

Waarderingsinstructie 1999

Regels voor de onderbouwing en de uitvoering
van de waardebeoordeling
naar waardepeildatum 1 januari 1999
in het kader van de Wet WOZ

COLOFON

Waarderingskamer

De Waarderingsinstructie 1999 "Regels voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebeoordeling naar waardepeildatum 1 januari 1999 in het kader van de Wet WOZ" is op 18 februari 1998 vastgesteld door de Waarderingskamer. Nadien is de gewijzigde tekst van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken, zoals die luidt per 12 maart 1998, toegevoegd. In de tweede druk zijn enkele wijzigingen in de wet en de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken verwerkt. De Waarderingsinstructie 1999 is voorbereid door de Commissie Regelgeving en Controle van de Waarderingskamer.

Vormgeving omslag

Kluwer, Deventer

Opmaak en zetwerk binnenwerk

Waarderingskamer

Druk

Kluwer, Deventer

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Waarderingskamer
Postbus 93210
2509 AE DEN HAAG

Telefoon: (070) 311 05 55
Telefax: (070) 311 05 70
E-mail: info@waarderingskamer.nl

ISBN 90-75208-09-X

© 1998, Waarderingskamer, Den Haag

Eerste druk, maart 1998

Tweede druk, januari 1999

Tweede oplage, januari 2000

Derde oplage, november 2000

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Waarderingskamer.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
DEEL I FORMELE REGELGEVING	
1. Wet waardering onroerende zaken	9
1.1 Tekst van de wet per 1 januari 1998	
2. Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebe­paling Wet WOZ	25
2.1 Tekst van het besluit per 1 januari 1998	
2.2 Nota van toelichting	
3. Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken	31
3.1 Tekst van het besluit per 1 januari 1998	
3.2 Nota van toelichting	
4. Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken	39
4.1 Tekst van het besluit per 1 januari 1998	
4.2 Nota van toelichting	
5. Uitvoeringsregeling instructie waardebe­paling Wet WOZ	45
5.1 Tekst van de regeling per 12 maart 1998	
5.2 Toelichting op oorspronkelijke regeling	
5.3 Toelichting op de wijziging per 1 januari 1997	
5.4 Toelichting op de wijziging per 12 juli 1997	
5.5 Toelichting op de wijziging per 12 maart 1998	
6. Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet WOZ	77
6.1 Tekst van de regeling per 1 januari 1998	
6.2 Toelichting	
7. Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ	85
7.1 Tekst van de regeling na wijziging per 1 januari 1997	
7.2 Toelichting op oorspronkelijke regeling	
7.3 Toelichting op de wijziging per 1 januari 1997	
7.4 Toelichting op de wijziging per 1 januari 1999	

DEEL II INSTRUCTIES VAN DE WAARDERINGSKAMER

1.	Gegevens noodzakelijk voor het houden van toezicht	91
1.1	Plan van aanpak	
1.2	Rapportage kwaliteitsanalyse marktanalyse en referentiestelsel	
1.3	Rapportage kwaliteitsanalyse taxaties	
1.4	Gegevens voor nader onderzoek	
2.	Instructie gerechtvaardigd belang	105

DEEL III CRITERIA VOOR TOEZICHT DOOR DE WAARDERINGSKAMER

1.	Objectgegevens	109
1.1	Objectafbakening en kadastrale identificatie	
1.2	Objectkenmerken ten behoeve van waardebepaling	
1.3	Actuele WOZ-administratie	
2.	Marktinformatie	115
2.1	Verzamelen marktinformatie	
2.2	Analyse van marktgegevens	
2.3	Registratie van beschikbare marktinformatie	
2.4	Opname ter plaatse in het kader van verzamelen en analyseren marktinformatie	
3.	Uitvoering waardebepaling	121
3.1	Waardebepaling woningen	
3.2	Waardebepaling niet-woningen	
3.3	Waardebepaling in de loop van het tijdvak	
4.	Onderbouwing taxatie	129
4.1	Woningen	
4.2	Niet-woningen	
5.	Vakbekwaamheid	137
5.1	Taxateurs	
5.2	Medewerkers WOZ-administratie	
6.	Bijlagen	139
6.1	Model-toelichting inlichtingenformulier gebruikers	
6.2	Model-toelichting inlichtingenformulier huurgegevens	
6.3	Model-toelichting taxatieverslag woningen	
6.4	Model-toelichting taxatieverslag niet-woningen	
6.5	Voorbeelden taxatieverslagen	
7.	Trefwoordenregister	151

INLEIDING

Het uitgangspunt bij de totstandkoming van de Waarderingsinstructie 1999 is geweest dat er zo min mogelijk gewijzigd zou worden in de formele regels voor de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingsinstructie 1999 is daarmee in feite een vervolg op de Waarderingsinstructie 1995 die de Waarderingskamer heeft opgesteld ten behoeve van de waardebeoordeling naar de waardepeildatum 1995. In de Waarderingsinstructie 1999 zijn de formele regels en de criteria die gesteld worden aan een zorgvuldige uitvoering duidelijker gepresenteerd. Interpretatieverschillen tussen de regels en de toelichting van de Waarderingskamer worden zo vermeden. Op die manier moet de Waarderingsinstructie 1999 een bijdrage leveren aan het bereiken van uniformiteit in ons land.

De opzet van de Waarderingsinstructie 1999 is aangepast aan dit doel. In deze instructie zijn beknopt de geldende regels en de criteria opgenomen. De Waarderingskamer heeft in deze Waarderingsinstructie 1999 geen nadere toelichting op de tekst van de wet of de tekst van de uitvoeringsregelingen opgenomen. Alleen de oorspronkelijke toelichtingen op de regels zijn overgenomen.

Ter ondersteuning van de personen die de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ uitvoeren of die belang hebben bij deze waardebeoordeling geeft de Waarderingskamer nog wel een toelichting op verschillende aspecten van de waardebeoordeling. De toelichting verschijnt in een afzonderlijk boek "Vraagbaak waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ".

Deel I van deze Waarderingsinstructie 1999 geeft de formele regels met de formele toelichtingen van de wetgever.

Voor het uitvoeren van het toezicht heeft de Waarderingskamer gegevens nodig. Artikel 4 van de Wet WOZ bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de Waarderingskamer de noodzakelijke gegevens verschaft. De instructies die in deel II van de Waarderingsinstructie 1999 zijn opgenomen definiëren welke gegevens gemeenten op welk moment moeten verstrekken aan de Waarderingskamer. Tevens bevat deel II de Instructie gerechtvaardigd belang die aangeeft in welke situaties de vastgestelde waarden van andere onroerende zaken op verzoek van een belanghebbende aan hem worden verstrekt.

Deel III geeft tenslotte aan welke criteria de Waarderingskamer hanteert bij het uitvoeren van het toezicht en bij het beoordelen van de door of namens een gemeente verrichte werkzaamheden. Centraal bij deze criteria staat het uitgangspunt dat voor elke onroerende zaak een waarde vastgesteld moet worden die in overeenstemming is met de waarderingsvoorschriften, die aansluit op het marktniveau en die de onderlinge waardeverhoudingen in de markt goed weergeeft. Indien de gecorrigeerde vervangings-

waarde hoger is dan de waarde in het economische verkeer, wordt deze waarde bij voor bezwaar vatbare beschikking vastgesteld. De gecorrigeerde vervangingswaarde dient in overeenstemming te zijn met de waarde die de onroerende zaak voor de belanghebbende (eigenaar/gebruiker) heeft.

De criteria vormen geen afzonderlijke verplichtingen, maar vloeien voort uit de verplichtingen die de wet en de uitvoeringsregelingen opleggen. Wanneer onverhoopt een criterium van de Waarderingskamer in strijd zou zijn met de regels van de wet, een algemene maatregel van bestuur, één van de ministeriële regelingen of jurisprudentie, dan binden uitsluitend de formele regels.

DEEL I

FORMELE REGELGEVING

Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken

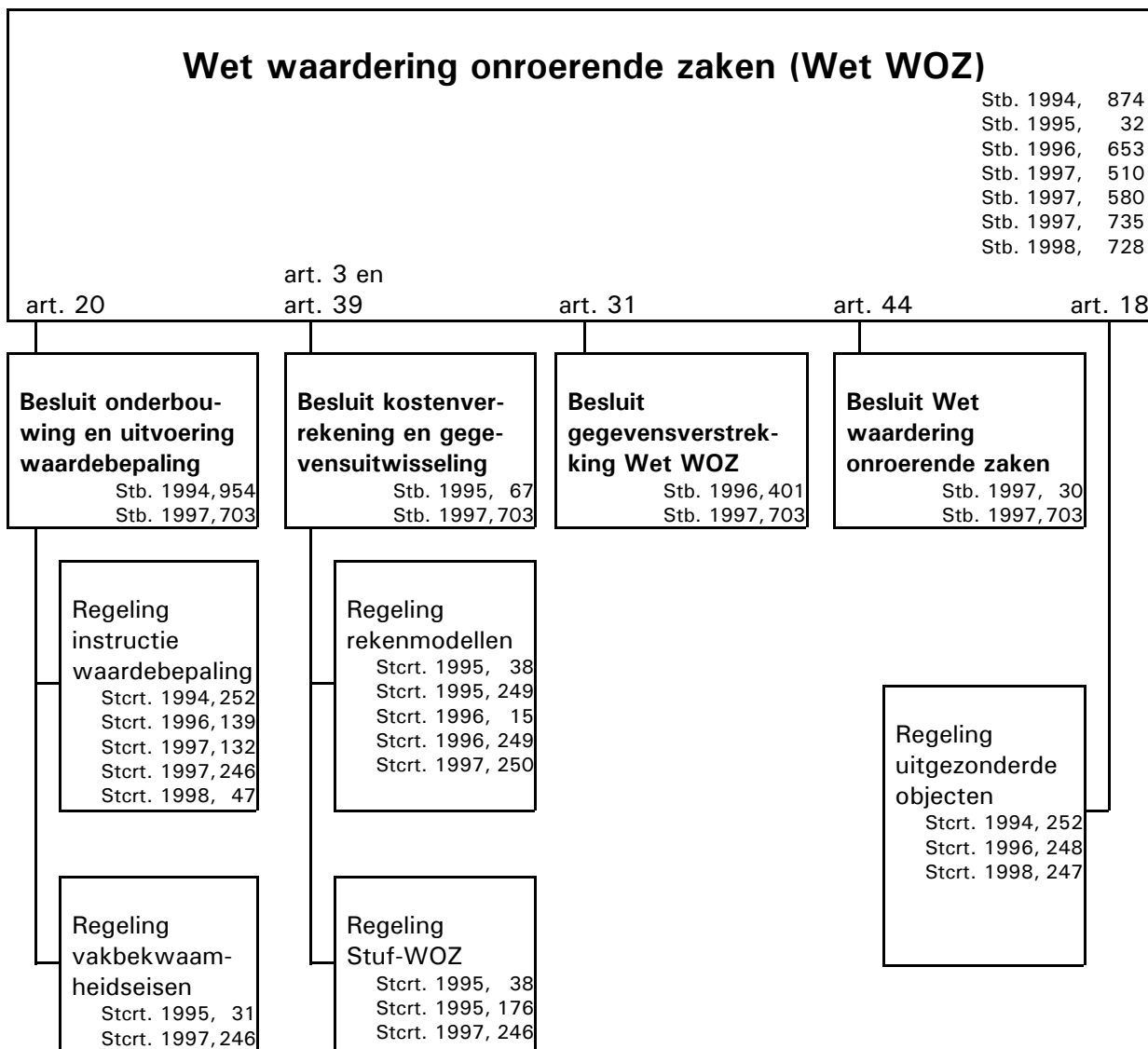
Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken



1. WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

1.1 Tekst van de wet per 1 januari 1999¹

HOOFDSTUK I Algemene bepalingen

Artikel 1

1. Deze wet geldt bij de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen door het Rijk, de gemeenten en de waterschappen.
2. Het college van burgemeester en wethouders is belast met de uitvoering van deze wet, tenzij de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet, hiermee is belast.
3. Bij wet wordt geregeld in hoeverre de op de voet van de wet vastgestelde waarde van toepassing is voor de in het eerste lid bedoelde belastingen.

Artikel 2

In deze wet wordt verstaan onder:

- a. de wet: de Wet waardering onroerende zaken;
- b. Onze Minister: Onze Minister van Financiën;
- c. afnemers: overheden die gebruik maken van de ingevolge de wet vastgestelde waarden ten behoeve van de heffing van belastingen.

Artikel 3

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld betreffende de verrekening van de kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de wet.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stb. 1994, 874
Verwerkte wijzigingen: Stb. 1995, 32; Stb. 1996, 653 (Aanpassingswet Wet WOZ); Stb. 1997, 510 (Aanpassingswet derde tranche Awb I); Stb. 1997, 580 (Aanpassingswet derde tranche Awb II); Stb. 1997, 735 (Wet van 18 december 1997, houdende wijzigingen van technische aard van enige belastingwetten c.a.); Stb. 1997, 728 (verfijning waardebepaling en handhaving waardepeildata bij herindeling)

HOOFDSTUK II

De Waarderingskamer

Artikel 4

1. Er is een Waarderingskamer. De Waarderingskamer bezit rechtspersoonlijkheid.
2. De Waarderingskamer houdt toezicht op de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken en op de overige in de wet geregelde onderwerpen. De colleges van burgemeester en wethouders verschaffen de Waarderingskamer desgevraagd tijdig de voor de uitoefening van haar taak noodzakelijke gegevens.
3. De Waarderingskamer dient desgevraagd of eigener beweging Onze Minister van advies over zaken die verband houden met de inhoud en de toepassing van hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald.
4. De Waarderingskamer geeft voorts uitvoering aan hetgeen haar overigens bij of krachtens de wet is opgedragen.

Artikel 5

1. De Waarderingskamer bestaat uit elf leden, waaronder de voorzitter, die worden benoemd door Onze Minister.
2. Van de andere leden dan de voorzitter worden vier leden op voordracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, twee leden uit de rijksbelastingdienst en twee leden op voordracht van de Unie van Waterschappen benoemd.
3. De Waarderingskamer wijst uit haar midden een plaatsvervangende voorzitter aan.
4. De leden van de Waarderingskamer worden benoemd voor ten hoogste vier jaren. Na afloop van deze termijn kunnen zij worden herbenoemd.
5. Degene die tot lid is benoemd ter vervulling van een tussentijds opengevallen plaats, treedt af op het ogenblik waarop degene in wiens plaats hij is benoemd, had moeten aftreden. Hij kan worden herbenoemd.
6. De leden kunnen te allen tijde op eigen verzoek door Onze Minister worden ontslagen. Onze Minister kan hen, gehoord de Waarderingskamer, schorsen of ontslaan.

Artikel 6

1. De Waarderingskamer heeft drie adviserende leden die worden benoemd door Onze Minister op voordracht van onderscheidenlijk Onze Minister, Onze Minister van Binnenlandse Zaken en het InterProvinciaal Overleg.
2. De adviserende leden kunnen te allen tijde op eigen verzoek door Onze Minister worden ontslagen. Onze Minister kan hen op verzoek van degene die de voordracht heeft gedaan, schorsen of ontslaan.

Artikel 7

1. De Waarderingskamer kan ter uitvoering van haar taak commissies instellen, waarin ook personen van buiten de Waarderingskamer zitting kunnen hebben.
2. De Waarderingskamer en haar commissies kunnen zich doen bijstaan door deskundigen.

Artikel 8

1. De Waarderingskamer heeft een secretariaat onder leiding van een secretaris, die door Onze Minister, op voordracht van de Waarderingskamer, wordt benoemd, geschorst en ontslagen.
2. Benoeming, schorsing en ontslag van het personeel van het secretariaat geschiedt door de Waarderingskamer.
3. Het secretariaat staat de Waarderingskamer in haar werkzaamheden bij.
4. De secretaris en het personeel van het secretariaat zijn niet tevens lid of adviserend lid van de Waarderingskamer.
5. De secretaris is voor de uitoefening van zijn taak uitsluitend verantwoording schuldig aan de Waarderingskamer.

Artikel 9

1. Het personeel van het secretariaat van de Waarderingskamer, de secretaris daaronder begrepen, is ambtenaar in de zin van de Ambtenarenwet.
2. De Waarderingskamer stelt bij reglement de regeling van de rechtstoestand van het personeel vast.
3. Onverminderd hetgeen reeds bij of krachtens de Ambtenarenwet is geregeld, geeft het reglement bedoeld in het tweede lid van dit artikel in ieder geval voorschriften betreffende de volgende onderwerpen:
 - a. aanstelling;
 - b. schorsing;
 - c. ontslag;
 - d. het onderzoek naar de geschiktheid en de bekwaamheid;
 - e. bezoldiging;
 - f. wachtgeld;
 - g. diensttijden;
 - h. verlof en vakantie;
 - i. voorzieningen in verband met ziekte;
 - j. bescherming bij arbeid;
 - k. woon-, verblijfs- en bereikbaarheidsverplichtingen;
 - l. medezeggenschap;
 - m. overige rechten en verplichtingen van het personeel;
 - n. disciplinaire straffen;
 - o. de wijze waarop met de daarvoor in aanmerking komende vakorganisaties van overheidspersoneel overleg wordt gepleegd over aangelegenheden van

- algemeen belang voor de rechtstoestand en de bezoldiging van het personeel van het secretariaat;
- p. een geschillenregeling met betrekking tot de onder l en o genoemde onderwerpen.
4. Artikel 126 van de Ambtenarenwet is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10

De Waarderingskamer stelt regels vast met betrekking tot haar werkwijze, tot die van het secretariaat, alsmede tot die van haar commissies. Tevens stelt de Waarderingskamer regels op met betrekking tot de wijze waarop overleg wordt gevoerd met de colleges van burgemeester en wethouders en de afnemers of met hun vertegenwoordigers omtrent aangelegenheden ter zake waarvan naar haar oordeel overleg gewenst is, alsmede omtrent aangelegenheden ter zake waarvan de deelnemers aan het overleg de Waarderingskamer te kennen hebben gegeven overleg te willen voeren.

Artikel 11

1. Geschillen met betrekking tot de uitvoering van de wet tussen afnemers en colleges van burgemeester en wethouders kunnen door de betrokken partijen worden voorgelegd aan de Waarderingskamer.
2. Het verzoek tot het in behandeling nemen van een geschil wordt ingediend door de bij het geschil betrokken partijen.
3. De Waarderingskamer beslist binnen dertien weken nadat het geschil is voorgelegd. De Waarderingskamer kan deze termijn, met redenen omkleed, eenmaal met dertien weken verlengen. Zij kan voorts de termijn verder verlengen met instemming van de betrokken partijen.
4. De Waarderingskamer is bevoegd de kosten die door haar zijn gemaakt in verband met het voorgelegde geschil in rekening te brengen aan de partijen. Zij kan beslissen dat de kosten die door partijen zijn gemaakt, worden gedragen door de in het ongelijk gestelde partij.

Artikel 12

De Waarderingskamer stelt jaarlijks voor 1 december een begroting vast voor het daarop volgende kalenderjaar.

Artikel 13

De Waarderingskamer brengt uiterlijk op 1 mei aan Onze Minister verslag uit over haar werkzaamheden en haar financieel beleid in het voorafgaande kalenderjaar, voorzien van een verklaring omtrent de getrouwheid daarvan van een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Het financieel beleid en beheer behoeft de goedkeuring van Onze Minister. Het verslag wordt door de zorg van Onze Minister openbaar gemaakt.

Artikel 14

Onze Minister kan de Waarderingskamer algemene aanwijzingen geven met betrekking tot de uitoefening van haar taak.

Artikel 15

1. Onze Minister kan, de Waarderingskamer gehoord, aan het college van burgemeester en wethouders van een gemeente een aanwijzing geven omtrent de uitvoering van de wet.
2. Onze Minister verbindt aan de aanwijzing een termijn.
3. De Waarderingskamer is bevoegd tot het doen uitvoeren van de aanwijzing op kosten van de gemeente indien het college van burgemeester en wethouders de aanwijzing niet binnen de in het tweede lid bedoelde termijn heeft opgevolgd.

HOOFDSTUK III**De waardebepaling***Artikel 16*

Voor de toepassing van de wet wordt als één onroerende zaak aangemerkt:

- a. een gebouwd eigendom;
- b. een ongebouwd eigendom;
- c. een gedeelte van een in onderdeel a of onderdeel b bedoeld eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. een samenstel van twee of meer van de in onderdeel a of onderdeel b bedoelde eigendommen of in onderdeel c bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;
- e. het binnen de gemeente gelegen deel van een in onderdeel a of onderdeel b bedoeld eigendom, van een in onderdeel c bedoeld gedeelte daarvan of van een in onderdeel d bedoeld samenstel.

Artikel 17

1. Aan een onroerende zaak wordt een waarde toegekend.
2. De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
3. In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient, en met uitzondering van onroerende zaken die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die

ingevolge het tweede lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

- a. de aard en de bestemming van de zaak;
 - b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
4. In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom dat tot woning dient en deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de in artikel 1, derde lid, onderdeel b, van die wet bedoelde voorwaarden bepaald met inachtneming van een vooronderstelde verplichting om het gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Gebouwde eigendommen die dienstbaar zijn aan de woning worden geacht deel uit te maken van die woning.
5. Met betrekking tot een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16, aanhef en onderdeel e, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die dient te worden toegekend aan de gehele onroerende zaak.

Artikel 18

1. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert.
2. De waardepeildatum ligt twee jaren voor het begin van het tijdvak waarvoor de waarde wordt vastgesteld.
3. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld ingevolge welke bij de waardebepaling buiten aanmerking wordt gelaten de waarde van onroerende zaken of onderdelen daarvan, indien die waarde geen onderdeel uitmaakt van de grondslag van de door de afnemers geheven belastingen als bedoeld in artikel 1, tweede lid.

Artikel 19

1. Indien een onroerende zaak in de twee jaren voorafgaande aan het begin van het tijdvak waarvoor de waarde wordt vastgesteld:
 - a. opgaat in een andere onroerende zaak dan wel in meer onroerende zaken, of
 - b. wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, of
 - c. een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid,wordt, in afwijking in zoverre van artikel 18, eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van dat tijdvak.

2. Indien een onroerende zaak in het tijdvak waarvoor de waarde is vastgesteld:
 - a. opgaat in een andere onroerende zaak dan wel in meer onroerende zaken, of
 - b. wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, welke wijziging een verandering in de waarde van tenminste 5 percent met een minimum van *f* 25 000 ten gevolge heeft dan wel van *f* 250 000 of meer, of
 - c. een verandering in waarde ondergaat van ten minste 5 percent met een minimum van *f* 25 000 dan wel van *f* 250 000 of meer als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid,

wordt, in afwijking in zoverre van artikel 18, eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van het kalenderjaar volgende op dat waarin de in de onderdelen a of b bedoelde feiten geheel of ten dele hun beslag hebben gekregen dan wel de in onderdeel c bedoelde omstandigheid heeft plaats gevonden of is gebleken.

