaats. Bij de voorlopige belastingcapaciteit wordt de LV WOZ pas in de eerste week van juni uitgevraagd in plaats van begin mei. Bij de definitieve belastingcapaciteit zal de uitvraag in de eerste week van oktober zijn in plaats van mei. Hierdoor zal de berekening van de belastingcapaciteit op actuelere gegevens worden gebaseerd.
4. Er wordt vanaf 2024 gebruik gemaakt van een verbeterde inschattingmethode van ontbrekende waarden. Het CBS gaat bij de verbeterde inschattingmethode onder andere rekening houden met de waardeontwikkeling van de woningen.

Bijlage A. Onderscheid OZB-tarief en gebruikscode

De 'gebruikscode' moet overeenkomen met de wijze waarop het object in de heffing wordt betrokken.

In onderstaande tabel (opgesteld door de Waarderingskamer) staan voorbeelden van situaties waarin zich dit voor kan doen.

Type object	Woningtarief?	Wanneer?
Verzorgingshuizen	Kan	Beoordeling is afhankelijk van verdeling wooneenheden en overige voorzieningen (70% of meer van de waarde wordt toegekend aan woondoeleinde)
Object in aanbouw	Kan	Zodra het object in aanbouw is, is bekend of er een woning of niet-woning gebouwd wordt
Bouwgrond woningen	Kan	Zodra het een afzonderlijk bouwkveld betreft. Wanneer het nog betrekking heeft op een totaal project zal nog niet bekend zijn welke delen expliciet als woning gebruikt zal worden.
Terrein/percelen	Niet	Wellicht als er sprake is een hobbyweiland, direct grenzend aan een woning
20 en 21 objecten met woningdeel > 70%	Kan	Bijvoorbeeld akkerbouwbedrijf. Dan moet dus wel de 'gebruikscode' gewijzigd worden in 'gebruikscode' 10 of 11.
Agrarische objecten	Kan	Bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf, waar de woning qua waarde het meest toevoegt aan de WOZ-waarde. Dan betreft het 'gebruikscode' 10 of 11.
AZC	Waarschijnlijk niet	De andere functie is belangrijker dan wonen
Recreatieterrein/campings	Kan	De beoordeling is afhankelijk van verdeling wooneenheden (recreatiewoningen en andere voorzieningen)
Verpleeghuizen	Waarschijnlijk niet	De andere functie is belangrijker dan wonen
70-30 objecten, gemengde objecten	Kan	Wanneer meer dan 70% een woondeel betreft, dan wordt het een woning. Andersom een niet-woning.
Bungalowparken	Kan	Dit is vergelijkbaar met recreatieterreinen, maar bij bungalowparken is de kans groter dat meer dan 70% een woondeel betreft en dus het woningtarief van toepassing zal zijn
Vrijstaande garageboxen	Meestal wel	Deze zijn veelal dienstbaar aan woondoeleinden. Formeel niet wanneer deze gebruikt wordt voor bedrijfsactiviteiten.