3. Toepassing van het tweede lid als gevolg van de in onderdeel a van dat lid bedoelde feiten blijft achterwege voor zover de als gevolg van die feiten ontstane nieuwe onroerende zaak feitelijk in vrijwel ongewijzigde vorm de voortzetting vormt van een in die zaak opgegane onroerende zaak doordat aan laatstbedoelde zaak:
 - a. een andere onroerende zaak dan wel een onderdeel van een andere onroerende zaak wordt toegevoegd, met als gevolg dat de waarde van de nieuwe onroerende zaak niet meer dan 5 percent dan wel niet meer dan *f* 250 000 meer bedraagt dan de waarde van de tot dusverre bestaande onroerende zaak waarvan de nieuwe onroerende zaak feitelijk vrijwel ongewijzigd de voortzetting vormt;
 - b. een onderdeel wordt onttrokken, met als gevolg dat de waarde van de nieuwe onroerende zaak niet meer dan 5 percent dan wel niet meer dan *f* 250 000 minder bedraagt dan de waarde van de in die zaak opgegane onroerende zaak.

Alsdan wordt voor de toepassing van de wet en de wettelijke bepalingen krachtens welke de ingevolge hoofdstuk IV vastgestelde waarde ten grondslag wordt gelegd aan de heffing van belasting de onroerende zaak die opgaat in een nieuwe onroerende zaak, zodanig dat die nieuwe onroerende zaak feitelijk in vrijwel ongewijzigde vorm de voortzetting van eerstbedoelde zaak vormt, geacht niet in die nieuwe onroerende zaak te zijn opgegaan, noch een wijziging in de waarde te hebben ondergaan en wordt degene die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft van eerstbedoelde zaak alsmede degene die al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht de eerstbedoelde zaak gebruikt, geacht ongewijzigd het genot, onderscheidenlijk het gebruik daarvan te hebben behouden.

Artikel 20

1. De in artikel 1, tweede lid bedoelde ambtenaar van de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen, bepaalt de waarde van die onroerende zaak.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepaling.
3. De voordracht voor een algemene maatregel van bestuur krachtens het tweede lid wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp aan de beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd en aan de kamers de gelegenheid is geboden om binnen zes weken na de dag waarop het ontwerp is overgelegd, hun oordeel aan Onze Minister kenbaar te maken.

Artikel 21

De Waarderingskamer kan het college van burgemeester en wethouders een aanbeveling doen omtrent de uitvoering van de wet. Zij gaat daartoe niet over dan na het college in de gelegenheid te hebben gesteld te worden gehoord.

HOOFDSTUK IV**De waardevaststelling***Artikel 22*

1. De in artikel 1, tweede lid, bedoelde ambtenaar van de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen, stelt de waarde van de onroerende zaak vast bij een voor bezwaar vatbare beschikking.
2. De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een tijdvak van vier achtereenvolgende jaren.
3. De waarde wordt voor het eerst vastgesteld voor het tijdvak dat aanvangt op 1 januari 1997.

Artikel 23

1. De beschikking bevat in ieder geval:
 - a. de naam, het adres en de woon- of vestigingsplaats van degene te wiens aanzien de beschikking wordt genomen;
 - b. een aanduiding van de onroerende zaak;
 - c. de aan de onroerende zaak toegekende waarde;
 - d. de waardepeildatum;
 - e. het tijdvak waarvoor de beschikking geldt.
2. Het niet naleven van de voorschriften van het eerste lid brengt geen nietigheid van de beschikking mee.

Artikel 24

1. De beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het tijdvak waarvoor zij geldt.
2. Het niet naleven van het voorschrift van het eerste lid brengt geen nietigheid van de beschikking mee.
3. De bekendmaking van de beschikking geschiedt terstond door toezending aan:
 - a. degene die aan het begin van het tijdvak het genot heeft van de onroerende zaak krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
 - b. degene die aan het begin van het tijdvak de onroerende zaak al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt.Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking wordt van de beschikking mededeling gedaan aan de afnemers.
4. Voor de toepassing van het derde lid, onderdeel a, kan, indien er met betrekking tot een zelfde onroerende zaak meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht kan worden aangewezen, bekendmaking plaatsvinden aan één van hen.
5. Voor de toepassing van het derde lid, onderdeel b, wordt:
 - a. gebruik door de leden van een huishouden aangemerkt als gebruik door een door de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar aan te wijzen lid van dat huishouden;
 - b. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven;
 - c. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld.
6. Voor de toepassing van het derde lid, onderdeel b, kan, met inachtneming van het vierde lid, indien er met betrekking tot een zelfde onroerende zaak meer dan één gebruiker is, bekendmaking plaatsvinden aan één van hen.
7. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen met betrekking tot de in het derde lid, slotzin, bedoelde mededeling nadere regels worden gesteld.
8. Indien aan een belanghebbende ingevolge het derde lid, aanhef en onderdelen a en b, twee of meer beschikkingen als bedoeld in artikel 22, eerste lid, moeten worden gezonden, kunnen deze beschikkingen worden verenigd in één geschrift.

Artikel 25

1. Indien de waarde van een onroerende zaak ingevolge artikel 19, tweede lid, is bepaald, stelt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar die waarde vast bij een voor bezwaar vatbare beschikking.
2. De beschikking geldt, in afwijking van artikel 22, tweede lid, vanaf het tijdstip waarop het in artikel 19, tweede lid, slotzinsnede, bedoelde tijdstip

dan wel treedt zij vanaf dat tijdstip in de plaats van de in artikel 22, eerste lid, bedoelde beschikking.

3. De beschikking bevat de in artikel 23 bedoelde gegevens, alsmede een vermelding van het in het tweede lid bedoelde tijdstip.
4. Artikel 24, derde tot en met achtste lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26

1. Indien in de loop van het tijdvak waarvoor de waarde van een onroerende zaak is vastgesteld een ander dan degene te wiens aanzien ingevolge de voorgaande artikelen een beschikking houdende de vaststelling van de waarde van die zaak is genomen, de hoedanigheid verkrijgt van degene, als bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdelen a en b, neemt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar ten aanzien van die ander binnen acht weken na een daartoe gedaan verzoek een voor bezwaar vatbare beschikking als bedoeld in artikel 22, eerste lid, artikel 25, eerste lid, dan wel artikel 27, eerste lid.

Het verzoek wordt gedaan binnen zes weken na de dagtekening van de aanslag onroerende-zaakbelastingen welke met toepassing van de terzake ingevolge de wet vastgestelde waarde met betrekking tot die onroerende zaak voor de eerste maal wordt opgelegd aan die ander, nadat deze de in de eerste volzin bedoelde hoedanigheid heeft verkregen.

2. De beschikking treedt, vanaf het tijdstip waarop die ander de in het eerste lid bedoelde hoedanigheid heeft verkregen, in de plaats van de in de artikelen 22, eerste lid, 25, eerste lid, dan wel artikel 27, eerste lid, bedoelde beschikking.
3. De beschikking bevat in ieder geval de in artikel 23 bedoelde gegevens, alsmede een vermelding van het in het tweede lid bedoelde tijdstip.
4. Artikel 24, derde tot en met achtste lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 27

1. Indien enig feit grond oplevert voor het vermoeden dat de waarde te laag is vastgesteld, kan de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar de in artikel 22, eerste lid, artikel 25, eerste lid, of artikel 26, eerste lid, bedoelde beschikking herzien bij een voor bezwaar vatbare beschikking. Een feit dat de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar bekend was of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, kan geen grond voor herziening opleveren.
2. De bevoegdheid tot herziening vervalt door verloop van vijf jaren na de vaststelling van de in artikel 22, eerste lid, artikel 25, eerste lid, of artikel 26, eerste lid, bedoelde beschikking.
3. Artikel 24, derde tot en met achtste lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 28

1. Ten aanzien van degene die aannemelijk maakt met betrekking tot de heffing van belasting te zijnen aanzien belang te hebben bij de vastgestelde waarde van een onroerende zaak ingevolge de artikelen 22, eerste lid, 25, eerste lid, 26, eerste lid, dan wel artikel 27, eerste lid, en aan wie niet op de voet van de artikelen 24, derde tot en met zesde en achtste lid, 25, vierde lid, 26, vierde lid, dan wel 27, derde lid, de beschikking ter zake is toegezonden, neemt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar binnen acht weken na een daartoe gedaan verzoek een voor bezwaar vatbare beschikking als bedoeld in artikel 22, eerste lid, artikel 25, eerste lid, artikel 26, eerste lid, dan wel artikel 27, eerste lid.
2. De ingevolge het eerste lid genomen beschikking treedt in de plaats van de in de artikelen 22, eerste lid, 25, eerste lid, 26, eerste lid, dan wel artikel 27, eerste lid, bedoelde beschikking met ingang van het in het eerste lid bedoelde verzoek aan te geven tijdstip, met dien verstande dat dit tijdstip niet eerder kan zijn gelegen dan bij het begin van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin dat verzoek is gedaan.
3. De beschikking bevat de in artikel 23 bedoelde gegevens, alsmede een vermelding van het in het tweede lid bedoelde tijdstip.
4. De bekendmaking van de beschikking geschiedt door toezending aan degene te wiens aanzien zij is genomen.

Artikel 29

1. Indien bij de uitspraak op een bezwaarschrift dan wel bij een ambtshalve door de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar genomen besluit met betrekking tot een op de voet van dit hoofdstuk genomen beschikking:
 - a. die beschikking wordt vernietigd;
 - b. de bij die beschikking vastgestelde waarde wordt verminderd, geschiedt de bekendmaking daarvan aan de belanghebbenden die het aangaat en de mededeling daarvan aan de afnemers met overeenkomstige toepassing van artikel 24, derde tot en met achtste lid, en met inachtneming van artikel 28; mededeling van de uitspraak geschiedt eerst indien deze onherroepelijk vaststaat.
2. Indien de in het eerste lid bedoelde vernietiging of vermindering plaatsvindt krachtens onherroepelijke rechterlijke uitspraak, doet de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar daarvan mededeling aan de belanghebbenden die het aangaat en aan de afnemers met overeenkomstige toepassing van artikel 24, derde tot en met achtste lid, en met inachtneming van artikel 28.

HOOFDSTUK V**Bezwaar en beroep, bevoegdheden, verplichtingen en strafbepalingen***Artikel 30*

1. Met betrekking tot de waardebevestiging en de waardevaststelling ingevolge de hoofdstukken III en IV zijn de artikelen 1, vierde lid, 2, eerste lid, onderdeel b, 5, eerste lid, tweede volzin, 5a, 22j, 23, 25, 26, 28, 29, 47, 49, 50, 51, 53a, 56, 57, 58, 59 en 60 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen alsmede de Wet administratieve rechtspraak belastingzaken van overeenkomstige toepassing. Met betrekking tot natuurlijke personen die een bedrijf of zelfstandig een beroep uitoefenen, alsmede lichamen, is voorts artikel 52, vierde en vijfde lid, en -voor zoveel het betreft het bewaren van gegevensdragers- zesde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen van overeenkomstige toepassing.
2. De bevoegdheden en verplichtingen die ingevolge de Algemene wet inzake rijksbelastingen gelden met betrekking tot de inspecteur, gelden daarbij voor het college van burgemeester en wethouders en de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar. De verplichtingen die krachtens artikel 56 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen gelden jegens iedere door Onze Minister aangewezen andere ambtenaar van de rijksbelastingdienst, gelden daarbij jegens door het college van burgemeester en wethouders aangewezen personen.
Voor zover dit redelijkerwijs van belang kan worden geacht voor de uitvoering van de wet, gelden vorenbedoelde bevoegdheden en verplichtingen ook buiten de gemeente.
3. Als partij die het beroep in cassatie bedoeld in hoofdstuk III van de Wet administratieve rechtspraak belastingzaken kan instellen, wordt aangewezen het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 31

1. Met betrekking tot de toepassing van de hoofdstukken III en IV kunnen bij algemene maatregel van bestuur:
 - a. regels worden gesteld waarbij de artikelen 48, 52, eerste, tweede en derde lid, en -voor zoveel het betreft de inrichting en het voeren van de administratie- zesde lid, 53 en 55 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen geheel of gedeeltelijk van toepassing worden verklaard, dan wel
 - b. regels worden gesteld die overeenkomen met die in de in onderdeel a genoemde artikelen.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval een omschrijving van degene op wie de verplichting rust, alsmede ten behoeve waarvan de verplichting geldt. Voorts vermelden deze regels naar gelang de aard van de verplichting een omschrijving van de aard van de te verstrekken gegevens en inlichtingen, van de aard van de gegevens welke uit de administratie dienen

te blijken of van het doel waarvoor het voor raadpleging beschikbaar stellen van gegevensdragers kan geschieden.

Artikel 32

De afnemers kunnen aan het college van burgemeester en wethouders de gegevens en inlichtingen verschaffen welke van belang kunnen zijn voor een juiste uitvoering van de wet.

Artikel 33

1. Degene die:

- a. ingevolge het bepaalde bij of krachtens de wet verplicht zijnde tot het verstrekken van inlichtingen, gegevens of aanwijzingen, geen, onjuiste of onvolledige inlichtingen, gegevens of aanwijzingen verstrekt;
- b. ingevolge het bepaalde bij of krachtens de wet verplicht zijnde tot het voor raadpleging beschikbaar stellen van boeken, bescheiden, andere gegevensdragers of de inhoud daarvan, geen, valse of vervalste gegevensdragers voor raadpleging beschikbaar stelt, dan wel de inhoud daarvan niet, in valse of vervalste vorm, voor dit doel beschikbaar stelt;
- c. ingevolge het bepaalde bij of krachtens de wet verplicht zijnde tot het voeren van een administratie overeenkomstig de daaraan bij of krachtens de wet gestelde eisen, een zodanige administratie niet voert;
- d. ingevolge het bepaalde bij of krachtens de wet verplicht zijnde tot het bewaren van boeken, bescheiden of andere gegevensdragers, deze andere gegevensdragers niet bewaart;

een en ander, indien daarvan het gevolg zou kunnen zijn dat de waarde van een onroerende zaak te laag zou kunnen worden vastgesteld, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste zes maanden of geldboete van de derde categorie.

2. Degene die een der in het eerste lid omschreven feiten opzettelijk begaat, wordt gestraft met gevangenisstraf van ten hoogste vier jaren of geldboete van de vierde categorie.

3. Degene die niet voldoet aan de hem bij de artikelen 49, tweede lid, en 50, eerste lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen opgelegde verplichtingen, wordt gestraft met geldboete van de derde categorie.

Artikel 34

Overtreding van de krachtens de wet bij algemene maatregel van bestuur gestelde bepalingen wordt, voor zover die overtreding is aangemerkt als strafbaar feit, gestraft met geldboete van de derde categorie.

Artikel 35

Overtreding van de krachtens de wet bij ministeriële regeling gestelde algemene voorschriften wordt, voor zover die overtreding is aangemerkt als strafbaar feit, gestraft met geldboete van de tweede categorie.

Artikel 36

De bij de wet strafbaar gestelde feiten waarop gevangenisstraf is gesteld, zijn misdrijven. De overige bij of krachtens de wet strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 37

De artikelen 73, 77, 78, 80, eerste lid, 81, 83, 85 en 88 van de Algemene Wet inzake rijksbelastingen zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK VI

Gegevensbeheer

Artikel 38

Het college van burgemeester en wethouders draagt zorg voor het verzamelen, opslaan en verstrekken van de gegevens betreffende de in de gemeente gelegen onroerende zaken en betreffende de waarde ervan, een en ander voor zover dit voor de uitvoering van de wet noodzakelijk is.

Artikel 39

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld met betrekking tot het te registreren en te verstrekken gegevenspakket, de periodiciteit en de wijze van verstrekking.

HOOFDSTUK VII

Gegevensverstrekking

Artikel 40

1. Op verzoek kan het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak door de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar worden verstrekt aan een ieder die kan aantonen uit hoofde van de belastingheffing te zijnen aanzien een gerechtvaardigd belang te hebben bij de verkrijging daarvan.
2. De in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar verstrekt uitsluitend aan degene te wiens aanzien een beschikking is genomen, op verzoek een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot de vergoeding die in rekening kan worden gebracht ter zake van de verstrekking van een waardegegeven aan derden.

HOOFDSTUK VIII

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 41

1. Voor de toepassing van de wet wordt met betrekking tot onroerende zaken, gelegen in een gemeente die blijktens haar verordening op de onroerende-zaakbelastingen als waardepeildatum 1 januari 1992, 1 januari 1993, 1 januari 1994 of 1 januari 1996 hanteert -indien daarin geen waardering is voorzien naar de waardepeildatum 1 januari 1995- de ingevolge die verordening vastgestelde waarde geacht de waarde per 1 januari 1995 te zijn.
2. Indien het eerste lid toepassing vindt, wordt, indien op of na 1 januari 1995 met betrekking tot een onroerende zaak feiten of omstandigheden als bedoeld in artikel 19 zich hebben voorgedaan, de waarde van de onroerende zaak bepaald met inachtneming van artikel 19 naar de in de belastingverordening opgenomen waardepeildatum.
3. In afwijking in zoverre van het eerste lid wordt de waarde van een onroerende zaak als bedoeld in dat lid bepaald met inachtneming van de bepalingen in de Gemeentewet zoals die luidt met ingang van 1 januari 1995 naar de in de belastingverordening opgenomen waardepeildatum.
4. De waarde van een onroerende zaak, gelegen in een gemeente als bedoeld in het eerste lid, waarvan geen waarde ingevolge de in dat lid bedoelde verordening is vastgesteld, wordt met inachtneming van het derde lid bepaald naar de in de belastingverordening opgenomen waardepeildatum.
5. De voorgaande leden zijn eveneens van toepassing bij het bepalen van de heffingsmaatstaf, bedoeld in artikel 220d, eerste en zesde lid, van de Gemeentewet, en artikel 120, derde, vijfde en zesde lid, van de Waterschapswet.
6. Ingeval een belanghebbende bezwaar maakt tegen de met toepassing van de voorgaande leden vastgestelde waarde van een onroerende zaak en aannemelijk maakt dat toepassing van de hoofdstukken III en IV tot vaststelling van een lagere waarde zou leiden, wordt de waarde op de voet van die hoofdstukken bepaald en vastgesteld.
7. Ingeval een gemeente blijktens haar verordening op de onroerende-zaakbelastingen als waardepeildatum 1 januari 1992 of 1 januari 1993 hanteert, vindt het eerste lid geen toepassing indien de gemeente overgaat tot de waarde-bepaling en de waardevaststelling op de voet van de wet.

Artikel 42

1. In afwijking van artikel 220e van de Gemeentewet kan een gemeente in haar verordening op de onroerende-zaakbelastingen bepalen dat de voor het kalenderjaar 1994 geldende waarde van een onroerende zaak ook wordt toegepast voor de kalenderjaren 1995 en 1996.

2. Een gemeente kan in haar belastingverordening ter zake van de in artikel 221 van de Gemeentewet genoemde belastingen voor de belastingjaren tot en met 2000 afwijken van artikel 18, tweede lid, en artikel 22, derde lid.

Artikel 43

1. In één bezwaarschrift kan zowel bezwaar worden gemaakt tegen een op de voet van hoofdstuk IV genomen beschikking tot vaststelling van de waarde van een onroerende zaak als tegen een belastingaanslag in de onroerende-zaakbelastingen betreffende die onroerende zaak indien aan die belastingaanslag die beschikking ten grondslag ligt.
2. In afwijking van artikel 30, in verbinding met artikel 25, zevende lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen kan de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar op de in het eerste lid bedoelde bezwaren uitspraak doen in één geschrift.
3. Het eerste en tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing indien op de voet van artikel 24, achtste lid, twee of meer beschikkingen zijn verenigd in één geschrift.

Artikel 44

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen in aanvulling op de in de wet geregelde onderwerpen nadere regels worden gesteld met betrekking tot de uitvoering van de wet en de regelingen ingevolge de wet.

Artikel 45

Onze Minister zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 46

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 1995

Artikel 47

Deze wet wordt aangehaald als: Wet waardering onroerende zaken.

2. UITVOERINGSBESLUIT ONDERBOUWING EN UITVOERING WAARDEBEPALING WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

2.1 Tekst van het besluit wet per 1 januari 1998¹

Artikel 1

1. Dit besluit geeft uitvoering aan artikel 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.
2. In dit besluit wordt verstaan onder de wet: de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2

1. Bij ministeriële regeling wordt een instructie vastgesteld waarin regels zijn neergelegd voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebe­paling van onroerende zaken op de voet van de wet.
2. Bij ministeriële regeling worden de vakbekwaamheidseisen vastgesteld waaraan degenen die de waardebe­paling als bedoeld in de wet uitvoeren, moeten voldoen.

Artikel 3

De instructie bevat richtlijnen voor het plan van aanpak dat door de colleges van burgemeester en wethouders wordt ingediend bij de Waarderingskamer alvorens met de waardebe­paling wordt begonnen. Het plan van aanpak verschaft in ieder geval informatie over:

19. het aantal en de soort van de te waarden objecten, alsmede een indicatie van de totale waarde;
29. het aantal taxateurs en de mate waarin zij voldoen aan de vakbekwaamheidseisen;
39. de beschikbare objectgegevens;
49. de beschikbare marktgegevens;
59. het referentiemateriaal;
69. de toe te passen taxatiemethoden;
79. de periode waarin de taxatiewerkzaamheden zullen plaatsvinden; en
89. de wijze waarop door het college van burgemeester en wethouders een kwaliteitscontrole wordt toegepast.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stb. 1994, 954
Verwerkte wijzigingen: Stb. 1997, 703 (Aanpassing van een aantal algemene maatregelen van bestuur aan de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht (Ministerie van Financiën)).

Artikel 4

De instructie bevat richtlijnen voor het verzamelen, analyseren en registreren van marktinformatie die ten grondslag ligt aan de waardebeoordeling.

Artikel 5

De instructie bevat richtlijnen voor de toepassing van de te hanteren taxatiemethoden en een uitwerking van die methoden, alsmede voor de eisen waaraan de referentiestelsels per toe te passen methode moeten voldoen.

Artikel 6

De instructie bevat richtlijnen voor de onderbouwing van de taxatie ten behoeve van belanghebbenden in de vorm van een model-taxatieverslag. Het taxatieverslag bevat ten minste de objectaanduiding, de waarde-relevante objectgegevens, de motivering van de individuele afwijking ten opzichte van de referentie-objecten en de getaxeerde waarde.

Artikel 7

De instructie bevat richtlijnen voor het uitvoeren van kwaliteitsanalyses door de colleges van burgemeester en wethouders en richtlijnen voor het rapporteren over deze analyses aan de Waarderingskamer.

Artikel 8

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 1995.

Artikel 9

Dit besluit wordt aangehaald als: Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.

2.2 Nota van toelichting

Algemeen

Op 1 januari 1995 is de Wet waardering onroerende zaken in werking getreden. In deze wet worden algemene regels gesteld inzake de waardebeoordeling en waardevaststelling van onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen. De verantwoordelijkheid voor de waardering van onroerende zaken is aan de gemeenten opgedragen.

Tevens is bij deze wet de Waarderingskamer ingesteld die is belast met het toezicht op de uitvoering van de waardebeoordeling en waardevaststelling.

In artikel 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de wet) is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld voor de onderbouwing en uitvoering van de waardebeoordeling. Het onderhavige besluit strekt ertoe aan deze bepaling uitvoering te geven.

Bij koninklijk besluit van 7 november 1991 (Stb. 565), tot instelling van een voorlopige Raad voor de waardering van onroerende zaken, is de voorlopige Raad voor de waardering van onroerende zaken (waarvan de naam bij koninklijk besluit van 20 januari 1993, Stb. 83, tot wijziging van het besluit tot instelling van een voorlopige Raad voor de waardering van onroerende zaken is gewijzigd in voorlopige Waarderingskamer) ingesteld ter bespoediging van de feitelijke invoering van het uniforme systeem van de waardering van onroerende zaken. Tot de taak van dit adviesorgaan behoort ingevolge artikel 2 van het koninklijk besluit van 7 november 1991 onder meer het formuleren van de vakbekwaamheidseisen van de taxateurs, het voorbereiden van een waarderingsinstructie en het ontwikkelen van een procedure ten behoeve van de controle op de waardebeoordeling. De Waarderingskamer heeft in juli 1994, nadat de wet door de Tweede Kamer was aangenomen, een Waarderingsinstructie vastgesteld, opdat de gemeenten tijdig kunnen beginnen met de voorbereiding van de waardering van de onroerende zaken per 1 januari 1995. Deze waarderingsinstructie is voorts onder de gemeenten verspreid.

Op grond van het onderhavige besluit zal ik, op basis van genoemde Waarderingsinstructie, bij ministeriële regeling een instructie vaststellen, ingaande 1 januari 1995.

In het besluit is neergelegd dat bij ministeriële regeling een instructie wordt vastgesteld waarin regels zijn neergelegd met betrekking tot de onderbouwing en uitvoering van de waardebeoordeling. De elementen van deze regeling zijn aangegeven in het besluit. Voorts is in het besluit neergelegd dat bij ministeriële regeling de vakbekwaamheidseisen waaraan de taxateurs moeten voldoen, worden vastgesteld.

Bij brief van 27 september 1994 heb ik het ontwerp van deze algemene maatregel van bestuur aan de beide Kamers der Staten-Generaal gezonden zoals artikel 20, derde lid, van de wet voorschrijft. In het wetgevingsoverleg van de vaste Commissie voor Financiën van 28 november 1994 heeft de Commissie meegedeeld zich te kunnen vinden in de hiervoor beschreven opzet (Kamerstukken II 1994/95, 23 942 enz., nr. 9, blz. 39-43).

TOELICHTING OP DE ARTIKELEN

Artikel 1

In artikel 1 is neergelegd dat deze algemene maatregel van bestuur uitvoering geeft aan artikel 20, tweede lid, van de wet.

Artikel 2

Artikel 2 bepaalt dat het vaststellen van de regels voor de uitvoering en de onderbouwing van de waardebeoordeling, alsmede het vaststellen van de eisen die aan de vakbekwaamheid van de taxateurs worden gesteld, bij ministeriële regeling zal plaatsvinden.

De regels met betrekking tot de waardebepaling zullen worden neergelegd in een instructie. Bezien zal worden of de ervaringen die in de loop van het eerste tijdvak worden opgedaan, aanleiding zijn om de instructie bij te stellen. De instructie bevat een schematisch model van een plan van aanpak, dat een gemeente ten behoeve van het toezicht vooraf moet indienen. Daarnaast geeft de instructie richtlijnen voor de toepassing van de diverse waarderingsmethoden, alsmede een beschrijving ervan. Voorts bevat de instructie enkele modellen van taxatieverslagen.

De vakbekwaamheidseisen van de taxateurs worden in een afzonderlijke ministeriële regeling neergelegd. Terzijde zij opgemerkt dat in het nader rapport bij het wetsvoorstel is opgemerkt dat nadere regels zullen worden gesteld met betrekking tot de bevoegdheden van taxateurs die niet in dienst van een gemeente zijn (Kamerstukken II 1992/93. 22 885, B, punt 12). Bij nader inzien is dat niet nodig, omdat deze taxateurs door de gemeenten tijdelijk tot gemeenteambtenaar worden benoemd, waardoor de rechten en verplichtingen die voor reguliere ambtenaren gelden automatisch ook ten aanzien van hen van toepassing zijn.

Artikel 3

In artikel 3 zijn de criteria neergelegd waaraan het plan van aanpak moet voldoen. Aan de hand van deze criteria kan de Waarderingskamer beoordelen of de voorgenomen aanpak van de waardebepaling in overeenstemming is met de bedoelingen van de wet. Het plan van aanpak moet een overzicht geven van het aantal objecten dat gewaardeerd moet worden, uitgesplitst naar soort en naar waarde. Van die objecten moet voorts worden aangegeven in welke mate referentie-objecten aanwezig zijn, alsmede of en welke marktgegevens er zijn. Met het oog op de kwaliteitscontrole dient de gemeente inzicht te geven op welke wijze zij de waardering gaat (laten) uitvoeren en op welke wijze zij een eigen kwaliteitsbewaking uitvoert.

Artikel 4

Door het formuleren van richtlijnen voor de verzameling, analyse en registratie van marktinformatie door de gemeenten wordt gewaarborgd dat deze informatie doorlopend beschikbaar is. Het bijhouden van marktinformatie behoort een continue activiteit van de gemeenten te zijn, zodat een efficiënte werkverdeling over de gehele periode ontstaat.

Artikel 5

Artikel 5 schrijft voor dat de instructie richtlijnen bevat voor de te hanteren waarderingsmethoden, terwijl voorts een uitwerking van die methoden moet worden gegeven. De toe te passen methoden zijn niet nieuw; in de wet is immers aangesloten bij de waardebegrippen van de onroerende-zaakbelastingen. Wel wordt beoogd door het opnemen in de instructie van de uitwerking ervan thans voorkomende interpretatieverschillen weg te nemen. Dit is met name van

belang bij de waardering naar de gecorrigeerde vervangingswaarde van kerken en andere monumentale gebouwen, voor zover zij geen rijksmonument zijn. In de instructie zullen voorts voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de referentiestelsels.

Artikel 6

Ten behoeve van de onderbouwing van de waarde wordt een model-taxatieverslag vastgesteld. Dit taxatieverslag bevat de aan de waardebepaling ten grondslag liggende gegevens. Een afschrift van het taxatieverslag wordt ingevolge artikel 40, tweede lid, van de wet op verzoek aan degene te wiens aanzien een beschikking is genomen, verstrekt.

Artikel 7

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de waardebepaling en de waardevaststelling. Deze verantwoordelijkheid betekent uiteraard dat de gemeenten ook zelf inzicht moeten hebben in de kwaliteit van de vastgestelde waarden. Daarnaast houdt ook de Waarderingskamer toezicht op de kwaliteit van de waardering. De kwaliteitsanalyse door de gemeente kan een belangrijke rol spelen bij het toezicht door de Waarderingskamer.

Artikel 8; artikel 9

Artikel 8 ten slotte bevat de datum van inwerkingtreding van het besluit; artikel 9 de citeertitel.

De Staatssecretaris van Financiën,
W. A. F. G. Vermeend

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken,
A. G. M. van de Vondervoort

3. BESLUIT GEGEVENSVERSTREKKING WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

3.1 Tekst van het besluit per 1 januari 1998¹

Artikel 1

1. In dit besluit wordt verstaan onder informatieplichtige: degene die in het bezit is van boeken, bescheiden of andere gegevensdragers waarvan de raadpleging, onderscheidenlijk de gegevens- en inlichtingenverstrekking van belang kunnen zijn voor de vaststelling van feiten die van invloed kunnen zijn op de bepaling en de vaststelling van de waarde van onroerende zaken ingevolge de hoofdstukken III en IV van de Wet waardering onroerende zaken, dan wel degene die van deze feiten kennis draagt, met dien verstande dat:
 - a. voor de waardebepaling van een onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken, en voor de ten behoeve van de waardebepaling uit te voeren marktanalyse, bedoeld in artikel 4 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken, slechts hieronder wordt begrepen:
 - 1^o. de eigenaar, bezitter, beperkt of persoonlijk gerechtigde of beheerder van een onroerende zaak;
 - 2^o. een ieder die bemiddelt bij transacties met onroerende zaken;
 - 3^o. degene die onroerende zaken vervaardigt of doet vervaardigen;
 - b. voor de waardevaststelling van een onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken, slechts hieronder wordt begrepen:
 - 1^o. de eigenaar, bezitter, beperkt of persoonlijk gerechtigde of beheerder van een onroerende zaak;
 - 2^o. de eigenaar of beheerder van een energie- of waterleidingbedrijf
2. De in dit besluit opgenomen verplichtingen gelden mede voor een administratiekantoor dat ten behoeve van een in het eerste lid bedoelde informatieplichtige werkzaam is.
3. Informatieplichtig als bedoeld in het eerste lid zijn slechts degenen die voor de heffing van rijksbelastingen administratieplichtig zijn.
4. Voor zover dit redelijkerwijs van belang kan worden geacht voor de uitvoering van dit besluit, gelden de in dit besluit genoemde bevoegdheden en verplichtingen ook buiten de gemeente.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stb. 1996, 401
Verwerkte wijzigingen: Stb. 1997, 703 (Aanpassing van een aantal algemene maatregelen van bestuur aan de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht (Ministerie van Financiën)).

Artikel 2

Een informatieplichtige als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, die kennis heeft van, dan wel de beschikking heeft over gegevens betreffende:

- 1°. datum, betrokken partijen, voorwaarden en koopsom inzake verkooptransacties van onroerende zaken of de vestiging van beperkte rechten waaraan deze zaken zijn onderworpen;
- 2°. datum, betrokken partijen, voorwaarden en tegenprestatie inzake ingebruikgeving of datum, betrokken partijen, voorwaarden en huursom inzake verhuurtransacties van onroerende zaken die niet tot woning dienen;

is gehouden desgevraagd aan het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteambtenaar:

- a. deze gegevens en inlichtingen te verstrekken, of
- b. de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers of de inhoud daarvan - zulks ter keuze van het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteambtenaar - voor raadpleging beschikbaar te stellen.

Artikel 3

Een informatieplichtige als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3°, die kennis heeft van, dan wel de beschikking heeft over gegevens betreffende de vervaardigingskosten, datum gereedmelding, bouwperiode of constructie van onroerende zaken, is gehouden desgevraagd aan het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteambtenaar:

- a. deze gegevens en inlichtingen te verstrekken, of
- b. de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers of de inhoud daarvan - zulks ter keuze van het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteambtenaar - voor raadpleging beschikbaar te stellen.

Artikel 4

Een informatieplichtige als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onderdeel b, die kennis heeft van, dan wel de beschikking heeft over naam-, adres- en woonplaatsgegevens van de eigenaren, bezitters, beperkt of persoonlijk gerechtigden van een onroerende zaak, is gehouden desgevraagd aan het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteambtenaar:

- a. deze gegevens en inlichtingen te verstrekken, of
- b. de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers of de inhoud daarvan - zulks ter keuze van het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteambtenaar - voor raadpleging beschikbaar te stellen.

Artikel 5

1. De in artikel 47, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen bedoelde verplichting geldt mede voor een administratiekantoor waarbij zich gegevensdragers bevinden van degene die voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling, bedoeld in de hoofdstukken III en IV van de Wet waardering onroerende zaken, gehouden is deze, of de inhoud daarvan, aan het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteburgemeester voor raadpleging beschikbaar te stellen.
2. Het college van burgemeester en wethouders of de in artikel 1, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken bedoelde gemeenteburgemeester stelt degene wiens gegevensdragers het bij een administratiekantoor vordert, gelijktijdig hiervan in kennis.

Artikel 6

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

Artikel 7

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken.

3.2 Nota van toelichting

Gemeenten zijn bij de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) in bepaalde gevallen afhankelijk van andere personen dan belanghebbenden bij de WOZ-beschikking, die in het bezit zijn van boeken, bescheiden of andere gegevensdragers waarvan raadpleging, gegevens- en inlichtingenverstrekking van belang kunnen zijn. Indien de direct belanghebbenden om welke reden dan ook hun medewerking weigeren te verlenen of onbekend zijn, is het moeilijk de waardebeoordeling en de waardevaststelling correct uit te voeren zonder informatie van derden. Met betrekking tot het vragen van deze informatie voorziet artikel 31 van de Wet WOZ in de mogelijkheid van nadere regelgeving. Het onderhavige besluit voorziet in deze regelgeving.

Het vragen van informatie bij derden zal veelal eerst plaatsvinden wanneer de belanghebbende zelf niet de informatie verstrekt of kan verstrekken. Het gaat bij voorbeeld om gegevens die van belang zijn voor de objectafbakening. Daarvoor kan het van belang zijn te weten wie de gebruiker van een object is. Gegevens over eigenaren en gebruikers zijn ook van belang voor een correcte tenaamstelling van de WOZ-beschikking.

Op grond van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken zijn gemeenten verplicht om ten behoeve

van de waardebeoordeling een marktanalyse uit te voeren op grond van verzamelde marktgegevens. De marktanalyse maakt een essentieel onderdeel uit van de onderbouwing en de uitvoering van de waardebeoordeling. Om de in genoemd uitvoeringsbesluit bedoelde analyse te kunnen uitvoeren, kan het van belang zijn gegevens bij derden te kunnen opvragen of bij derden te kunnen controleren, met name in die gevallen dat de gegevens niet kunnen worden verkregen van degene die partij was bij de transactie.

De mogelijkheid van nadere regelgeving in artikel 31 van de Wet WOZ stemt overeen met de in artikel 246a van de Gemeentewet toegekende bevoegdheid tot het geven van regels ter zake van de verplichtingen tot informatieverstrekking ten behoeve van de waardebeoordeling en -vaststelling ten aanzien van derden. In de algemene maatregel van bestuur die op artikel 246a van de Gemeentewet is gebaseerd, het Besluit gegevensverstrekking gemeentelijke belastingheffing, gaat het om de informatie ten behoeve van de heffing en invordering van de gemeentelijke belastingen, waaronder de onroerende-zaakbelastingen. In artikel 126a van de Waterschapswet is voorzien in de bevoegdheid tot het vaststellen van een algemene maatregel van bestuur ter zake van de heffing en invordering van de waterschapsbelastingen. Evenals de gegevens en inlichtingen die worden gevraagd op grond van bovengenoemde besluiten worden de op grond van dit besluit gevraagde gegevens en inlichtingen kosteloos verstrekt.

Artikel 31 van de Wet WOZ biedt de keuze om bepaalde aangegeven artikelen van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hierna: AWR) geheel of gedeeltelijk van toepassing te verklaren, dan wel regels te stellen die overeenkomen met die in de AWR opgenomen artikelen. Het tweede lid bepaalt dat aan het stellen van regels voorwaarden zijn verbonden. Deze voorwaarden vereisen in elk geval een omschrijving van degene op wie de verplichting rust, alsmede ten behoeve waarvan de verplichting geldt. Naar gelang de aard van de verplichting moeten de regels een omschrijving vermelden van de aard van de te verstrekken gegevens en inlichtingen en van de aard van de gegevens die uit de administratie moeten blijken, of een omschrijving van het doel waarvoor het voor raadpleging beschikbaar stellen van gegevensdragers kan geschieden.

In het onderhavige besluit worden op overeenkomstige wijze als in het Besluit gegevensverstrekking gemeentelijke belastingheffing regels gesteld. Dat betekent dat door gemeenten op grond van dit besluit voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling een beperkte gegevensverstrekking van een beperkte groep personen, anderen dan de personen die direct belanghebbend zijn bij de WOZ-beschikking, dwingend kan worden verlangd. Deze personen worden in het besluit informatieplichtigen genoemd.

Het onderhavige besluit voorziet eveneens in de mogelijkheid dat een gemeente van informatieplichtigen in een andere gemeente gegevens kan vragen. Gedacht kan worden aan landelijk of regionaal opererende bedrijven waarvan het hoofdkantoor niet is gevestigd in de gemeente die de waarde moet bepalen.

In het onderhavige besluit is het uitvoeren van de marktanalyse als een zelfstandig doel voor de informatieplicht aangegeven. De doelomschrijving

zoals die in het begrip marktanalyse is gegeven, maakt zoals hiervoor is aangegeven, onderdeel uit van de waardebeoordeling en is als zodanig een verbijzondering van het doel dat is omschreven als de waardebeoordeling op de voet van hoofdstuk III van de Wet WOZ. Met het begrip marktanalyse wordt aangegeven voor welk bijzonder deel van de waardebeoordeling de gegevens worden verzameld.

Voor de bepaling van de waarde in het economische verkeer kan het voor de toepassing van de huurwaardekapitalisatiemethode van belang zijn de markt met betrekking tot huurprijzen te kennen en voor de analyse van deze huurprijzen is het tevens van belang te kunnen beschikken over de voorwaarden die zijn opgenomen in het huurcontract. Voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde kan het van belang zijn te weten wat de vervaardigingskosten van een object zijn geweest of zullen zijn.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, worden degenen die bemiddelen bij transacties met onroerende zaken aangemerkt als informatieplichtigen. Tot degenen die bevoegd zijn tot het inwinnen van informatie bij deze bemiddelaars zouden zonder nadere voorziening ook behoren de taxateurs die zijn aangesteld als ambtenaar der gemeentelijke belastingen buiten bezwaar van den lande in tijdelijke dienst voor onbepaalde tijd (de taxateur-niet-ambtenaar). Alhoewel ook voor deze taxateurs de geheimhoudingsplicht in het kader van de Wet WOZ van toepassing is, moet het niet worden uitgesloten dat door het inwinnen van informatie bij deze bemiddelaars door een taxateur-niet-ambtenaar die tevens bemiddelaar is, een belangenverstremming kan ontstaan.

Teneinde een dergelijke belangenverstremming te voorkomen, zal gelijktijdig met het van kracht worden van het onderhavige besluit de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken in diervoege worden gewijzigd dat het college van burgemeester en wethouders erop toeziet dat taxateurs die zelf het beroep van bemiddelaar bij transacties met onroerende zaken uitoefenen, zijn uitgesloten van de bevoegdheid om bij andere bemiddelaars de ingevolge het onderhavige besluit te verkrijgen informatie in te winnen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

In het eerste lid van dit artikel wordt aangegeven wie de informatieplichtigen zijn. De verplichtingen met betrekking tot de gegevens- en inlichtingenverstrekking en het voor raadpleging beschikbaar stellen van gegevensdragers door die informatieplichtigen worden onderscheiden naar verplichtingen ten behoeve van de waardebeoordeling, de informatieverstrekking ten behoeve van de in het kader van de waardebeoordeling uit te voeren marktanalyse en de waardevaststelling.

In dit besluit gaat het om de informatieverstrekking door een ander dan de belanghebbende. De informatieplicht van de belanghebbende voor de waarde-

bepaling en de waardevaststelling te zijnen aanzien volgt al direct uit het van toepassing zijn van artikel 47 AWR op de waardebepaling en de waardevaststelling. Artikel 47 AWR is in artikel 30 van de Wet waardering onroerende zaken van overeenkomstige toepassing verklaard.

De informatieplichtigen kunnen worden benaderd wanneer een belanghebbende onbekend is, dan wel de gegevens niet verstrekt of niet kan verstrekken. De met name genoemde gegevens en inlichtingen dienen te worden verstrekt door met name genoemde personen of instanties. De verplichtingen gelden ingevolge het tweede lid ook voor administratiekantoren die werkzaam zijn voor de informatieplichtigen.

Dit besluit kan niet tot gevolg hebben dat verplichtingen worden opgelegd die verder gaan dan die welke ingevolge de AWR kunnen worden opgelegd. Dientengevolge kunnen alleen personen die voor de rijksbelastingen onder de werkingssfeer van artikel 52 en 53 AWR vallen, worden geconfronteerd met de uit dit besluit voortvloeiende verplichtingen. In het derde lid wordt dit met zoveel woorden tot uitdrukking gebracht. Het gaat daarbij vooral om lichamen en natuurlijke personen die een bedrijf of zelfstandig een beroep uitoefenen. Echter ook bij voorbeeld incidentele ondernemers in het kader van de omzetbelasting vallen hieronder. De informatieplicht bestaat echter slechts voor zover er een administratieplicht bestaat.

Duidelijkheidshalve is, in navolging van artikel 30, tweede lid, laatste volzin, van de Wet waardering onroerende zaken, in het vierde lid vastgelegd dat de in dit besluit neergelegde bevoegdheden en verplichtingen ook buiten de grenzen van de gemeente kunnen worden uitgeoefend voor zover dit redelijkerwijs van belang kan worden geacht voor de uitvoering van dit besluit.

Artikel 2

Voor de bepaling van de waarde in het economische verkeer van bedrijfsmatig gebruikte objecten kan toepassing van de zogenaamde huurwaardekapitalisatiemethode van belang zijn. Voor de huurwaardekapitalisatie is inzicht nodig in de huurprijzen. Van de huurovereenkomsten bestaat, anders dan voor verkooptransacties, geen registratie. De gemeente moet deze gegevens daarom zelf verzamelen. De belanghebbende, eigenaar of huurder, vormt de primaire bron voor deze huurgegevens. Indien de belanghebbende de huurprijs niet kenbaar maakt, kan de informatie bij een derde (bij voorbeeld de bij de totstandkoming van de huurovereenkomst betrokken makelaar) worden opgevraagd.

In het kader van de waardebepaling is het van belang de gegevens met betrekking tot de verkooptransactie te kennen. Die gegevens zijn aanwezig bij eigenaren, beheerders en makelaars. In het kader van de Wet waardering onroerende zaken zijn gemeenten verplicht marktinformatie te verzamelen, te analyseren en te registreren. Hiervoor kan veelal niet worden volstaan met de gegevens die omtrent transacties worden vastgelegd in kadastrale registraties. Uit in de kadastrale registratie opgenomen gegevens blijkt soms niet de transactieprijs, de exacte omschrijving van de verkochte zaak of bijzondere

omstandigheden die van invloed kunnen zijn geweest op de transactieprijs, zoals een bijzondere (familie)relatie tussen de koper en de verkoper. Om die gegevens wel bij de marktanalyse te kunnen betrekken, zijn aanvullende gegevens nodig. Naast informatie van de eigenaren of beheerders van de objecten kan ook informatie van de bij de transactie betrokken makelaar van belang zijn.

Artikel 3

Voor de bepaling van de waarde en voor de marktanalyse is het van belang kennis te kunnen nemen van gegevens met betrekking tot nieuwe objecten of verbouwingen. Deze gegevens spelen vooral een rol bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gegevens over vervaardigingskosten zijn niet alleen van belang voor de waardebepaling van het betrokken object, maar ook voor het verkrijgen van «marktinformatie» over bouwkosten en ontwikkelingen in bouwtechnieken, alsmede voor de benadering van de gecorrigeerde vervangingswaarde voor bestaande objecten.

Artikel 4

Dit artikel ziet op het voor raadpleging beschikbaar stellen, onderscheidenlijk het verstrekken van gegevens en inlichtingen aangaande naam, adres en woonplaats van met name eigenaren en gebruikers van onroerende zaken.

De naam-, adres- en woonplaatsgegevens van gebruikers zijn aanwezig bij bijvoorbeeld eigenaren, beheerders of verhuurders van onroerende zaken, die het gebruik al dan niet tegen betaling hebben afgestaan. Als gevolg van deze bepaling zijn deze eigenaren, beheerders of verhuurders verplicht gegevens over de gebruikers van die zaken aan het college van burgemeester en wethouders beschikking te stellen. Ook zijn bijvoorbeeld eigenaren, beheerders of verhuurders van garageboxen of volkstuinen verplicht de namen van de huurders van die objecten aan de gemeente bekend te maken. De naam-, adres- en woonplaatsgegevens zijn ook aanwezig in de gebruikersadministraties van energie- en waterleidingbedrijven, of van administratiekantoren die ten behoeve van deze bedrijven werken. Die gegevensbestanden zijn doorgaans volledig bijgewerkt in verband met de verzending van nota's aan de gebruikers van de nutsvoorzieningen.

Artikel 5

In dit artikel wordt de regeling van artikel 48 AWR overgenomen. Dit artikel is van belang voor de steeds meer voorkomende situatie dat de belanghebbende zijn administratie of andere gegevensdragers aan een administratiekantoor heeft overgedragen. Indien het college van burgemeester en wethouders de belanghebbende om zijn administratie vraagt, zal deze de administratie tijdelijk moeten weghalen bij het administratiekantoor, dan wel met het administratiekantoor moeten overeenkomen dat een ambtenaar de administratie bij het administratiekantoor mag inzien.

Het is mogelijk dat de belanghebbende desgevraagd niet de beschikking krijgt over zijn administratie, bij voorbeeld omdat hij een nota van het administratiekantoor nog niet heeft voldaan. Tegen deze achtergrond is een voorziening nodig die het college van burgemeester en wethouders in staat stelt rechtstreeks inzage van gegevensdragers te vragen bij de derde die de gegevensdragers onder zich heeft.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A.F.G. Vermeend

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken,
A.G.M. van de Vondervoort

4. UITVOERINGSBESLUIT WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

4.1 Tekst van het besluit per 1 januari 1998¹

Artikel 1

1. Dit besluit geeft uitvoering aan artikel 44 van de Wet waardering onroerende zaken.
2. In dit besluit wordt verstaan onder de wet: de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2

Indien een op de voet van hoofdstuk IV van de wet vastgestelde waarde onherroepelijk is komen vast te staan doch binnen vijf jaren na het nemen van de beschikking terzake blijkt dat deze waarde tot een te hoog bedrag is vastgesteld, vermindert de in artikel 1, tweede lid, van de wet bedoelde gemeentebtenaar, ingeval de waarde had behoren te zijn vastgesteld op een bedrag dat ten minste 20 percent, met een minimum van *f* 10 000, lager is dan de te hoog vastgestelde waarde, zo spoedig mogelijk bij beschikking de te hoog vastgestelde waarde.

Artikel 3

Indien een op de voet van hoofdstuk IV van de wet vastgestelde waarde ten gunste van een belanghebbende wordt verminderd, vermindert de in artikel 1, tweede lid, van de wet bedoelde gemeentebtenaar dienovereenkomstig en gelijktijdig bij beschikking de te hoog vastgestelde waarde ten gunste van alle overige belanghebbenden ten aanzien van wie met betrekking tot dezelfde onroerende zaak de waarde eveneens te hoog is vastgesteld.

Artikel 4

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stb. 1997, 30
Verwerkte wijzigingen: Stb. 1997, 703 (Aanpassing van een aantal algemene maatregelen van bestuur aan de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht (Ministerie van Financiën)).

4.2 Nota van toelichting

De onderhavige regeling strekt ertoe tot een landelijk uniforme gedragslijn te komen van de colleges van burgemeester en wethouders (B en W) op het vlak van de ambtshalve vermindering van onherroepelijk vaststaande beschikkingen tot vaststelling van de waarde van onroerende zaken ingevolge de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Het gaat in de eerste plaats om de afbakening van de gevallen waarin zo'n ambtshalve vermindering jegens een bepaalde belanghebbende - in de regel zal die belanghebbende daarom hebben verzocht - op zijn plaats is.

Ter wille van de uitvoerbaarheid en de rechtszekerheid ten gunste van de afnemers van het WOZ-waardegegeven wordt zo'n ambtshalve vermindering alleen toegepast indien achteraf (doch binnen 5 jaren na het nemen van de waardebeschikking) blijkt dat de waarde die had behoren te zijn vastgesteld ten minste 20 percent en minimaal f 10 000 lager is dan de oorspronkelijk bij beschikking vastgestelde waarde.

In de tweede plaats wordt vastgelegd dat, ingeval jegens een bepaalde belanghebbende - om welke reden dan ook - een vermindering van de waarde wordt vastgesteld, een zelfde vermindering zal plaatsvinden jegens alle andere belanghebbenden ten aanzien van wie de waarde oorspronkelijk te hoog is vastgesteld.

De reden dat ten aanzien van een bepaalde belanghebbende vermindering van de eerder vastgestelde waarde op zijn plaats is, kan zijn een vermindering van de waarde bij uitspraak op bezwaar, ingevolge een rechterlijke beslissing dan wel het achteraf blijken dat een bepaalde, op zich reeds onherroepelijk vaststaande, waardebeschikking niettemin beduidend te hoog is. Is de oorspronkelijk te hoge waarde ook jegens andere belanghebbenden met betrekking tot dezelfde onroerende zaak bij beschikking vastgesteld, dan dient ook te hunnen aanzien zonder nadere toetsing op overeenkomstige wijze een nadere, in casu lagere, waarde te worden vastgesteld. Aan het stelsel van de Wet WOZ ligt immers de gedachte ten grondslag dat een onroerende zaak slechts één waarde kan hebben.

Met het onderhavige besluit wordt uitvoering gegeven aan de toezegging ter zake tijdens de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel Wet WOZ (Handelingen II 1994/95, blz. 5641), welke toezegging is bevestigd en nader uitgewerkt in de brief d.d. 9 november 1994 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (kamerstukken II 1994/95, 22 885, nr. 31). De in dit besluit neergelegde bepalingen zijn nodig om ook op het vlak van de ambtshalve herziening van onherroepelijk vaststaande waardebeschikking gestalte te geven aan het uitgangspunt van de Wet WOZ, te weten een zo veel mogelijk uniforme waardebepaling en -vaststelling van onroerende zaken.

De in het kader van de onderhavige regeling te nemen beschikkingen tot vermindering zijn niet voor bezwaar en beroep vatbaar. Het betreft hier namelijk een ambtshalve herziening van een beschikking ten gunste van een

belanghebbende die de hem toekomende termijn voor het aanwenden van rechtsmiddelen ongebruikt heeft laten verstrijken, zodat de beschikking onherroepelijk is komen vast te staan. Slechts zwaarwegende redenen kunnen aanleiding zijn een beschikking met formele rechtskracht ter zijde te stellen. Bovendien is het uit een oogpunt van uitvoerbaarheid en rechtszekerheid noodzakelijk te voorkomen dat tot in lengte van jaren de op de WOZ-waardebeschikking berustende belastingaanslagen zouden moeten worden herzien. Met het oog op de laatstgenoemde aspecten is in artikel 2 een vijfjaarstermijn opgenomen.

De artikelen 2 en 3 van dit besluit treden voor wat betreft de waardering van onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ in de plaats van de in artikel 30, eerste lid, van de Wet WOZ vervatte van overeenkomstige toepassingverklaring van artikel 65 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. Daarmee wordt een landelijk uniforme gedragslijn zeker gesteld en wordt de verwijzing in artikel 30, eerste lid, van de Wet WOZ naar artikel 65 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen overbodig. Na de inwerkingtreding van het onderhavige besluit zal dan ook te gelegener tijd de Wet WOZ op dit punt worden aangepast.

Ten slotte zij opgemerkt dat de bekendmaking van de op de voet van artikel 2 of 3 genomen beschikkingen reeds is geregeld in artikel 29 van de Wet WOZ.

TOELICHTING OP DE ARTIKELEN

Artikel 2

In dit artikel wordt aan B en W de verplichting opgelegd om tot een vermindering van de ingevolge de Wet WOZ vastgestelde waarde van een onroerende zaak over te gaan indien binnen vijf jaren na de vaststelling van een WOZ-beschikking blijkt dat de waarde van die onroerende zaak in die (oorspronkelijke) beschikking beduidend te hoog is vastgesteld.

Daarvan is sprake indien de werkelijke waarde, bedoeld in artikel 17, tweede of derde lid, van de Wet WOZ, die aan die onroerende zaak had behoren te zijn toegekend (beoordeeld dus naar, onder meer, de waardepeildatum die hoort bij het tijdvak waarvoor de WOZ-waarde is vastgesteld) achteraf 20 percent of meer (doch met een minimum van f 10 000) lager blijkt te zijn dan de oorspronkelijk vastgestelde waarde. Artikel 2 is niet alleen van toepassing indien door een belanghebbende om een vermindering van de vastgestelde waarde wordt verzocht - al zal een dergelijk verzoek veelal de aanleiding zijn te overwegen of een vermindering op zijn plaats is - maar ook als B en W anderszins tot de conclusie komen dat de oorspronkelijk vastgestelde waarde beduidend te hoog is.

De drempel sluit aan bij de in de Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken (kamerstukken II 1996/97, 25 037) voorziene tegenbewijsregeling zoals neergelegd in artikel 42a, vijfde lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 onderscheidenlijk in artikel 9, zesde lid, van de Wet op de vermogensbelasting

1964. Hoewel de drempel een arbitrair karakter niet kan worden ontzegd, kan op deze wijze een zeker evenwicht worden bereikt tussen doelmatigheid en rechtvaardigheid.

Opgemerkt zij dat artikel 2 niet alleen een verplichting voor B en W scheidt, maar B en W tevens ontslaat van de verplichting - en van de bevoegdheid - om aandacht te schenken aan waardeverschillen die de drempel niet te boven gaan. Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat het verlenen van vermindering in het kader van de onderhavige regeling betrekking heeft op het tijdvak waarvoor de oorspronkelijk te hoge waarde is vastgesteld.

Wanneer - wat in de regel het geval zal zijn - er uitsluitend sprake is van een WOZ-beschikking die voor het gehele WOZ-tijdvak van vier jaren geldt, werkt de vermindering dus terug tot de aanvang van dat vierjaartijdvak. Indien bijvoorbeeld in het tweede jaar van het WOZ-tijdvak een verbouwing plaatsvindt die met toepassing van artikel 25 in verbinding met artikel 19 van de Wet WOZ tot een nieuwe, hogere vaststelling van de WOZ-waarde leidt, geldt de nieuwe waardevaststelling voor het (deel)tijdvak bestaande uit het derde en het vierde jaar. Zou die nieuwe waardevaststelling een te hoog bedrag aanwijzen, dan zal de vermindering betrekking hebben op dat derde en vierde jaar. Indien zich de situatie voordoet als voorzien in artikel 26, eerste lid, van de Wet WOZ en degene die alsdan bijvoorbeeld de hoedanigheid van eigenaar heeft verkregen en met succes om vermindering van de waardebeschikking verzoekt, geldt de aldus aangepaste WOZ-waarde vanaf het moment dat de nieuwe eigenaar de hoedanigheid van belanghebbende heeft verkregen en wel voor het tijdvak dat aanvangt op het tijdstip waarop de eigenaar die hoedanigheid heeft verkregen tot het einde van het vierjaartijdvak. Een en ander is van overeenkomstige toepassing inzake waardevaststellingen op de voet van artikel 27 of 28 van de Wet WOZ.

De in artikel 2 opgenomen vijfjaarstermijn begint te lopen op het tijdstip waarop de (te hoge) WOZ-beschikking is genomen. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om de in artikel 22 van de Wet WOZ bedoelde beschikking, dan wel om een beschikking ingevolge de artikelen 25, 26, 27 of 28 van die wet.

Artikel 3

Dit artikel ziet niet alleen op de door artikel 2 geregelde gevallen waarin wordt voorzien in een te nemen besluit tot vermindering van een te hoog vastgestelde waarde, maar tevens op alle andere gevallen waarin een vermindering van een te hoog vastgestelde waarde ten aanzien van een bepaalde belanghebbende plaatsvindt. Die andere gevallen kunnen zijn, zoals reeds is opgemerkt, een vermindering bij uitspraak op bezwaar, ingevolge een met succes ingesteld beroep bij de belastingrechter in eerste aanleg, dan wel ingevolge een geslaagd beroep in cassatie. In alle gevallen dat ten aanzien van een bepaalde belanghebbende vermindering van de oorspronkelijk vastgestelde waarde plaatsvindt, dienen B en W die vermindering eveneens - zonder verdere toetsing - toe te passen ten aanzien van de overige belanghebbenden jegens wie eerder met

betrekking tot dezelfde onroerende zaak een beschikking met de te hoge waarde is vastgesteld. Met betrekking tot de kring van belanghebbenden wijzen wij erop dat, zoals is toegelicht bij artikel 2, de aangepaste WOZ-waarde geldt vanaf het moment dat de belanghebbende die het bezwaarschrift heeft ingediend die hoedanigheid heeft verkregen.

Wij merken nog op dat alleen voor de onder artikel 2 vallende situaties de in dat artikel vermelde drempel geldt. In de gevallen waarin met succes een beroep is gedaan op de tegen de WOZ-waardebeschikking openstaande rechtsmiddelen dient tot een gelijke waardevaststelling te worden gekomen jegens degenen te wier aanzien eerder een WOZ-beschikking tot een te hoog bedrag was vastgesteld; in die gevallen is de drempel niet aan de orde.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A.F.G. Vermeend

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken,
A.G.M. van de Vondervoort

5. UITVOERINGSREGELING INSTRUCTIE WAARDEBEPALING WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

5.1 Tekst van de regeling per 12 maart 1998¹

Artikel 1

1. Deze regeling geeft uitvoering aan de artikelen 2, eerste lid, 3, 4, 5, 6 en 7 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.
2. In deze regeling wordt verstaan onder:
 - a. de wet: de Wet waardering onroerende zaken;
 - b. het besluit: het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2

1. Het college van burgemeester en wethouders dient het plan van aanpak, bedoeld in artikel 3 van het besluit, in bij de Waarderingskamer voor de aanvang van de uitvoering van de waardebeoordeling en ten minste twee maanden voor de waardepeildatum, bedoeld in artikel 18, tweede lid, van de wet.
2. Het plan van aanpak bestaat uit het formulier kwantitatieve gegevens plan van aanpak dat in overeenstemming is met het model opgenomen in bijlage 1, en een toelichting.

Artikel 3

1. Het college van burgemeester en wethouders verzamelt voortdurend marktgegevens met betrekking tot de volgende handelingen in het economische verkeer:
 - a. verkooptransacties van woningen en niet-woningen;
 - b. verhuurtransacties van niet-woningen;
 - c. stichtingskosten van niet-woningen; en
 - d. gronduitgifteprijsen.
2. Het verzamelen van verhuurgegevens van niet-woningen geschiedt door middel van het inlichtingenformulier verhuurgegevens niet-woningen dat in overeenstemming is met het in bijlage 2 opgenomen model.
3. Het verzamelen van gegevens over gebruikers van niet-woningen geschiedt door middel van het inlichtingenformulier gebruikers niet-woningen dat in overeenstemming is met het in bijlage 3 opgenomen model.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in de Stcrt. 1994, 252
Verwerkte wijzigingen: Stcrt. 1996, 139; Stcrt. 1997, 132; Stcrt. 1997, 246 en Stcrt. 1998, 47

4. Met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde handelingen wordt geanalyseerd in hoeverre de omstandigheden overeenstemmen met het voorschrift voor de waardebepaling, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet, in hoeverre de gegevens overeenstemmen met vergelijkbare handelingen in het economische verkeer en in hoeverre de bij deze handelingen betrokken onroerende zaken overeenstemmen met de onroerende zaken, bedoeld in artikel 16 van de wet.
5. Het college van burgemeester en wethouders registreert de in het eerste lid bedoelde gegevens en de resultaten van de in het vierde lid bedoelde analyses. Bij deze registratie wordt tevens vastgelegd de datum waarop de in het eerste lid bedoelde handelingen hebben plaatsgevonden.
6. Het college van burgemeester en wethouders ziet erop toe dat taxateurs die zijn aangesteld als ambtenaar der gemeentelijke belastingen buiten bezwaar van den lande in tijdelijke dienst voor onbepaalde tijd en die het beroep van bemiddelaar bij transacties met onroerende zaken uitoefenen, niet de informatie ingevolge het Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken inwinnen bij de informatieplichtige, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, onder 2° van dat besluit. De eerste volzin is van overeenkomstige toepassing indien de gegevensdragers van de in die volzin bedoelde informatieplichtige zich bevinden bij een administratiekantoor.

Artikel 4

1. De waarde, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet, wordt bepaald voor
 - a. woningen: door middel van een methode van vergelijking met referentiewoningen, door middel van een methode van vergelijking binnen een homogene groep van woningen, door middel van een methode van modelmatige vergelijking dan wel door middel van een combinatie van deze methoden;
 - b. niet-woningen: door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur, door middel van een methode van vergelijking als bedoeld onder a, dan wel door middel van een discounted-cash-flow methode.
2. De vervangingswaarde, bedoeld in artikel 17, derde lid, van de wet, wordt berekend door bij de waarde van de grond van de onroerende zaak op te tellen de waarde van de opstal van de onroerende zaak. De waarde van de grond wordt bepaald door middel van een methode van vergelijking als bedoeld in het eerste lid, onder a, rekening houdend met de bestemming van de zaak. De waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zouden vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur en met inachtneming van de restwaarde, en gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.

3. Bij de berekening van de vervangingswaarde, bedoeld in artikel 17, derde lid, van de wet, voor kerkgebouwen en andere onroerende zaken met cultuurhistorische betekenis wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenstemt met de benuttingswaarde van die onroerende zaak.
4. Bij de berekening van de vervangingswaarde, bedoeld in artikel 17, derde lid, van de wet voor bedrijfsmatig gebruikte onroerende zaken wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeen komt met de bedrijfswaarde van die onroerende zaak rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak.

Artikel 5

1. Het college van burgemeester en wethouders stelt ten behoeve van de waardebepaling een referentiestelsel vast. Dit referentiestelsel bestaat uit onroerende zaken met een vastgestelde waarde en uit kengetallen.
2. De onroerende zaken in het referentiestelsel zijn representatief voor een groep. De waarde van deze onroerende zaken is bepaald op grond van marktgegevens of direct afgeleid van marktgegevens.
3. De kengetallen in het referentiestelsel geven aan op welke wijze kenmerken van objecten de te bepalen waarde beïnvloeden. De kengetallen zijn direct afgeleid van marktgegevens.

Artikel 6

1. Als model van het taxatieverslag van woningen wordt vastgesteld het formulier dat in overeenstemming is met het in bijlage 4 opgenomen model.
2. Als model van het taxatieverslag van niet-woningen wordt vastgesteld het formulier dat in overeenstemming is met het in bijlage 5 opgenomen model.

Artikel 7

1. Het college van burgemeester en wethouders voert een kwaliteitscontrole uit van het referentiestelsel en rapporteert daarover aan de Waarderingskamer uiterlijk 10 maanden na de waardepeildatum, bedoeld in artikel 18, tweede lid, van de wet.
2. Het college van burgemeester en wethouders voert een kwaliteitscontrole uit van de waardebepaling en rapporteert daarover aan de Waarderingskamer uiterlijk drie maanden voor het begin van het tijdvak, bedoeld in artikel 22, tweede lid, van de wet.

Artikel 8

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 1995.

Artikel 9

Deze regeling kan worden aangehaald als: Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend

Bijlage 1

Formulier kwantitatieve gegevens plan van aanpak

ALGEMENE ONDERWERPEN PLAN VAN AANPAK	
Plan van aanpak vastgesteld d.d.:	.....
Plan van aanpak vastgesteld door:	.....
Contactpersoon waarderingsproject gemeente	naam: kantooradres: postcode: plaats: telefoon: functies:
1. OMVANG EN COMPLEXITEIT VAN HET WAARDERINGSPROJECT¹ (alle aantallen en waarden hebben betrekking op de situatie op de eerste dag van het jaar voorafgaand aan de waardepeildatum)	
Totaal aantal objecten	.....
waarvan:	.....
7 woningen:	.....
waarvan:	.....
- repetitiebouw:	.....
- woningen, overig/individueel:	.....
waarvan:	.....
- eigen-woningen:	.....
- huurwoningen:	.....
waarvan:	.....
- flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen:	.....
- boven-, beneden- portiek-, etagewoningen:	.....
- eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen:	.....
- 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen:	.....
- vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen:	.....
- recreatie-, bejaarden-, studenten woningen en overige woningen:	.....
- garageboxen:	.....
waarvan:	.....
- bouwjaar vóór 1900	.....
- bouwjaar in periode van 1900 t/m 1939	.....
- bouwjaar in periode van 1940 t/m 1969	.....
- bouwjaar in periode van 1970 t/m 1989	.....
- bouwjaar 1990 en verder	.....

¹ Indien de door de gemeente gehanteerde objectcodering niet aansluit bij de hieronder gegeven classificatie, kan de gemeente de door haar gehanteerde objectcodering hanteren, mits deze classificatie in dezelfde mate inzicht geeft in de omvang en complexiteit van het waarderingsproject.

7 niet-woningen: waarvan: - agrarische objecten: - winkels, kiosken, woon-winkelpanden: - horeca (hotels, restaurants, cafés, etc.): - kantoren: - andere courante bedrijfsruimten, magazijnen: - incurante commerciële objecten (procesindustrie, hoogspanningsmasten, etc.): - andere incurante objecten (onderwijs, kerken, musea, etc.): waarvan: - objecten met een waarde tussen f 10 en f 50 miljoen: - objecten met een waarde van f 50 miljoen en meer:	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....
Totale waarde woningen	.....
Totale waarde niet-woningen	.....
2. STRUCTUUR GEMEENTE	
Aantal kernen	.....
Aantal deelgebieden (buurten)	.....
3. BETROKKENEN BIJ UITVOERING	
Is het waarderingsproject geheel of gedeeltelijk uitbesteed? Zo ja, voor welk deel? Zo ja, aan welk taxatiebureau?	ja geheel / ja gedeeltelijk / nee %
Inzet eigen medewerkers waarvan: taxateurs: medewerkers werkvoorbereiding medewerkers gegevensverwerking overige medewerkers	..... mensdagen mensdagen mensdagen mensdagen
Inzet taxatiebureau waarvan: taxateurs: medewerkers werkvoorbereiding medewerkers gegevensverwerking overige medewerkers	..... mensdagen mensdagen mensdagen mensdagen
Aantal in dit project betrokken taxateurs dat voldoet aan vakbekwaamheidseisen WOZ-taxateur: - eigen medewerkers van de gemeente: - medewerkers van taxatiebureau	..... .....
4. BESCHIKBARE OBJECTGEGEVENS	
Wanneer is de kwaliteit van de geregistreerde kadastrale gegevens voor het laatst geanalyseerd? Wie heeft analyse uitgevoerd? Wat waren de resultaten van deze analyse?	..... gemeente / taxatiebureau / waterschap / derde

Wanneer is de kwaliteit van de geregistreerde objectgegevens (type object, bouwjaar, grootte, bijgebouwen) voor het laatst geanalyseerd? Wie heeft analyse uitgevoerd? Wat waren de resultaten van deze analyse?	..... gemeente / taxatiebureau / derde
Welke objectgegevens worden in aanvulling op de registratie tijdens de herwaardering geïnventariseerd?	..... .....
Zijn er achterstanden bij het permanent bijhouden van de objectgegevens en de verwerking van bouwvergunningen?	ja / nee
Zijn er achterstanden bij de afhandeling van bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikking en de verwerking van de resultaten in de administratie?	ja / nee
5. BESCHIKBARE MARKTGEGEVENS	
Indicatie aantal verkooptransacties per jaar: - woningen - niet-woningen Indicatie aantal verhuurtransacties per jaar: - niet-woningen	...............
Gemiddelde waardeontwikkeling sinds vorige waardepeildatum: - woningen - courante niet-woningen - incurante niet-woningen Welke categorie woningen (als bedoeld onder 1) wijkt het meest af van de gemiddelde waardeontwikkeling: % % %
Zijn er achterstanden bij het permanent bijhouden van de marktgegevens en de marktanalyse?	ja / nee
6. REFERENTIEMATERIAAL	
Wordt bij de waardebepaling van woningen gebruik gemaakt van referentieverwijzingen/homogene groepen of van modelmatige bepaling van de waarde zonder gebruikmaking van fysieke referentiewoningen?	referentieverwijzing / homogene groepen modelmatig
Hoeveel referentiewoningen / homogene groepen zijn gebruikt bij het vorige waarderingsproject:	.....
Hoeveel mutaties in het referentiestelsel zijn in het lopende WOZ-tijdvak aangebracht op basis van de marktanalyse:	.....
Hoeveel referentiewoningen / homogene groepen worden er bij deze herwaardering verwacht:	.....
7. TOEGEPASTE TAXATIEMETHODIEKEN	
Welke taxatie-instructies worden aan de taxateurs meegegeven? (geef titel document, de naam van de instantie die de instructie heeft opgesteld en het jaartal)	..... ..... .....

8. PLANNING WERKZAAMHEDEN	
Datum aanvang periode waarin is/wordt gekomen tot de laatste bijwerking van het referentiestelsel:	.....
Datum laatste bijwerking referentiestelsel	.....
Inzet mensdagen	..... dagen
Datum begin taxaties	.....
Datum einde taxaties	.....
Inzet mensdagen	..... dagen
9. INTERNE CONTROLE	
Op welke wijze is vormgegeven aan de interne controle?	.....
Contactpersoon interne controle	naam:
	telefoon:

Bijlage 2**MODEL INLICHTINGENFORMULIER VERHUURGEGEVENS NIET-WONINGEN****Gevraagde huurgegevens hebben betrekking op:** (in te vullen door gemeente)**Objectaanduiding**

Gemeente:
 Woonplaats:
 Straatnaam:
 Huisnummer:
 Postcode:
 Lokatieomschrijving:

Objectgegevens:

Soort object:

Huurprijs: (deze vraag altijd invullen)

Huurprijs voor het object: *f* per maand / per jaar
 (huurprijs exclusief BTW en exclusief servicekosten)

Aanvullende gegevens: (deze vragen alleen invullen voor zover bekend)

Wat is de looptijd van het huurcontract? . . . jaar
 Eventuele optie jaren? . . . jaar
 Is de huurprijs geïndexeerd? ja / nee
 Zo ja, wanneer wordt de huur voor het eerst verhoogd? . . / . . /
 Zijn of worden er door de huurder investeringen gedaan in het gebouw (bijvoorbeeld scheidingswanden, gevel)? ja / nee
 Heeft de huurprijs ook betrekking op andere elementen dan de onroerende zaak (roerende goederen, gebruik telefoon, aanwezigheid receptionist(e) etcetera)? ja / nee
 Zijn ter onderbouwing van de huurprijs in het huurcontract of bij de totstandkoming van de huurprijs huurprijzen per vierkante meter voor afzonderlijke onderdelen afgesproken?
 Zo ja, geef de afgesproken bedragen hieronder weer:
 (huurprijzen exclusief BTW en exclusief servicekosten
 er kan ook sprake zijn van andere eenheden, bijvoorbeeld huurprijs per parkeerplaats)

Omschrijving deel:	huurprijs / m ²
.	<i>f</i>
.	<i>f</i>
.	<i>f</i>
.	<i>f</i>

Contactpersoon

Ingevuld door:
 Naam:
 Telefoon:

Bijlage 3**MODEL INLICHTINGENFORMULIER GEBRUIKERS NIET-WONINGEN****Gevraagde mutaties hebben betrekking op:** (in te vullen door gemeente)**Aanduiding complex:**

Gemeente:
 Woonplaats:
 Straatnaam:
 Huisnummer:
 Postcode:

Bij gemeente bekende gebruikers: (in te vullen door gemeente)

Volgens de bij de gemeente bekende gegevens hebben de volgende gebruikers binnen het complex de beschikking over één of meer zelfstandige eenheden:

.

Vertrokken gebruikers:

Zijn er voor 1 januari <jaartal in te vullen door gemeente> één of meer van deze gebruikers uit het complex vertrokken? Zo ja, welke gebruikers waren dit:

Naam gebruiker:	Vertrokken per:
.
.

(Gelieve tevens aan te geven, indien om andere redenen gebruikers ten onrechte zijn vermeld)

Nieuwe gebruikers:

Zijn er voor of op 1 januari <jaartal in te vullen door gemeente> één of meer nieuwe gebruikers van zelfstandige eenheden binnen het complex gekomen? Zo ja, welke gebruikers zijn dit en geef aan welke zelfstandige eenheid binnen het complex wordt gebruikt.

Naam gebruiker:	Gekomen per:	Aanduiding object:
.
.

(Gelieve tevens aan te geven, indien om andere redenen gebruikers ten onrechte niet zijn vermeld)

Mutaties objecten binnen het complex

Is tussen 1 januari <jaartal in te vullen door gemeente> en 1 januari <jaartal in te vullen door gemeente> bij één of meer van de genoemde gebruikers de omvang van de gehuurde eenheid gewijzigd? Zo ja, wat is de aard van deze wijziging (bijvoorbeeld derde verdieping erbij gehuurd)?

Naam gebruiker:	Gewijzigd per:	Aard wijziging:
.
.

Contactpersoon

Ingevuld door:
 Naam:
 Telefoon:

Bijlage 4**MODEL TAXATIEVERSLAG WONINGEN****Aanduiding woning:**

Gemeente: Waardepeildatum:

Woonplaatsnaam:

Straatnaam:

Huisnummer:

Postcode:

Lokatieomschrijving:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	app.nummer:	oppervlakte:
.....m ²
.....m ²

Objectgegevens:

Soort woning:

Bijzondere kenmerken:

.....

Bouwjaar:

Grootte van de woning:
(bruto vloeroppervlakte)

Vergelijkbare woningen¹:

Straatnaam:	huisnummer:	waarde:	(transportdatum:)
.....
.....
.....

Vastgestelde waarde:

¹ Alleen indien direct vergelijkbare woningen beschikbaar zijn

Bijlage 5**MODEL TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN****Aanduiding object:**

Gemeente: Waardepeildatum:

Woonplaatsnaam:

Straatnaam:

Huisnummer:

Postcode:

Lokatieomschrijving:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	app.nummer:	oppervlakte:
..... m ²
..... m ²

Objectgegevens:

Soort object:

Bouwjaar:

Grootte van het object:

Ligging:

Bijzondere kenmerken:

.....

.....

Opbouw taxatie:

Deel object	oppervlakte	waarde
.....	..... m ²	f
.....	..... m ²	f
Vastgestelde waarde:		f

Vergelijkbare objecten¹:

Straatnaam:	huisnummer:	waarde:	(transportdatum:)
.....
.....
.....

Kapitalisatie huurwaarde²:

Deel object:	oppervlakte:	huurwaarde:	kap.factor:	waarde:
.....
.....
Totaal:			

¹ Alleen indien direct vergelijkbare objecten beschikbaar zijn

² Alleen indien voor de waardebepaling een huurwaardekapitalisatie is uitgevoerd.

Gecorrigeerde vervangingswaarde³:

Deel object:	inhoud:	herbouwwaarde:	factoren tech:	func:	waarde:
.....
.....
.....
.....
Grond	..... m ²				.....
Totaal:					.....

³ Alleen indien voor de waardebeoordeling een gecorrigeerde vervangingswaarde is berekend.

5.2 Toelichting op de oorspronkelijke regeling

Inleiding

Artikel 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken (Stb. 1994, 874) bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepalings. In het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepalings Wet waardering onroerende zaken (Stb. 1994, 954) zijn die regels in hoofdlijnen neergelegd. Deze regels worden verder uitgewerkt in de onderhavige ministeriële regeling.

Voor de ministeriële regeling heeft de door de Waarderingskamer opgestelde "Waarderingsinstructie 1995" tot uitgangspunt gediend. De Waarderingskamer heeft in de Waarderingsinstructie 1995 een aantal richtlijnen en randvoorwaarden aangegeven voor de aanpak van het waarderingsproject en voor de methoden die bij de waardebepalings kunnen worden toegepast. Ook is ingegaan op de eisen die gelden bij de onderbouwing van de bepaalde waarde.

De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de waardebepalings is in de structuur van de Wet waardering onroerende zaken (hierna ook: Wet WOZ) bij de gemeenten gelegd. Dat houdt in dat de gemeenten een zekere beleidsruimte hebben, mits voldaan wordt aan het vereiste dat een goede en uniforme waardebepalings tot stand komt. De richtlijnen en randvoorwaarden in de Waarderingsinstructie 1995 van de Waarderingskamer kunnen een goede gids zijn voor de gemeenten. De standpunten en opvattingen van de Waarderingskamer ter zake onderschrijven wij. Gelet op de hiervoor genoemde beleidsruimte van de gemeenten hebben wij uit de Waarderingsinstructie 1995 slechts die elementen in de onderhavige regeling opgenomen, die uit oogpunt van de met de Wet WOZ na te streven doelstellingen een dwingend karakter hebben. Het gaat om de minimale eisen die aan de gemeenten gesteld worden om de waardebepalings inderdaad landelijk gezien op uniforme leest te schoeien en om een adequate uitoefening van toezicht door de Waarderingskamer mogelijk te maken. Genoemde Waarderingsinstructie 1995 kan gezien worden als een aanvullende toelichting bij de onderhavige regeling. De Waarderingsinstructie 1995 is door de Waarderingskamer in augustus 1994 aan de gemeenten toegezonden, opdat zij tijdig op de hoogte kunnen zijn van hetgeen van hen wordt verwacht in het kader van de Wet waardering onroerende zaken en de geëigende maatregelen kunnen nemen om de uitvoering van de waardebepalings op de voet van de Wet waardering onroerende zaken per 1 januari 1995 ter hand te nemen.

Bij deze regeling worden drie formulieren vastgesteld. In de eerste plaats wordt ingevolge het tweede lid van artikel 2 een formulier "kwantitatieve gegevens plan van aanpak" vastgesteld. Dit betreft het formulier waarmee - min of meer op schematische wijze - het plan van aanpak met betrekking tot de waardebepa-

ling aan de Waarderingskamer wordt gezonden. Voorts zijn twee modellen van taxatieverslagen vastgesteld, één voor woningen en één voor niet-woningen. Alle formulieren zijn in beginsel ontwikkeld door de Waarderingskamer. Overigens heeft de Waarderingskamer in haar eerder genoemde Waarderingsinstructie 1995 nog meer modellen opgenomen. Deze kunnen uiteraard door de gemeenten als voorbeeld worden genomen in een situatie waarin zij van pas komen. Anders dan de bij deze regeling vastgestelde formulieren bevatten zij echter geen minimumeisen die aan de inhoud worden gesteld, zodat wij ervan hebben afgezien die modellen eveneens vast te stellen.

Toelichting op de artikelen

Artikel 2

Het college van burgemeester en wethouders dient het plan van aanpak voor de waardebeoordeling in bij de Waarderingskamer. Het plan van aanpak moet zijn ingediend voordat wordt begonnen met de uitvoering van de waardebeoordeling. Het moment van indienen ligt ten minste negen maanden voor het begin van het tijdvak waarvoor de vastgestelde WOZ-waarde geldt. Zodra het plan is ingediend, kan de gemeente starten met de uitvoering van de werkzaamheden. Onderwijl beoordeelt de Waarderingskamer het plan van aanpak. Indien de Waarderingskamer problemen bij de beoogde aanpak voorziet, kan zij contact opnemen met de gemeente.

De essentie van het plan van aanpak wordt op min of meer schematische wijze vastgelegd in het formulier kwantitatieve gegevens plan van aanpak. Het model van het formulier wordt bij het tweede lid vastgesteld. De in dit formulier verstrekte kwantitatieve gegevens worden door de gemeente voorzien van een toelichting. Te zamen vormen het formulier en de toelichting het plan van aanpak. In de toelichting kunnen ook onderwerpen naar voren worden gebracht waaraan in het formulier geen aandacht besteed is omdat zij zich minder goed lenen voor een kwantitatieve benadering, maar die wel van belang zijn voor een goed inzicht in het plan van aanpak voor de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ. Voor voorbeelden van dergelijke elementen volstaan wij hier met een verwijzing naar de eerder genoemde Waarderingsinstructie 1995 van de Waarderingskamer. In ieder geval moet in de toelichting aandacht worden besteed aan de manier waarop de gemeente invulling geeft aan de voorlichting aan de belastingplichtigen.

Artikel 3

In artikel 3 wordt beschreven welke marktgegevens de gemeente moet verzamelen. Deze marktinformatie speelt een belangrijke rol bij de taxatie, bij de onderbouwing van taxaties, bij het verschaffen van informatie aan belastingplichtigen en bij het behandelen van bezwaren en beroepsprocedures. De marktinformatie vormt de basis voor het gehele waarderingsproject. De te

verzamelen marktgegevens bestaan uit de verkooptransacties van alle soorten onroerende zaken. Voor niet-woningen bestaat de markt vaak niet uit verkooptransacties, maar uit huurtransacties. Voor sommige categorieën (incourante) niet-woningen komen nagenoeg geen transacties voor. Daarom worden voor niet-woningen ook huurgegevens en stichtingskosten verzameld.

Bij de verzameling van de marktgegevens vindt een beknopte analyse plaats. Deze analyse is geregeld in het tweede lid. Geanalyseerd moet worden of de desbetreffende transactie is aangegaan onder omstandigheden die overeenstemmen met de overdrachts- en verkrijgingsfictie die in de Wet WOZ als waarderingsvoorschrift zijn opgenomen. Ook wordt geanalyseerd of de object dat bij de transactie betrokken is overeenstemt met een onroerende zaak, waarvoor een waarde bepaald moet worden. Voorts wordt onderzocht of er "kortingen" of andere condities zijn waardoor de transactieprijs feitelijk niet overeenstemt met de waarde in het economische verkeer. Hierbij worden de marktgegevens vergeleken met die van vergelijkbare objecten.

De verzameling en registratie van marktgegevens gebeurt continu. De continue registratie van marktgegevens sluit aan op de verschillende bronnen van marktinformatie. De gegevens met betrekking tot verkooptransacties komen van het Kadaster. Het verzamelen van marktgegevens met betrekking tot huurprijzen kan direct worden gekoppeld aan het - in verband met het vaststellen van de belastingplicht - bijhouden van veranderingen in de gebruikssituaties. Ook kan dan beoordeeld worden of er sprake is van een wijziging van de objectafbakening. Het verzamelen van stichtingskosten kan bij voorbeeld plaatsvinden aan de hand van het door de Waarderingskamer ontworpen inlichtingenformulier "Stichtingskosten". De informatie over uitgifteprijzen en stichtingskosten kunnen ook uit andere bronnen binnen de gemeente (afdeling grondzaken, verlening bouwvergunningen, gereedmeldingen) worden afgeleid.

Indien de gegevens die betrekking hebben op objecten die binnen de gemeente zijn gelegen onvoldoende inzicht geven in (een deel van) de markt, kunnen ook marktgegevens van buiten de gemeente geanalyseerd en vastgelegd worden als marktgegevens ten behoeve van de waardebepaling.

Het derde lid schrijft voor dat de gegevens moeten worden vastgelegd. Dit betekent dat de marktgegevens beschikbaar zijn voor de uitvoering van de waardebepaling en voor de onderbouwing van vastgestelde waarden. Bij de registratie wordt ook de datum vastgelegd van de transactie (transportdatum). De marktgegevens moeten ook gekoppeld kunnen worden aan de WOZ-objecten waarvoor een waarde bepaald moet worden of een waarde bepaald is.

Artikel 4

Bij de regels voor de waardebepaling van onroerende zaken wordt onderscheid gemaakt tussen de bepaling van de waarde in het economische verkeer en de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit onderscheid betreft de twee waarderingsvoorschriften die in artikel 17 van de Wet WOZ worden gegeven. Voor woningen en rijksmonumenten geldt altijd het waarderingsvoorschrift voor de waarde in het economische verkeer. De waarde van een monument zal worden beïnvloed door de economische gebruiksmogelijkheden daarvan, passend binnen de bestemming. Bij een kerk of cultuurhistorisch gebouw dat op de Rijksmonumentenlijst is geplaatst, zullen de exploitatiemogelijkheden naar onze verwachting bepalend zijn voor de waarde in het economische verkeer. Voor de overige objecten geldt dat de waarde wordt bepaald op de hoogste van de waarde in het economische verkeer of de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor objecten waarvoor geen markt bestaat, geldt de gecorrigeerde vervangingswaarde direct. In sommige situaties is het noodzakelijk dat voor een WOZ-object volgens beide waarderingsvoorschriften de waarde wordt bepaald. De hoogste van beide uitkomsten wordt dan bij beschikking vastgesteld als de waarde van de onroerende zaak.

Bij het bepalen van de waarde moet rekening gehouden worden met de waarderingsficties die in de Wet WOZ zijn geformuleerd (volle en onbezwaarde eigendom en onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen).

Woningen

Voor het bepalen van de waarde in het economische verkeer van woningen wordt altijd een vergelijkingsmethode gebruikt. Er zijn drie categorieën vergelijkingsmethoden, die hierna worden uitgewerkt. De regels voor de waardebepaling van woningen worden ook toegepast voor direct vergelijkbare onroerende zaken (bij voorbeeld: individuele recreatie-woningen) en voor onroerende zaken die in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woningen (bij voorbeeld: garageboxen). Voor gecombineerde woon-bedrijfspannen, waarbij de niet-woningbestemming van groter belang is, wordt de waardebepaling voor de niet-woongedeelten uitgevoerd op basis van de regels voor de bepaling van de waarde voor niet-woningen. De waarde van deze objecten bestaat derhalve uit een combinatie van de waarde van het woongedeelte en van het niet-woongedeelte.

Methode vergelijking met referentiewoning

Bij deze categorie van methoden wordt de waarde van een woning afgeleid van die van een referentiewoning. Referentiewoningen worden getaxeerd met behulp van een maximale hoeveelheid gegevens. Deze gegevens geven een gedetailleerde beschrijving van de onroerende zaak in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Tevens bevatten zij omgevingsfactoren. Bij de taxatie van de referentiewoningen wordt alle beschikbare marktinformatie betrokken. Voor de

waardebepaling van de overige woningen vindt vergelijking plaats met een of meer van deze referentiewoningen, waarbij de nadruk wordt gelegd op de waardeverschillen tussen de te taxeren woning en de referentiewoning. De referentiewoningen hebben een duidelijk verband met de markt. De referentiewoningen zijn de schakel tussen de individuele taxatie en de beschikbare marktinformatie.

Methode homogene groepen

Bij de categorie methoden uitgaande van homogene groepen worden woningen die soortgelijk zijn, bij elkaar in een groep gevoegd. De woningen hebben een vergelijkbare waarde in het economische verkeer, omdat ze wat ligging, grootte en andere waarderelevante factoren betreft in hetzelfde marktsegment vallen. Kleine verschillen in objectkenmerken leiden tot waardeverschillen tussen de objecten in de groep binnen een bepaalde bandbreedte.

Methode modelmatige vergelijking

Een modelmatige manier van vergelijken kan op vele wijzen plaats vinden. Bij de toepassing van een vergelijkingsmethode kan (langs geautomatiseerde weg) een prognose worden gedaan voor de waarde van woningen. Het model voor de berekening van deze prognose zou er bij voorbeeld als volgt uit kunnen zien:

- aan de hand van verkooptransacties rond de peildatum worden referentiekengetallen berekend voor diverse typen woningen, bij voorbeeld een prijs per kubieke meter;
- voor de grondwaarde wordt een prijs gehanteerd die afhankelijk kan zijn van de grootte;
- aan de hand van de m³-prijs en de grondprijs wordt een prognose van de waarde gemaakt die wordt gecorrigeerd met de overige waarderelevante factoren als ouderdom, ligging, soort woning, aanwezige faciliteiten en onderhoud.

De berekende prognose wordt in het veld gecontroleerd. Een eventuele correctie wordt gemotiveerd ten behoeve van het taxatieverslag.

Niet-woningen

De waarde in het economische verkeer van niet-woningen kan worden bepaald door een kapitalisatiemethode, door een vergelijkingsmethode of een discounted-cash-flowmethode. Welke methode wordt toegepast is afhankelijk van de aard van de beschikbare marktinformatie (transactiepreisen, huurpreisen, investeringen) en van het aantal vergelijkbare objecten dat getaxeed moet worden. Deze categorieën waarderingsmethoden worden hierna uitgewerkt.

Kapitalisatiemethode

Voor verschillende soorten courante niet-woningen bestaat "de markt" uit verhuurtransacties. Van deze objecten kan de waarde in het economische verkeer worden bepaald met behulp van een kapitalisatiemethode. Deze

categorie van methoden houdt in dat de huurwaarde van een object wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. In het eerste lid wordt aangegeven dat in het kader van de Wet WOZ de bruto huur wordt gekapitaliseerd. Er is gekozen voor de kapitalisatie van de bruto huur in verband met betere mogelijkheden voor onderlinge vergelijking van de taxaties voor verschillende objecten. De referentiekapitalisatiefactor wordt afgeleid uit de beschikbare marktinformatie. Daartoe wordt een huurwaarde getaxeerd van een object waarvan de verkoopprijs bekend is. De kapitalisatiefactor is dan de verkoopprijs gedeeld door de huurwaarde. Voor het bepalen van deze referentiekapitalisatiefactor kan ook bij voorbeeld een discounted-cash-flow-berekening toegepast worden. Op die methode wordt hierna ingegaan.

Vergelijkingsmethode voor niet-woningen

Deze categorie van methoden is van toepassing op alle niet-woningen waarvoor het belangrijkste deel van de markt bestaat uit verkooptransacties. Voor sommige soorten objecten zullen deze verkooptransacties liggen binnen de gemeente of binnen een regionaal marktgebied (woonwinkelpanden, agrarische objecten). Voor andere objecten kan dit marktgebied het gehele land omvatten (motorbrandstofverkooppunten). Er is dan sprake van een landelijk referentiestelsel.

Discounted-cash-flowberekening

Deze methode kan worden toegepast voor de waardebeoordeling van referentie-objecten voor niet-woningen of voor de waardebeoordeling van een enkel zeer specifiek object waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactiepreisen of huurpreisen bekend zijn. Bij de discounted-cash-flow-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak contant gemaakt naar de waardepeildatum. Daarom wordt deze taxatiemethode wel aangeduid als netto-contante-waardemethode.

De periode die in de berekening betrokken wordt is in beginsel twintig jaar. Indien de verwachte resterende economische levensduur van het object korter is, zal alleen die kortere resterende levensduur in de berekening worden opgenomen. Het te hanteren rentepercentage moet overeenstemmen met de algemene rentestand. Het rendement op staatsleningen is in beginsel een goede basis.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Het tweede lid van artikel 4 geeft de algemene bepalingen voor de berekening van deze gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor objecten - andere dan woningen of monumenten - waarvan in het geheel geen marktgegevens beschikbaar zijn, komt de gecorrigeerde vervangingswaarde in aanmerking. Deze objecten hebben meestal een specifieke aard en inrichting, gericht op het gebruik door de huidige eigenaar/gebruiker. De gecorrigeerde vervangings-

waarde die voor deze objecten wordt bepaald, is in feite de waarde voor de huidige eigenaar of gebruiker. Het begrip vervangingswaarde geeft aan dat wordt gekeken naar de investeringen die moeten worden gedaan om het object te vervangen door een nieuw identiek object.

Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De grondwaarde wordt bepaald rekening houdend met bestemming, de kavelgrootte, de ligging en de grootte van het object. Daarbij wordt gekeken naar de uitgifteprijzen die de gemeente hanteert voor grond met eenzelfde bestemming op een vergelijkbare lokatie. De vervangingswaarde van de grond wordt niet gecorrigeerd voor technische of functionele veroudering. Factoren als bereikbaarheid en beschikbaarheid van parkeervoorzieningen in de omgeving komen tot uiting in de factor voor functionele veroudering van de opstal.

Voor het berekenen van de vervangingswaarde van de opstal wordt uitgegaan van de actuele bouwkosten volgens moderne bouwmethoden voor een in beginsel identiek vervangend object op het moment van de peildatum. De vervangingswaarde van de opstal heeft betrekking op alle gebouwen, onderdelen en terreinvoorzieningen die tot de te taxeren onroerende zaak behoren. Op de aldus vastgestelde waarde vindt een correctie plaats wegens technische en functionele veroudering.

De correctie voor de technische veroudering vindt plaats met behulp van een afschrijvingsmethode. Aan de hand van de verwachte levensduur en restwaarde van het object kan het afschrijvingspercentage worden bepaald. Het bouwjaar en de verwachte levensduur behoeven niet voor een geheel gebouw gelijk te zijn. Er kan binnen een gebouw onderscheid gemaakt worden tussen ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties en infrastructuur. Voor deze onderdelen kan afzonderlijk de vervangingswaarde, de restwaarde en de jaarlijkse afschrijving bepaald worden.

Het bepalen van de correctiefactor voor functionele veroudering geschiedt aan de hand van aspecten die zijn terug te voeren op vier categorieën. Zo moet rekening gehouden worden met de mate waarin er door economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het desbetreffende object. Ook is de bouwwijze van belang. Dit element zal van betekenis zijn voor oudere objecten die momenteel niet meer op deze wijze worden gebouwd. Een ander aspect is of er een belemmering is in de normale activiteiten van de organisatie door een ondoelmatige inrichting van de ruimte of door een tekort of overschot aan ruimte. Tot slot kan er een correctie moeten plaatsvinden wegens excessieve gebruikskosten van het object ten gevolge van een niet volledig functioneel gebouw.

Indien opstallen zodanig verouderd zijn dat deze gesloopt zouden moeten worden, kan deze waardedrukkende invloed niet tot uitdrukking komen in de grondcomponent van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De grond zal derhalve niet in waarde dalen omdat daarop waardeloze opstallen staan. Dit zou wel kunnen bij de waarde in het economische verkeer, waar de meest biedende koper bij zijn bod rekening zal houden met de sloopkosten.

Het derde en vierde lid van artikel 4 geven aanvullende bepalingen voor bijzondere categorieën niet-woningen waarvoor een gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend. In het derde lid wordt ingegaan op de waardebepaling van kerkgebouwen. Ook andere gebouwen met een cultuurhistorische waarde worden op overeenkomende wijze behandeld.

Voor kerkgebouwen en andere gebouwen met een cultuurhistorische betekenis kan de gecorrigeerde vervangingswaarde bepalend zijn voor de vaststelling van de waarde in het kader van de Wet WOZ, tenzij er sprake is van een rijksmonument of van een woning. Bij de behandeling van de Wet WOZ is veel aandacht geschonken aan deze objecten. Dit hangt samen met het feit dat het voor deze objecten moeilijk is om de factor voor functionele veroudering te bepalen. De functie van het object voor de maatschappij is vaak veel belangrijker dan de functie voor de eigenaar of gebruiker. In het derde lid wordt door het begrip benuttingswaarde vastgelegd dat bij de beoordeling van de functionaliteit primair gekeken wordt naar de functie van het object voor een eigenaar of een gebruiker. De esthetische of cultuurhistorische waarde van het object wordt daarmee buiten beschouwing gelaten.

In het vierde lid is nog een bijzondere bepaling opgenomen voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde voor niet-woningen die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet rekening gehouden worden met de economische situatie in de branche waartoe het bedrijf dat de onroerende zaak gebruikt, behoort. Deze economische situatie in de branche is ook bepalend voor de "maatschappelijke" behoefte aan het object en daarmee voor de factor voor functionele veroudering. Voor deze gecorrigeerde vervangingswaarde wordt het begrip bedrijfswaarde gehanteerd. Deze bedrijfswaarde is wel afhankelijk van de economische situatie in een branche, maar niet direct van de economische situatie in een individueel bedrijf. Slechte bedrijfsvoering heeft geen invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ.

Artikel 5

Een referentiestelsel bestaat uit fysieke referentie-objecten en referentiekenngetallen. Elke waarderingmethode en de verschillende categorieën objecten stellen hun eigen eisen aan het referentiestelsel. In dit artikel wordt bepaald dat binnen de gemeente een referentiestelsel beschikbaar is.

Bij het selecteren van fysieke referentie-objecten kunnen twee soorten onderscheiden worden: objecten waarvan in de betreffende periode een transactie bekend is en objecten waarvan door een uitvoerige taxatie een waarde in het economische verkeer is bepaald, afgeleid uit marktgegevens van andere objecten. De tweede soort referentie-objecten is vooral van belang bij grootschalige woningbouwprojecten met huurwoningen. Een referentie-object dient representatief te zijn voor de groep objecten waarvoor het als referentie bij de waardebepaling wordt gebruikt. Bij een groep woningen kan gedacht worden aan woningen op een bepaalde lokatie (in een bepaalde buurt), van een bepaalde soort en van een bepaalde grootte van de woning. Bij een groep niet-woningen kan bij voorbeeld gedacht worden aan kantoreenheden in bedrijfsverzamelgebouwen op een bepaalde kantorenlokatie. Dit betekent dat het referentie-object niet door verbouwingen of renovaties, door een afwijkende onderhoudstoestand of door ligging al te zeer mag afwijken van de overige objecten in de desbetreffende groep.

Het afleiden van een waarde voor referentie-objecten uit verkoopprijzen is voor niet-woningen vaak veel complexer dan voor woningen, omdat bij de totstandkoming van de verkoopprijs meer soorten argumenten van belang zijn. Het afleiden van referentiegegevens uit de marktinformatie vergt voor niet-woningen een bijzondere analyse van de transactie. Deze analyse dient ook als onderbouwing van de taxatie van het referentie-object. De inhoud van deze onderbouwing verschilt afhankelijk van de soort objecten, de situatie binnen de branche en specifieke wettelijke maatregelen.

Referentiekenngetallen zijn van belang om de verschillende kenmerken van een object op een systematische en uniforme wijze tot uitdrukking te brengen in de waardebepaling. Het gebruik van referentiekenngetallen kan van belang zijn voor het bepalen van de waardeverschillen tussen een individuele woning en de gebruikte referentiewoning(en). De onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen in een "homogene groep" kunnen worden geobjectiveerd door gebruik te maken van referentiekenngetallen. Bij een taxatiemethode, gebaseerd op een modelmatige berekening, spelen de referentiekenngetallen de hoofdrol bij de bepaling van de waarde.

Ook de referentiegegevens ten behoeve van niet-woningen hebben veelal de vorm van referentiekenngetallen. De taxatiemethoden die gebruikt worden voor niet-woningen gaan meestal uit van een opbouw van de taxatie uit verschillende elementen, zoals huurwaarde en kapitalisatiefactor of de verschillende factoren bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De referentiegegevens voor de huurwaarde worden vaak uitgedrukt in een kengetal als de gemiddelde huurprijs per vierkante meter voor een bepaalde categorie objecten op een bepaalde lokatie. Ook referenties voor herbouwkosten komen vaak in kengetallen per kubieke meter tot uitdrukking.

Referentiegegevens ten behoeve van de kapitalisatiemethode en de referentie-kapitalisatiefactoren worden afgeleid uit de beschikbare marktinformatie. Voor een object waarvoor een verkoop-transactie met een eigenaar-gebruiker als koper bekend is, wordt uitgaande van de referentie-huurgegevens een huurwaarde getaxeerd. De verkoopprijs gedeeld door de getaxeerde huurwaarde resulteert in een kapitalisatiefactor.

De discounted-cash-flow-methode wordt primair toegepast voor de waardebepaling van individuele objecten, zoals afzonderlijke referentie-objecten of enkele specifieke objecten. Vanwege de aard van de objecten is er weinig of geen referentiemateriaal.

De referentiegegevens voor de gecorrigeerde vervangingswaarde hebben betrekking op de vervangingswaarde van de grond, de vervangingswaarde van de opstallen, de correctie voor technische veroudering en de correctie voor functionele veroudering.

Artikel 6

Bij artikel 6 worden twee modellen taxatieverslagen vastgesteld: één voor woningen en één voor andere objecten. De modellen zijn voorbeelden; de gemeenten behoeven de lay-out van het formulier niet over te nemen. De manier waarop de gegevens worden gepresenteerd aan de belanghebbende kan bij voorbeeld afhankelijk zijn van het informatiesysteem waarin de gegevens zijn opgeslagen en dat het verslag (langs geautomatiseerde weg) produceert. De in het model opgenomen gegevens moeten in elk geval worden opgenomen in het taxatieverslag van de gemeente.

De gegevens worden op eerste verzoek verstrekt aan degenen te wiens aanzien een waardebeschikking is genomen.

Indien naar de mening van de taxateur de waarde afwijkt van de referentiegegevens of de marktgegevens dan wordt de reden van de afwijking gegeven.

Bij woningen wordt voor zover mogelijk ter onderbouwing van de taxatie informatie gegeven over één of meer vergelijkbare woningen. Dit kunnen zijn verkoopprijzen van deze vergelijkbare woningen, met de daarbij behorende transportdatum, of vastgestelde waarden voor deze vergelijkbare woningen.

Bij grotere niet-woningen worden de objectgegevens en de vastgestelde waarde uitgesplitst naar afzonderlijke delen die binnen het complex onderscheiden kunnen worden. Indien de vastgestelde waarde is gebaseerd op een kapitalisatie van de huurwaarde, dan worden huurwaarde en kapitalisatiefactor afzonderlijk vermeld op het taxatieverslag. Ook indien een gecorrigeerde-vervangings-

waardeberekening is uitgevoerd, worden de bepaalde herbouwkosten, de correctiefactoren en de grondkosten afzonderlijk vermeld.

Artikel 7

De gemeente moet ingevolge het eerste, onderscheidenlijk tweede lid van artikel 7 de kwaliteit van het referentiestelsel en de kwaliteit van de taxaties analyseren. Het doel van de kwaliteitsanalyse van het referentiestelsel is het verkrijgen van inzicht in de mate waarin de taxaties van de referentie-objecten zich op hetzelfde niveau bevinden als de werkelijk tot stand gekomen transactieprijsen. Van de analyse wordt een rapportage gemaakt voor de Waarderingskamer (derde lid).

De analyse van het referentiestelsel moet niet alleen een beeld geven van de kwaliteit van het referentiestelsel, maar ook van de aansluiting op de daaraan ten grondslag liggende marktgegevens. Aan de hand hiervan kan, voordat de massale waardering plaatsvindt, een inschatting gemaakt worden of de taxaties voldoende zullen aansluiten op de markt. Uit de weergave van het referentiemateriaal volgt al veel informatie over het taxatieniveau en de manier waarop onderlinge verschillen tussen objecten leiden tot onderlinge waardeverhoudingen.

De gemeentelijke kwaliteitscontrole van het referentiestelsel van woningen vereist een vergelijking van het gemiddelde transactieniveau en het gemiddelde getaxeerde referentieniveau inclusief de bandbreedte, uitgesplitst per categorie woningen. De rapportage aan de Waarderingskamer bevat een overzicht van de onderlinge waardeverhoudingen in de onderscheiden soorten woningen in relatie tot de gehanteerde objectkenmerken en een overzicht van de voor de waardebeoordeling van de referentiewoningen gebruikte transacties met vermelding van de data waarop het transport heeft plaatsgevonden. Tevens wordt een overzicht gegeven van het aantal referentiewoningen per categorie en het aantal woningen per categorie.

De kwaliteitscontrole van het referentiestelsel voor niet-woningen waarvoor de waarde in het economische verkeer geldt, bevat een overzicht van de vergelijking van de huurprijzen in het referentiestelsel met gerealiseerde markthuurprijzen volgens de beschikbare marktinformatie en een overzicht van de vergelijking van beschikbare transactieprijsen met de uitkomsten van de berekening op basis van referentiehuurprijzen en referentiekapitalisatiefactoren. De overzichten gaan vergezeld van een verschillenanalyse.

Het referentiestelsel ten behoeve van de gecorrigeerde vervangingswaarde heeft met name betrekking op de wijze waarop het beschikbare materiaal wordt gebruikt en tot uitdrukking komt in het referentiestelsel. Het referentiemateriaal moet zodanig onderbouwd zijn dat inzicht ontstaat in de verschillen tussen de diverse categorieën objecten. Dit houdt onder meer in dat een

onderbouwing en een toetsing aanwezig is voor het opgestelde referentiestelsel. Dit is bij voorbeeld mogelijk door op gedetailleerde wijze via een normbouwkostenmethode de globale herbouwkosten te controleren. Ook een vergelijking van een gecorrigeerde vervangingswaarde-berekening met een transactieprijs van een verkocht object geeft belangrijke informatie over de kwaliteit van het referentiemateriaal. Getoetst moet worden of de gehanteerde factoren voor economische of functionele veroudering overeenkomen met vergelijkbare gemeenten. Een situatie waarbij in bijna alle gevallen een hoge correctie voor functionele veroudering wordt toegepast, wijst bijvoorbeeld op een bestand met voor het merendeel oudere objecten.

Ingevolge het tweede lid van artikel 7 moeten de gemeenten na afronding van de waardebeoordeling de kwaliteit van de taxaties analyseren. Ook van deze analyse wordt een rapportage gemaakt en op de voet van het derde lid toegezonden aan de Waarderingskamer. De rapportage moet een beeld geven van de kwaliteit van de taxaties en de aansluiting op het daaraan ten grondslag liggende referentiestelsel. Aan de hand hiervan kan een oordeel gevormd worden over de kwaliteit van de taxaties. De resultaten worden evenals de kwaliteitsanalyse van het referentiestelsel in de vorm van een rapportage met kengetallen aan de Waarderingskamer gemeld. De gemeentelijke kwaliteitscontrole van de taxaties van objecten bestaat uit het per categorie object (onderscheid naar soort object, ligging, grootte enz.) weergeven van de bandbreedte van de taxaties en voorts het afzetten daarvan tegen de daarbij behorende bandbreedte van transactiepreisen. Per in de rapportage onderscheiden categorie moet de bandbreedte van de oude en de nieuwe taxaties worden weergegeven en aan de hand hiervan stijgings- en dalingspercentages worden berekend. Per categorie worden de gemiddelde getaxeerde waarde en de totale bandbreedte vergeleken met de referentiegegevens van de bijbehorende referentie-objecten. De berekende gegevens worden ingedeeld in klassen van 5% en als zodanig gepresenteerd.

In de kwaliteitsanalyse van de taxaties moet aandacht worden geschonken aan de vraag of de referentiegegevens daadwerkelijk bepalend zijn geweest voor de taxaties en of het referentiestelsel representatief is. Bij de kwaliteitsanalyses wordt verder bekeken of de uiteindelijke taxaties overeenstemmen met de referentiewaarden.

De Waarderingskamer heeft in de Waarderingsinstructie 1995 door middel van voorbeelden aangegeven op welke wijze de rapportage aan de Waarderingskamer kan plaatsvinden. In het plan van aanpak geeft de gemeente zelf aan wanneer de genoemde rapportages bij de Waarderingskamer worden ingediend. De rapportage over de kwaliteitsanalyse, bedoeld in het tweede lid, moet in ieder geval ingediend zijn vóór de verzending van de beschikkingen. De rapportage aan de Waarderingskamer over de verrichte kwaliteitsanalyse valt

onder de gegevens die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de taak van de Waarderingskamer. Artikel 4 van de wet bepaalt dat deze gegevens tijdig door de colleges van burgemeester en wethouders verschaft worden.

Artikel 8; artikel 9

Artikel 8 bevat de datum van inwerkingtreding. Artikel 9 de citeertitel van de regeling.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend.

5.3 Toelichting op de wijziging per 1 januari 1997¹

Ingevolge artikel 1, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van het Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken waarover de Raad van State op 4 juni 1996 advies heeft uitgebracht, worden degenen die bemiddelen bij transacties met onroerende zaken aangemerkt als informatieplichtigen. Tot degenen die bevoegd zijn tot het inwinnen van informatie bij deze bemiddelaars zouden zonder nadere voorziening ook behoren de taxateurs die zijn aangesteld als ambtenaar der gemeentelijke belastingen buiten bezwaar van den lande in tijdelijke dienst voor onbepaalde tijd (de taxateur niet-ambtenaar). Alhoewel voor deze taxateurs de geheimhoudingsplicht in het kader van de Wet waardering onroerende zaken van toepassing is, moet niet worden uitgesloten dat het inwinnen van informatie door een taxateur-niet-ambtenaar die zelf het beroep van bemiddelaar bij transacties met onroerende zaken uitoefent, tot een belangenverstrengeling kan leiden. De wijziging van de onderhavige Uitvoeringsregeling strekt ertoe een dergelijke belangenverstrengeling te voorkomen.

Het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken waarop de onderhavige Uitvoeringsregeling is gebaseerd, vormt de basisregeling voor de wijze waarop de waardebepaling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken dient plaats te vinden. Artikel 2, eerste lid, van het vorengenoemde besluit bepaalt dat het vaststellen van de regels voor de uitvoering en de waardebepaling bij ministeriele regeling zal plaatsvinden. Artikel 4 van bedoeld besluit bepaalt dat richtlijnen dienen te worden gegeven voor de verzameling, analyse en registratie van marktinformatie door de gemeenten ten einde te waarborgen dat deze informatie doorlopend aanwezig is.

De hierbij voorgestelde wijziging van de Uitvoeringsregeling houdt in dat het de colleges van burgemeester en wethouders niet is toegestaan taxateurs die

¹ Stcrt. 1996, 139

optreden als ambtenaar der gemeentelijke belastingen buiten bezwaar van den lande in tijdelijke dienst voor onbepaalde tijd, die zelf werkzaam zijn als bemiddelaar bij transacties met onroerende zaken, inzage doen verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers, onderscheidenlijk andere informatie te doen inwinnen bij hun concurrenten opdat geen belangenverstremming kan optreden. Zulks is eveneens van toepassing indien de gegevensdragers van die informatieplichtigen zich bevinden bij een administratiekantoor.

De Staatssecretaris van Financiën,
W. A. Vermeend.

5.4 Toelichting op de wijziging per 12 juli 1997¹

Om in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) tot een juiste waardebepaling van een onroerende zaak te komen, hebben gemeenten diverse gegevens nodig. Tot nu toe is het mogelijk dat gemeenten voor hetzelfde doel op uiteenlopende wijze verschillende gegevens van ondernemingen vragen. Vooral voor ondernemingen met vestigingen verspreid over het land kan dit administratief belastend zijn. De commissie Vermindering administratieve verplichtingen bedrijfsleven heeft geadviseerd om gemeenten die overgaan tot het vragen van inlichtingen aan ondernemingen te verplichten modelinlichtingenformulieren te gebruiken (kamerstukken II 1996/97, 25 051, nr. 3, bijlage 7). Het gebruik van modelinlichtingenformulieren draagt ertoe bij dat gemeenten op meer uniforme wijze gegevens zullen vragen dan nu het geval is.

De Waarderingskamer heeft op basis van ervaringen die gemeenten met modellen van de Waarderingskamer en met door gemeenten zelf opgestelde inlichtingenformulieren hebben opgedaan, geadviseerd om ter zake twee modelinlichtingenformulieren vast te stellen. Voor de onderbouwing van de waarde van niet-woningen is daartoe een formulier vastgesteld om verhuurgegevens te verzamelen van niet-woningen. Tevens is een formulier vastgesteld om gegevens over gebruikers van niet-woningen te verzamelen ten behoeve van de objectafbakening. Met deze informatie is het voor een gemeente mogelijk om tot een juiste waardebepaling te komen.

Het gebruik van modelinlichtingenformulieren voor het verzamelen van marktinformatie vormt een nadere uitwerking van de richtlijnen voor het verzamelen van deze informatie als bedoeld in artikel 4 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Het nieuwe tweede lid van artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken schrijft het gebruik voor van

¹ Stcrt. 1997, 132

een modelinlichtingenformulier voor het verzamelen van verhuurgegevens van niet-woningen. Dit formulier zal door de gemeente aan de huurder of verhuurder worden gezonden zodra er een nieuwe huurder van een niet-woning bekend is. Het nieuwe derde lid van genoemd artikel 3 schrijft het gebruik voor van een modelinlichtingenformulier voor het verzamelen van gegevens over gebruikers van niet-woningen. De gemeente zal van dit formulier gebruik maken om gegevens te verkrijgen over gebruikers van en de hun toebedeelde ruimte binnen zelfstandige eenheden van bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijfscomplex. De twee formulieren zijn als bijlagen bij de onderhavige regeling gevoegd.

Om het invullen van de formulieren zo eenvoudig mogelijk te maken en te bewerkstelligen dat daarbij zoveel mogelijk uniforme uitgangspunten worden gehanteerd, zal de Waarderingskamer een modeltoelichting op de formulieren opstellen die gemeenten bij de verzending van een inlichtingenformulier aan belanghebbenden kunnen meesturen. Ook zal de Waarderingskamer zorgen voor de (elektronische) verspreiding van de twee modelinlichtingenformulieren onder de gemeenten.

Bij de modelinlichtingenformulieren gaat het om vragen die in nagenoeg alle gevallen relevant en toereikend zijn om de waarde van een onroerende zaak te kunnen bepalen. Slechts in bijzondere gevallen kan het nodig zijn om hiertoe over extra gegevens te beschikken. Zo zullen in geval van verbouw- of nieuwbouwprojecten alleen gerichte vragen, vaak gecombineerd met een opname ter plaatse, de gegevens kunnen verschaffen die van belang zijn voor de waardebepaling van die bepaalde onroerende zaak.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend.

5.5 Toelichting op de wijziging per 12 maart 1998¹

Algemeen

De onderhavige wijzigingen van de Uitvoeringsregeling instructie waardebe-
ling Wet waardering onroerende zaken (de uitvoeringsregeling) zijn gebaseerd
op het advies van de Waarderingskamer van 30 juni 1997, kenmerk 97.3035
JG. Met het oog op de nieuwe waarderingscyclus die moet leiden tot het
vaststellen van WOZ-waarden naar de waardepeildatum 1 januari 1999 wordt
in dat advies voorgesteld om de uiterste datum voor het indienen van het plan
van aanpak door de gemeenten bij de Waarderingskamer naar voren te halen en
het formulier kwantitatieve gegevens plan van aanpak te herzien. Tevens wordt

¹ Stcrt. 1998, 47

voorgesteld om uiterste data vast te stellen voor de rapportage door de gemeenten aan de Waarderingskamer over de kwaliteitscontroles van het referentiestelsel en van de taxaties. Deze wijzigingen dragen bij aan een betere onderbouwing en uitvoering van de waardebepalingsinstructie.

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) is op 1 januari 1995 in werking getreden. 1 januari 1995 is ook de waardepeildatum voor het eerste WOZ-tijdvak (1997 tot en met 2000) zodat de gemeenten het voor dat tijdvak relevante plan van aanpak pas in de loop van het bij dat tijdvak behorende waardebepalingsstadium (1995 tot 1997) bij de Waarderingskamer konden indienen (met als uiterste datum 1 april 1996). Na indiening van het plan van aanpak konden de gemeenten met de uitvoering van de waardebepalingsinstructie beginnen. De meeste gemeenten hebben het plan van aanpak op het laatste moment bij de Waarderingskamer ingediend en zijn derhalve op een laat moment met het gehele taxatieproces begonnen. Dit heeft een zwaar beslag gelegd op de beschikbare taxatiecapaciteit en op de controlecapaciteit van de Waarderingskamer. Tevens leidde dit tot vertragingen bij het afgeven van de WOZ-beschikkingen en bij het verstrekken van de WOZ-gegevens aan de afnemers (zie onder meer kamerstukken II 1997/98, 25 600C, nr. 6).

Voor het tweede WOZ-tijdvak (2001 tot en met 2004) is het beslag op de beschikbare taxatiecapaciteit aanzienlijk groter dan voor het eerste WOZ-tijdvak, omdat ook de zogenoemde wetsfictiegemeenten tot het WOZ-conform bepalen van de waarde van de onroerende zaken overgaan. Met de vervroeging van het tijdstip waarop het plan van aanpak ten laatste bij de Waarderingskamer moet zijn ingediend, wordt gestimuleerd dat de gemeenten voor hun werkzaamheden ter zake van de herwaardering het gehele waardebepalingsstadium daadwerkelijk gebruiken. Gemeenten zullen, in vergelijking met de vorige hertaxatie, op een eerder tijdstip met hun taxatiewerkzaamheden aanvangen hetgeen, landelijk gezien, een zekere spreiding van die werkzaamheden kan opleveren. Met de nieuwe opzet wordt tevens beoogd te voorkomen dat de taxatiegegevens op een te laat tijdstip beschikbaar komen. Ook voor de Waarderingskamer is het van belang dat zij nog voor de waardepeildatum van het tweede WOZ-tijdvak (1 januari 1999) inzicht krijgt in de plannen van aanpak, zodat zij indien nodig maatregelen kan nemen of doen nemen om de beschikbare taxatiecapaciteit zo optimaal mogelijk te benutten.

In de uitvoeringsregeling zijn voorts uiterste data vastgesteld voor de rapportage aan de Waarderingskamer over de kwaliteitscontroles van het referentiestelsel en van de taxaties. Hierdoor worden de desbetreffende werkzaamheden van de gemeenten en de Waarderingskamer beter gespreid over de twee jaren van het waardebepalingsstadium. De gemeenten en de Waarderingskamer krijgen zo tijdig inzicht in de kwaliteit van het referentiestelsel en de kwaliteit van de

taxaties. Eventuele maatregelen kunnen tijdig worden genomen, hetgeen de onderbouwing en de uitvoering van de waardebeoordeling ten goede komt.

Het formulier kwantitatieve gegevens plan van aanpak is vervangen. Met het nieuwe formulier worden meer en gedetailleerdere gegevens van de gemeenten gevraagd.

Artikelsgewijs

De in artikel 1, onderdeel A, opgenomen wijziging van artikel 2, eerste lid, van de uitvoeringsregeling heeft tot gevolg dat alle gemeenten voor het tweede WOZ-tijdvak uiterlijk vóór 1 november 1998 het plan van aanpak moeten indienen.

Met de wijziging opgenomen in artikel 1, onderdeel B, worden uiterste data vastgesteld voor de rapportage aan de Waarderingskamer over de kwaliteitscontroles van het referentiestelsel en van de taxaties. Deze wijziging houdt met betrekking tot het tweede WOZ-tijdvak in dat gemeenten uiterlijk op 1 november 1999 aan de Waarderingskamer rapporteren over de kwaliteitscontrole van het referentiestelsel en uiterlijk 1 oktober 2000 over de kwaliteitscontrole van de taxaties. In de uitvoeringsregeling waren voor het eerste WOZ-tijdvak nog geen uiterste data opgenomen. Die data werden door de desbetreffende gemeente bij het indienen van het plan van aanpak aangegeven. De WOZ-beschikkingen worden pas verzonden als beide kwaliteitscontroles door de Waarderingskamer zijn uitgevoerd. Voor het indienen van de kwaliteitsrapportage over het referentiestelsel voor het tweede WOZ-tijdvak is de uiterste datum 1 november 1999. Deze datum is gekozen omdat gemeenten dan voldoende tijd en gegevens hebben om hun referentiestelsel te hebben bijgewerkt naar de waardepeildatum. De Waarderingskamer controleert de kwaliteitscontrole van het referentiestelsel. Na deze controle hebben de gemeenten vervolgens tot uiterlijk 1 oktober 2000 de tijd om de taxaties uit te voeren en hierover aan de Waarderingskamer te rapporteren. De datum 1 oktober 2000 is gekozen omdat gemeenten dan tot het begin van het WOZ-tijdvak (1 januari 2001) de tijd hebben om ter zake van bijvoorbeeld nieuwe panden, verbouwingen en nieuw afgebakende objecten, mutaties in de waardegegevens aan te brengen.

Ingevolge artikel I, onderdeel C, is bijlage 1 vervangen. Die bijlage betreft het formulier kwantitatieve gegevens plan van aanpak. Om het waardebeoordelingsproces zowel voor de gemeenten als voor de Waarderingskamer inzichtelijker te maken, is het formulier op een aantal onderdelen uitgebreid. Het nieuwe formulier is afgestemd op de situatie dat gemeenten thans beschikken over een WOZ-conforme administratie en dat zij permanente activiteiten in het kader van de Wet WOZ moeten uitvoeren om deze administratie te actualiseren. Mede daardoor kunnen in het formulier meer en gedetailleerde gegevens worden

gevraagd over met name de samenstelling van het objectenbestand, de inzet van betrokkenen bij de uitvoering en de beschikbare object- en marktgegevens. In onderdeel 1, dat betrekking heeft op de omvang en complexiteit van het waarderingsproject, wordt een classificatie gevraagd van woningen en niet-woningen. Van de gegeven classificatie kan worden afgeweken indien de door de gemeente gehanteerde objectcodering niet aansluit bij deze classificatie. In dat geval gebruikt de gemeente in het plan van aanpak een classificatie die in dezelfde mate inzicht geeft in de omvang en complexiteit van het waarderingsproject. Tevens dient de gemeente aan te geven of er met betrekking tot de permanente activiteiten, zoals bij voorbeeld het uitvoeren van marktanalyses, sprake is van achterstanden. Het nieuwe plan van aanpak stelt de Waarderingskamer, gezien de omvang en aard van het objectenbestand, in staat zich een oordeel te vormen over de wijze waarop de gemeente het waarderingsproject zal uitvoeren.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend

6. UITVOERINGSREGELING VAKBEKWAAMHEIDSEISEN WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

6.1 Tekst van de regeling per 1 januari 1998¹

Artikel 1

1. Deze regeling geeft uitvoering aan artikel 2, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.
2. In deze regeling wordt verstaan onder:
 - a. de wet: de Wet waardering onroerende zaken;
 - b. het besluit: het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2

De vakbekwaamheidseisen, bedoeld in artikel 2, tweede lid, van het besluit omvatten ten aanzien van taxateurs van woningen kennis en vaardigheden op de in de onderdelen a, b en c omschreven terreinen.

- a. Algemene taxatietechnische kennis:
 - grondige kennis van de rechten die op een woning kunnen rusten;
 - grondige kennis van de kadastrale registratie van onroerende zaken en de wijze waarop de kadastrale identificaties worden toegekend door het Kadaster;
 - grondige kennis van de omstandigheden die van belang zijn bij de totstandkoming van een transactie en de transactieprijs;
 - grondige kennis van de beschikbare methoden voor de waardebeoordeling van woningen;
 - grondige kennis van de noodzakelijke inhoud van een taxatierapport voor een woning;
 - kennis van de economische factoren die van belang zijn voor de woningmarkt;
 - kennis van de kenmerken die van belang zijn voor de beoordeling van de verschillen tussen twee woningen die mogelijk leiden tot een verschil in marktwaarde;
 - kennis van de kenmerken die de bouwkundige kwaliteit van een woning beïnvloeden en van de instrumenten om deze kenmerken te beoordelen;
 - grondige kennis van de invloed van de bouwkundige kwaliteit op de waarde van een woning.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in de Stcrt. 1995, 31
Verwerkte wijzigingen: Stcrt. 1997, 246

- b. Praktijkvaardigheden taxeren onroerende zaken:
- het kunnen bepalen van de waarde van een woning;
 - het kunnen beoordelen of de prijs bedongen bij een transactie een redelijke indicatie geeft van de marktwaarde van een woning;
 - het kunnen beoordelen welke objectgegevens relevant zijn voor de bepaling en de onderbouwing van de waarde van een woning;
 - het kunnen bepalen van een verschil in marktwaarde tussen twee woningen;
 - het kunnen opstellen van een volledige onderbouwing van een taxatie van een woning;
 - het kunnen beoordelen van de bouwkundige kwaliteit van een woning en het kunnen aangeven welke invloed die heeft op de waarde.
- c. Specifieke kennis en vaardigheden Wet waardering onroerende zaken:
- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;
 - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde alsmede van de jurisprudentie ter zake;
 - kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet;
 - het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen toepassen van deze jurisprudentie bij de waardebepaling van woningen in concrete situaties;
 - het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
 - het kunnen toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
 - het kunnen identificeren van een onroerende zaak in het kader van de wet aan de hand van de kadastrale aanduiding en de kadastrale oppervlakten;
 - het kunnen toepassen van een referentiestelsel in een waarderingproject;
 - het kunnen organiseren van de eigen taxaties in een massaal waarderingproject;
 - het kunnen beoordelen welke objectgegevens gebruikt moeten worden bij de bepaling en de onderbouwing van de vastgestelde waarde bij de uitvoering van een massaal waarderingproject, waarbij mogelijk gebruik gemaakt wordt van geautomatiseerde taxatie-ondersteuning;
 - het kunnen beschrijven van de kwaliteit van taxaties in de vorm van kwaliteitskengetallen en het hierover kunnen rapporteren aan het college van burgemeester en wethouders en aan de Waarderingskamer;
 - het ervoor kunnen zorgdragen dat alle elementen van het taxatieproces en alle categorieën woningen op enige wijze onderworpen zijn aan een kwaliteitscontrole;

- het mede op basis van referentiemateriaal kunnen onderbouwen van de waardebeoordeling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken.

Artikel 3

De vakbekwaamheidseisen, bedoeld in artikel 2, tweede lid, van het besluit omvatten ten aanzien van taxateurs van andere onroerende zaken dan woningen kennis en vaardigheden op de in de onderdelen a, b en c omschreven terreinen.

a. Algemene taxatietechnische kennis:

- grondige kennis van de rechten die op een onroerende zaak kunnen rusten;
- grondige kennis van de kadastrale registratie van onroerende zaken en de wijze waarop de kadastrale identificaties worden toegekend door het Kadaster;
- grondige kennis van de omstandigheden die van belang zijn bij de totstandkoming van een transactie en de transactieprijs;
- grondige kennis van de markt voor commercieel gebruikte onroerende zaken, zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten;
- grondige kennis van de beschikbare methoden voor de waardebeoordeling van niet-woningen, met name de kapitalisatiemethode, vergelijkingsmethode, discounted-cash-flow-berekening en de gecorrigeerde-vervangingswaardeberekening;
- grondige kennis van de noodzakelijke inhoud van een taxatierapport voor een niet-woning;
- kennis van de economische factoren die van belang zijn voor de waarde van niet-woningen;
- kennis van de kenmerken die de bouwkundige kwaliteit van een niet-woning beïnvloeden en van de instrumenten om deze kenmerken te beoordelen;
- grondige kennis van de invloed van de bouwkundige kwaliteit op de waarde van een niet-woning.

b. Praktijkvaardigheden taxeren onroerende zaken:

- Het kunnen bepalen van de waarde in het economische verkeer van een niet-woning;
- het kunnen beoordelen of de prijs bedongen bij een verkooptransactie of een verhuurtransactie een redelijke indicatie geeft van de marktwaarde van de niet-woning;
- het kunnen beoordelen welke objectgegevens relevant zijn voor de bepaling en de onderbouwing van de waarde van de niet-woning;
- het aan de hand van marktgegevens met betrekking tot verkoop-, verhuur- en investeringsbeslissingen kunnen bepalen van een verschil in marktwaarde tussen twee vergelijkbare objecten;
- het kunnen opstellen van een volledige onderbouwing van een taxatie van een niet-woning;

- het kunnen beoordelen van de bouwkundige kwaliteit van een object en het kunnen aangeven welke invloed dit heeft op de waarde.
- c. Specifieke kennis en vaardigheden Wet waardering onroerende zaken:
 - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;
 - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde alsmede van de jurisprudentie ter zake;
 - kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet;
 - het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen vertalen van deze jurisprudentie naar de waardebepaling van niet-woningen in concrete situaties;
 - het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
 - het kunnen toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
 - het kunnen identificeren van een onroerende zaak in het kader van de wet aan de hand van de kadastrale aanduiding en de kadastrale oppervlakten;
 - het kunnen bepalen van de vier elementen van een gecorrigeerde-vervangingswaardeberekening overeenkomstig de regelingen op basis van de wet;
 - het kunnen vergelijken van de gecorrigeerde vervangingswaarde met marktgegevens en het kunnen beoordelen welk waarderingsvoorschrift bepalend is voor de vast te stellen waarde in het kader van de wet;
 - het kunnen toepassen van bijzondere waarderingsvoorschriften;
 - het kunnen toepassen van een referentiestelsel in een waarderingsproject;
 - het kunnen beschrijven van de kwaliteit van taxaties in de vorm van kwaliteitskengetallen en het hierover kunnen rapporteren aan het college van burgemeester en wethouders en aan de Waarderingskamer;
 - het ervoor kunnen zorgdragen dat alle elementen van het taxatieproces en alle categorieën niet-woningen op enige wijze onderworpen zijn aan een kwaliteitscontrole;
 - het mede op basis van referentiemateriaal kunnen onderbouwen van de waardebepaling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken.

Artikel 4

Degenen die de waardebepaling ingevolge de wet uitvoeren, moeten uiterlijk 1 januari 1999 voldoen aan de in de artikel 2 en 3 genoemde vakbekwaamheidseisen.

Artikel 5

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 1995.

Artikel 6

Deze regeling wordt aangehaald als: Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken.

6.2 Toelichting

Artikel 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken (Stb. 1994, 874), hierna Wet WOZ, bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebeoordeling. In het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken (Stb. 1994, 954) is in artikel 2, tweede lid, neergelegd dat de vakbekwaamheidseisen die worden gesteld aan degenen die de waardebeoordeling uitvoeren, bij ministeriële regeling worden vastgesteld. De onderhavige ministeriële regeling strekt daartoe. De vakbekwaamheidseisen zijn geformuleerd door de Waarderingskamer; de regeling is voorts opgesteld in overleg met het Ministerie van Economische Zaken.

De regeling bevat in de artikelen 2 en 3 bepalingen omtrent de eisen waaraan de taxateurs die de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ uitvoeren, wat kennis en inhoudelijke vaardigheden betreft, dienen te voldoen.

De vakbekwaamheidseisen voor taxateurs in het kader van de Wet WOZ vertonen sterke overeenkomst met de vakbekwaamheidseisen die aan andere taxateurs van onroerende zaken worden gesteld. Dit ligt voor de hand omdat ook de aard van de werkzaamheden voor een belangrijk deel overeenkomen. Bij de taxatiewerkzaamheden in het kader van de Wet WOZ kunnen, evenals bij de taxaties voor de onroerende-zaakbelastingen, makelaars en beëdigd taxateurs worden betrokken. Deze inzet van plaatselijke makelaars in een waarderingsproject van een gemeente kan van groot belang zijn voor de aansluiting op de lokale markt.

Uit de in de regeling opgenomen vakbekwaamheidseisen komt duidelijk naar voren dat de taxateur Wet WOZ marktkennis moet hebben om transacties te kunnen beoordelen en te kunnen verwerken in de waardebeoordeling van individuele objecten. Deze vaardigheden zijn volledig vergelijkbaar met de vakbekwaamheidseisen die gesteld worden aan een makelaar of een beëdigd taxateur.

Naast de taxatievaardigheden van makelaars en taxateurs dient de WOZ-taxateur te beschikken over vaardigheden die meer specifiek samenhangen met de uitvoering van de Wet WOZ. De taxateur zal kennis moeten hebben met betrekking tot de specifieke onderwerpen van de Wet WOZ, zoals "referentiesystemen en kwaliteitsbewaking", "objectafbakening" en "juridische procedures en onderbouwing taxaties". In de artikelen 2 en 3 zijn de vereiste vaardigheden van de taxateurs daarom in drie onderdelen uitgesplitst. De onderdelen a en b betreffen de algemene taxatietechnische kennis en praktijkvaardigheden; deze zijn gebruikelijk voor alle categorieën taxateurs. Onderdeel c is specifiek voor de WOZ-taxateur.

In de regeling is bij de beschrijving van de vaardigheden onderscheid gemaakt tussen de taxateur woningen (artikel 2) en de taxateur niet-woningen (artikel 3). Bij de taxateur woningen ligt het accent meer op de massaliteit van het waardebepalingsproject en daarom op het gebruik van referentiesystemen en geautomatiseerde hulpmiddelen. Voor de taxateur niet-woningen ligt het accent sterker op de verschillende taxatiemethoden in verband met de grotere diversiteit van de te taxeren objecten.

De gemeenten dienen in het door hen op grond van artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling in te dienen plan van aanpak aan te geven hoeveel van de bij de waardebepaling in te zetten taxateurs aan de eisen voldoen. De beoordeling of de taxateurs aan de eisen voldoen, berust bij de gemeenten. Zij zijn immers in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede uitvoering van de Wet WOZ.

Omdat de algemene, theoretische en praktische taxatie-eisen (onderdelen a en b van de artikelen 2 en 3) in belangrijke mate overeenstemmen met die welke gelden voor beëdigde taxateurs en makelaars, kunnen gemeenten ervan uitgaan dat degene die beëdigd is als makelaar of taxateur aan de eisen geformuleerd in deze onderdelen voldoet. De gemeente kan er tevens van uitgaan dat degene die beëdigd is als rentmeester, degene die in het bezit is van het diploma voor de makelaardij in onroerende goederen afgegeven door de Stichting Vakexamen Makelaardij in onroerende goederen SVM, en degene die in het bezit is van het diploma HEAO met de specialisatie makelaardij voldoet aan het theoretische deel van de algemene taxatie-eisen (onderdeel a van de artikelen 2 en 3). Ten slotte kan de gemeente ervan uitgaan dat degene die een afzonderlijke verklaring heeft van een Kamer van Koophandel dat de proeve van bekwaamheid omschreven in het Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen (Stb. 1972, 428) met goed gevolg is afgelegd, voldoet aan het praktische deel van de algemene taxatie-eisen (onderdeel b van de artikelen 2 en 3).

Van het voldoen aan de in artikel 2, onderdeel c, dan wel artikel 3, onderdeel c, meer specifiek op de Wet WOZ gerichte eisen dient op andere wijze te

blijken, daar er thans nog geen opleiding of toets is die is toegespitst op de aldaar gewenste kennis en vaardigheden. Naar verwachting zullen diverse opleidingsinstituten de benodigde lesstof gaan aanbieden. De Waarderingskamer zal ervoor zorgen dat er een vorm van toetsing voor deze opleidingen komt. De taxateur die deze toetsing met goed gevolg heeft afgelegd, wordt geacht te voldoen aan de eisen specifiek voor de Wet WOZ zoals geformuleerd in de onderdelen c van de artikelen 2 en 3.

Artikel 4 van deze regeling voorziet in een overgangsregeling om taxateurs de gelegenheid te bieden hun vaardigheden met de gestelde eisen in overeenstemming te brengen. Deze overgangsregeling loopt tot 1 januari 1999. Dit betekent dat met ingang van 1 januari 1999 taxateurs die onder verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders belast zijn met de waardebeoordeling van onroerende zaken, aan de in de artikelen 2 en 3 gestelde eisen met betrekking tot de inhoudelijke vaardigheden moeten voldoen.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend

7. UITVOERINGSREGELING UITGEZONDERDE OBJECTEN WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

7.1 Tekst van de regeling per 1 januari 1999¹

Artikel 1

Deze regeling geeft uitvoering aan artikel 18, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2

1. Bij de bepaling van de waarde wordt buiten aanmerking gelaten de waarde van:
 - a. ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, voor zover die niet de ondergrond vormt van gebouwde eigendommen;
 - b. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de in artikel 1, derde lid, onderdeel b, van die wet bedoelde voorwaarden, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
 - c. natuurterreinen waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die beheerd worden door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen;
 - d. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
 - e. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan de werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;²
 - f. waterverdedigingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stcrt. 1994, 252
Verwerkte wijzigingen: Stcrt. 1996, 248; Stcrt. 1998, 247

² Deze formulering treedt in werking met ingang van 1 januari 2001, maar voor de waardebepaling, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken, ten behoeve van het tijdvak dat aanvangt op 1 januari 2001, van toepassing vanaf 1 januari 1999. Voor het WOZ-tijdvak 1997 - 2000 blijft de oorspronkelijke formulering van toepassing: "tot de onroerende zaak behorende, daaraan al dan niet aard- of nagelvast verbonden werktuigen welke verwijderd kunnen worden met behoud van hun waarde als zodanig en niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken"

2. Voor de toepassing van het eerste lid, onderdeel a, wordt onder landbouw verstaan landbouw in de zin van artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Pachtwet.

Artikel 3

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 1997.

Artikel 4

De regeling wordt aangehaald als: Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten
Wet waardering onroerende zaken.

7.2 Toelichting op oorspronkelijke regeling

Op grond van de Wet Waardering onroerende zaken (Stb. 1994, 874) waarden gemeenten in beginsel alle onroerende zaken ten behoeve van de heffing van verschillende belastingen. De door de gemeenten vastgestelde waarden worden verstrekt aan de afnemers, te weten het Rijk, de waterschappen en de gemeenten zelf. Er zijn echter onroerende zaken waarvan de waarde voor geen van de afnemers van belang is omdat die objecten niet in de heffing van belasting wordt betrokken. Materieel gaat het daarbij om de in de desbetreffende heffingswetten opgenomen vrijstellingen.

Artikel 18, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken geeft de bevoegdheid bij ministeriële regeling regels te stellen om die onroerende zaken of onderdelen daarvan bij de waardebepaling buiten aanmerking te laten. De onderhavige regeling strekt daartoe.

In artikel 2 zijn de onroerende zaken opgesomd waarvan de waarde niet bepaald hoeft te worden. Artikel 220d van de Gemeentewet (Stb. 1994, 762), het artikel waarin de onroerende zaken staan genoemd waarvan de waarde buiten de heffingsmaatstaf blijft voor de onroerende-zaakbelastingen, is als uitgangspunt genomen.

Getoetst is of die zaken ook voor de waterschappen of het Rijk zonder belang voor de belastingheffing zijn. Voor de in artikel 2 genoemde zaken is dat het geval.

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend

7.3 Toelichting op wijziging per 1 januari 1997

De Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken behoeft enige uitbreiding en aanpassing.

Met de wijziging van onderdeel a van artikel 2, dat ziet op het buiten aanmerking laten bij de waardebepaling ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, wordt de waarde van de ondergrond van gebouwde eigendommen niet buiten aanmerking gelaten bij de waardebepaling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken.

Het waardegegeven van de ondergrond speelt een rol bij het bepalen van de heffingsmaatstaf voor de omslagen ter zake van gebouwde onroerende zaken als bedoeld in de Waterschapswet. In dit verband is ter verduidelijking een tweede lid aan artikel 2 toegevoegd, aangevende dat het begrip landbouw dezelfde betekenis heeft als bedoeld in de Pachtwet.

Ingevolge artikel II van de Wet van 16 november 1995, houdende wijziging van de Natuurschoonwet 1928 en de Gemeentewet (verruiming fiscale faciliteiten ten behoeve van de aanleg van bossen) (Stb. 582) is artikel 220d van de Gemeentewet gewijzigd in die zin dat de mogelijkheid tot rangschikking van landgoederen onder de Natuurschoonwet 1928 zich niet uitstrekt tot de Gemeentewet. Onderdeel b van artikel 2 van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken is daarmee in overeenstemming gebracht in die zin dat voor de in de Gemeentewet niet gefacilieerde landgoederen het waardegegeven beschikbaar is.

Aan artikel 2 is onderdeel f toegevoegd opdat bij de waardebepaling de waarde van waterverdedigingswerken buiten aanmerking wordt gelaten. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de toezegging in de memorie van toelichting bij de Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken (kamerstukken II 1996/97, 25 037, nr. 3, blz. 23).

De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend.

7.4 Toelichting op wijziging per 1 januari 1999

De Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken is gewijzigd in een regeling ter wijziging van enige uitvoeringsregelingen. De wijziging van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken is daarbij als volgt toegelicht:

"Met deze wijziging wordt de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken aangepast aan de nieuwe omschrijving van de werktuigenvrijstelling van artikel 220d, eerste lid, onderdeel j, van de

Gemeentewet. De wijziging van genoemd artikel 220d is totstandgekomen bij de Wet wijziging werktuigenvrijstelling."

De inwerkingtredeingsbepaling is zodanig geredigeerd dat bij de waardebeplating op de voet van hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken vanaf 1 januari 1999 (de waardepeildatum voor het tweede WOZ-tijdvak) rekening wordt gehouden met de nieuwe omschrijving van de werktuigenvrijstelling. De redactie van de inwerkingtredeingsbepaling komt overeen met de redactie van de inwerkingtredeingsbepaling in de Wet wijziging werktuigenvrijstelling.

DEEL II

INSTRUCTIES VAN DE WAARDERINGSKAMER

Gegevens noodzakelijk voor het houden van toezicht

Instructie gerechtvaardigd belang

1. GEGEVENS NOODZAKELIJK VOOR HET HOUDEN VAN TOEZICHT

1.1 Plan van aanpak

De verplichting tot het indienen van een plan van aanpak is opgenomen in artikel 2 en in bijlage 1 bij de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken. In deze regeling zijn richtlijnen opgenomen voor het tijdstip waarop het plan van aanpak uiterlijk ingediend moet zijn en voor de minimale inhoud van een plan van aanpak.

In het plan van aanpak moet een gemeente duidelijk aangeven welk beslag wordt gedaan op de taxatiecapaciteit en op welk moment dat gebeurt. Dit is van belang om in een zo vroeg mogelijk stadium te kunnen constateren of zich wellicht capaciteitsproblemen gaan voordoen. Het aanduiden van de totale capaciteit (taxateurs, werkvoorbereiders, gegevensverwerkers etc.) die in de desbetreffende gemeente wordt ingezet, komt tot uitdrukking in de rubrieken 3 "Betrokkenen bij uitvoering" en 8 "Planning". Gewaarborgd moet zijn dat de in te zetten medewerkers van gemeente en taxatiebureau in de genoemde perioden inderdaad beschikbaar zijn. Daarom moet, ingeval een deel van de werkzaamheden wordt uitbesteed, de overeenkomst met het externe bureau gesloten zijn, voordat de het college van burgemeester en wethouders het plan van aanpak indient.

Omvang en complexiteit van waarderingsproject

In het plan van aanpak geeft de gemeente aan welke typen objecten gewaardeerd moeten worden en in welke aantallen deze objecten voorkomen. Het formulier in de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken geeft een vaste categorie-indeling. Indien een gemeente de onroerende zaken niet overeenkomstig deze indeling kan classificeren, kan in het plan van aanpak op basis van de objectcodering van die gemeente ook een andere classificatie gebruikt worden, die in dezelfde mate inzicht geeft in de omvang en complexiteit van het herwaarderingsproject.

Beschikbare objectgegevens

Het uitgangspunt voor het plan van aanpak is dat alle objectgegevens noodzakelijk voor de waardebeoordeling en de onderbouwing van de waarde in een taxatieverslag bij aanvang van het project beschikbaar zijn en dat de kwaliteit van die gegevens voldoende is. Mutaties in de objectgegevens worden immers permanent aangebracht in de WOZ-administratie naar aanleiding van bijvoorbeeld bezwaarschriften. In het plan van aanpak moet de gemeente aangeven of alle gegevens actueel zijn (geen achterstanden bij de bijhouding van de objectgegevens) en of de kwaliteit van de gegevens onderzocht is. Er is sprake van achterstand in de bijhouding indien de kadastrale mutaties, de mutaties op basis van bouwvergunningen, de mutaties van de objectafbakening op grond van

gebruikersmutaties, etc. van meer dan drie maanden voor het moment van indienen van het plan van aanpak nog niet zijn verwerkt in de WOZ-administratie. Indien nog niet alle noodzakelijke gegevens beschikbaar zijn of gebleken is dat de kwaliteit nog onvoldoende is, moet in (de toelichting op) het plan van aanpak aangegeven worden, welke extra werkzaamheden hiervoor ondernomen worden. Dit is nodig omdat het wegwerken van deze achterstand gedurende het herwaarderingsproject rechtstreeks invloed heeft op de benodigde capaciteit. Voordat een gemeente het plan van aanpak indient, moet de kwaliteit van de beschikbare objectgegevens onderzocht zijn en moet dus bekend zijn of de aangetroffen kwaliteit consequenties heeft voor het uit te voeren waarderingsproject.

Beschikbare marktgegevens

Het uitgangspunt voor het plan van aanpak is dat alle marktgegevens die betrekking hebben op transacties die hebben plaatsgevonden voor het indienen van het plan van aanpak, zijn verwerkt en geanalyseerd. Wat betreft de minimale inhoud van deze analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deel III van deze Waarderingsinstructie 1999. Dit betekent dat voor de aanvang van het herwaarderingsproject inzicht moet bestaan in de marktontwikkelingen sinds de vorige waardepeildatum voor de verschillende categorieën objecten en dat de gevolgen daarvan voor het referentiestelsel zijn verwerkt. Indien dit niet het geval is en er achterstanden zijn bij de marktanalyse, moet de gemeente in (de toelichting bij) het plan van aanpak aangeven welke gevolgen dit heeft voor het herwaarderingsproject en voor de benodigde capaciteit. Er is sprake van achterstand indien de marktgegevens (verkoopprijzen, huurprijzen niet-woningen, stichtingskosten) van meer dan drie maanden voor het moment van indienen van het plan van aanpak nog niet zijn verwerkt in de WOZ-administratie en nog niet zijn betrokken in de marktanalyse.

1.2 Rapportage kwaliteitsanalyse marktanalyse en referentiestelsel

De kwaliteitsanalyse bevat tenminste de volgende kwantitatieve overzichten. In deze overzichten wordt met "taxatie" altijd verwezen naar de waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 1999. Bij de analyse van het referentiestelsel wordt steeds vergeleken met de transacties die hebben plaatsgevonden in de periode van 1 januari 1998 tot 1 juli 1999.

Beschikbare en geanalyseerde verkooptransacties

	1995	1996	1997	1998	1999
Aantal verkooptransacties
woning
waarvan garageboxen
niet-woning, agrarisch
niet-woning, niet agrarisch
bouwgrond
overig ongebouwd
overige objecten
Aantal verkooptransacties met een prijs die een goed beeld van het marktniveau geeft (reële transacties)
Aantal reële transacties met een transactieprijs die minder dan 20% afwijkt van de voor het eerste tijdvak vastgestelde waarde gecorrigeerd voor de marktontwikkeling in het desbetreffende marktsegment
Aantal reële transacties met een transactieprijs die 20% of meer afwijkt van de voor het eerste tijdvak vastgestelde waarde gecorrigeerd voor de marktontwikkeling in het desbetreffende marktsegment
Aantal inpendige opnames naar aanleiding van verkopen

Beschikbare en geanalyseerde huurtransacties niet-woningen

	1995	1996	1997	1998	1999
Totaal aantal huurtransacties van niet-woningen (transacties waarover met inlichtingenformulier huurgegevens gevraagd moeten worden)
Aantal verzamelde huurprijzen uit deze transacties:					
winkels
kantoren
andere bedrijfsruimten
overig
Aantal inpendige opnames naar aanleiding van deze transacties

Beschikbare en geanalyseerde nieuwbouwprojecten niet-woningen

	1995	1996	1997	1998	1999
Aantal gerealiseerde nieuwbouw-objecten (niet-woningen)
Aantal nieuwbouw-objecten (niet-woningen), waarvan stichtingskosten bekend en geanalyseerd zijn.
Aantal nieuwbouw-objecten (niet-woningen), waarvan grondprijs bekend en geanalyseerd
Aantal in pandige opnames naar aanleiding van deze bouwactiviteiten

Marktontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Categorie ¹	Marktontwikkeling sinds vorige peildatum ²
flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen %
boven-, beneden- portiek-, etagewoningen %
eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen %
2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen %
vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen %
recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen %
garageboxen %
agrarische objecten %
winkels, kiosken, woon-winkelpanden %
horeca (hotels, restaurants, cafés, etc.) %
kantoren %
andere courante bedrijfsruimten, magazijnen %
incourante commerciële objecten (procesindustrie, hoogspanningsmasten, etc.) %

¹ Indien er binnen één of meer categorieën duidelijk verschillende percentages voorkomen, bijvoorbeeld voor vrijstaande woningen in de verschillende kernen binnen de gemeente, dan kan de categorie-indeling worden uitgebreid.

² Dit betreft de ontwikkeling van de transactiepreizen op de markt. De percentages zijn dus exclusief effecten van areaal-uitbreiding, verbouwingen en andere tussentijdse waardeveranderingen en de gevolgen van te lage taxaties uit het verleden.

andere incurante objecten (onderwijs, kerken, musea, etc.) %
huurwoningen %
eigen-woningen %
woningen ¹ met waarde minder dan f 150.000 %
woningen met waarde van f 150.000 of meer, maar minder dan f 250.000 %
woningen met waarde van f 250.000 of meer, maar minder dan f 400.000 %
woningen met een waarde van f 400.000 of meer %
woningen (totaal) %
niet-woningen (totaal) %
totaal %

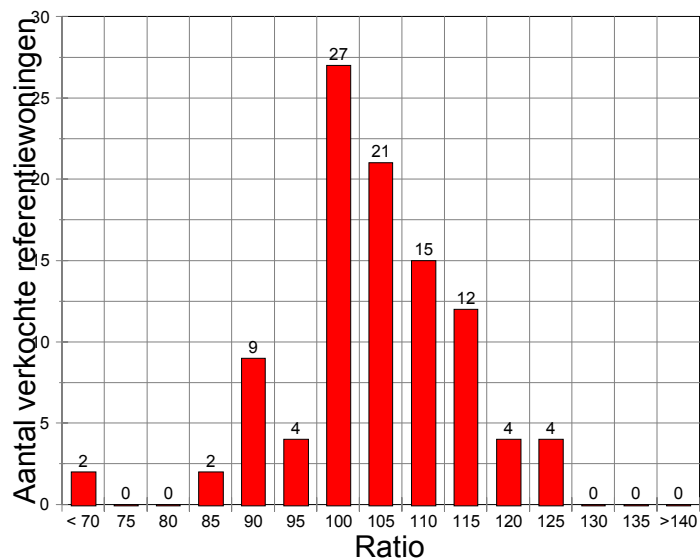
Aansluiting taxaties referentiewoningen op marktniveau

$$\text{Ratio A} = \frac{\text{som van de getaxeerde waarden van de verkochte referentiewoningen}}{\text{som van de transactiepreizen van deze referentiewoningen}} = \dots\dots$$

$$\text{Ratio B} = \frac{\text{som van alle (getaxeerde waarde referentiewoning / transactieprijs)}}{\text{aantal verkochte referentiewoningen}} = \dots\dots$$

¹ Vastgestelde waarde naar de waardepeildatum voor het tijdvak 1997 - 2000.

Hierbij wordt een grafiek gegeven van de ratio's die berekend zijn voor de referentiewoningen die verkocht zijn tussen 1 januari 1998 en 1 juli 1999, bijvoorbeeld:



Verdeling referentiestelsel woningen per categorie

Categorie	Aantal woningen	Aantal ref. woningen	Aantal verkopen ¹	Aantal verkochte ref. woningen ²	Gemidd. taxatie ref. woningen	Gemidd. verkoopprijs	Gemidd. verkoopprijs ref. woningen	Gemidd. taxatie verkochte ref. woning	Ratio A
flats, appart., etc.	f	f	f	f .....	.....
boven-, bened.-won, etc:	f	f	f	f .....	.....
eengezins-, rijwon., etc.	f	f	f	f .....	.....
2 onder 1 kap, etc.	f	f	f	f .....	.....
vrijstaand, etc.	f	f	f	f .....	.....
overige woningen	f	f	f	f .....	.....
garageboxen	f	f	f	f .....	.....
totaal	f	f	f	f .....	.....

¹ Totaal aantal reële verkopen van woningen in de genoemde categorieën in de periode van 1 januari 1998 tot 1 juli 1999.

² Aantal referentiewoningen in de genoemde categorieën die in de periode van 1 januari 1998 tot 1 juli 1999 zijn verkocht (reële verkoop).

Periode	Aantal verkooptransacties woningen	Aantal verkooptransacties gebruikt als referentiewoning
1 ^e kwartaal 1998
2 ^e kwartaal 1998
3 ^e kwartaal 1998
4 ^e kwartaal 1998
1 ^e kwartaal 1999
2 ^e kwartaal 1999

Aansluiting referentiegegevens niet-woningen op marktniveau

Kantoren per lokatie en per grootte	Gerealiseerde huurprijzen per m ² primaire ruimte		Referentie-huurwaarde per m ² primaire ruimte	
	minimaal	maximaal	minimaal	maximaal
..... 250	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
250 - 1000	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
> 1000	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
..... 250	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
250 - 1000	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
> 1000	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
..... 250	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
250 - 1000	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
> 1000	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
Winkels per lokatie en per grootte	Gerealiseerde huurprijzen per m ² primaire ruimte		Referentie-huurwaarde per m ² primaire ruimte	
	minimaal	maximaal	minimaal	maximaal
..... 100	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
> 100	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
..... 100	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
> 100	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
..... 100	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
> 100	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
Overige courante bedrijfsruimten per lokatie	Gerealiseerde huurprijzen per m ² primaire ruimte		Referentie-huurwaarde per m ² primaire ruimte	
	minimaal	maximaal	minimaal	maximaal
.....	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...
.....	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...	<i>f</i> ...

Vergelijking referentiegegevens huurwaardekapitalisatie met verkooptransacties

WOZ-object ¹	Soort object	Aantal m ²	Getaxeerde huurwaarde per m ²	Getaxeerde kapitalisatiefactor	Transactieprijs	Getaxeerde waarde	Transactiedatum
.....	f .....	.....	f	f .....	.....
.....	f .....	.....	f	f .....	.....
.....	f .....	.....	f	f .....	.....

Vergelijking referentiegegevens agrarische objecten met verkooptransacties

WOZ-object ²	Soort object	Transactieprijs	Waarde cultuurgrond	Aftrek quota	Transactieprijs excl cultuurgrond en excl quota	Getaxeerde waarde	Transactiedatum
.....	f	f	f ...	f	f .....	.....
.....	f	f	f ...	f	f .....	.....
.....	f	f	f ...	f	f .....	.....

1.3 Rapportage kwaliteitsanalyse taxaties

De kwaliteitsanalyse bevat tenminste de volgende kwantitatieve overzichten. Deze overzichten zijn gebaseerd op de situatie dat voor tenminste 90% van de objecten een waarde bepaald is. Dit betekent dat de kwaliteitsanalyse gemaakt kan worden wanneer nog niet alle taxaties zijn afgerond. Bijvoorbeeld objecten die net gereed gekomen zijn, objecten die nog in aanbouw of verbouw zijn, objecten waarbij de objectafbakening nog niet duidelijk is, etc. kunnen worden getaxeerd nadat de kwaliteitsanalyse is uitgevoerd en voordat begin 2001 de WOZ-beschikkingen worden verzonden. Indien bij het uitvoeren van de kwaliteitsanalyse nog niet alle objecten getaxeerd worden, wordt bij de

¹ In dit overzicht worden alle reële verkooptransacties van courante bedrijfsruimten (winkels, kantoren, andere courante bedrijfsruimten) in de periode van 1 januari 1998 tot 1 juli 1999 opgenomen

² In dit overzicht worden tenminste alle reële verkooptransacties van agrarische objecten in de periode 1 januari 1998 tot 1 juli 1999 opgenomen

rapportage over de kwaliteitsanalyse vermeld, hoeveel objecten nog getaxeerd moeten worden en welke soort objecten dit betreft.

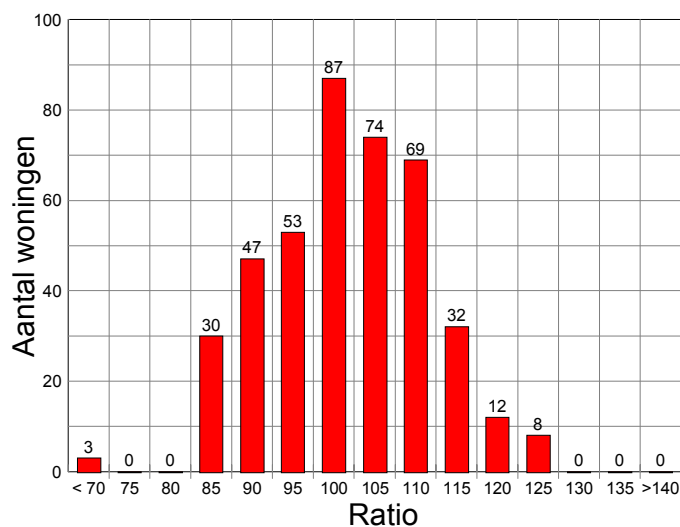
Bij de kwaliteitsanalyse van de taxaties wordt steeds vergeleken met de transacties die hebben plaatsgevonden in de periode van 1 januari 1998 tot 1 januari 2000.

Aansluiting taxaties woningen op marktniveau

Ratio A = $\frac{\text{som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen}}{\text{som van de transactiepreizen van deze woningen}}$ =

Ratio B = $\frac{\text{som van alle (getaxeerde waarde woning / transactieprijs)}}{\text{aantal verkochte woningen}}$ =

Hierbij wordt een grafiek gegeven van de ratio's die berekend zijn voor alle -woningen die verkocht zijn tussen 1 januari 1998 en 1 januari 2000, bijvoorbeeld:



Overzicht taxaties woningen

Categorie	Aantal woning	Gemidd. taxatie	Laagste taxatie	Hoogste taxatie	Gemidd. taxatie ref. woning	Laagste taxatie ref. woning	Hoogste taxatie ref. woning	Aantal verkopen	Ratio A	Gemidd. stijging
flats, appart., etc.	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....
boven-, bened.-won, etc.	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....
eengezins-, rijwon., etc.	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....
2 onder 1 kap, etc.	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....
vrijstaand, etc.	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....
overige woningen	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....
garageboxen	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....
totaal	f ...	f	f ...	f	f ...	f .....	.....	.....	.....

Categorie	Afwijking t.o.v. referentiewoning ¹			Invloed bijzondere kenmerken ²	
	minder dan 10%	meer dan 10% maar minder dan 25%	meer dan 25%	bijgebouwen	bijzondere omstandigheden
flats, appart., etc.
boven-, bened.-won, etc.
eengezins-, rijwon., etc.
2 onder 1 kap, etc.
vrijstaand, etc.
overige woningen
garageboxen
totaal

¹ Aantal woningen waarbij het verschil in vastgestelde waarde minder dan 10%, meer dan 10% maar minder dan 25%, respectievelijk meer dan 25% afwijkt van de waarde van de referentiewoning of bij modelmatige waardebepaling van de waarde van de meest vergelijkbare woning die op het taxatieverslag vermeld zal worden.

² Aantal woningen waarbij de aanwezigheid van bijgebouwen of bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld monumentaal pand) heeft geleid tot een afwijking ten opzichte van de referentiewoning of de meest vergelijkbare woning die op het taxatieverslag wordt vermeld.

Resultaten taxaties niet-woningen huurwaardekapitalisatie

Categorie	Aantal objecten	Totaal aantal m ² ¹	Gemidd. huurwaarde per m ² ²	Laagste huurwaarde per m ²	Hoogste huurwaarde per m ²	Gemidd. kapitalisatie-factor	Laagste kapitalisatie-factor	Hoogste kapitalisatie-factor
kantoren, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
kantoren, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
kantoren, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
winkels, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
winkels, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
winkels, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
andere courante bedrijfsruimte, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
andere courante bedrijfsruimte, lokatie:	f	f	f .....	.....	.....	.....
overige objecten	f	f	f .....	.....	.....	.....
totaal	f	f	f .....	.....	.....	.....

¹ Totale oppervlakte van het object met zowel primaire ruimte (bijvoorbeeld verkoopruimte) en secundaire ruimte (bijvoorbeeld magazijn).

² Deze huurwaarden per vierkante meter hebben betrekking op de huurwaarden voor de primaire ruimte (bijvoorbeeld winkelruimte zone A, primaire kantooruimte, etc.).

Resultaten taxaties niet-woningen gecorrigeerde vervangingswaarde

Categorie	Aantal objecten	Totaal aantal m2	Gemidd. bouwjaar	Laagste stichtingskosten per m2 ¹	Hoogste stichtingskosten per m2	Laagste GVW per m2	Hoogste GVW per m2	Gemidd. techn. veroud.	Gemidd. func. veroud.
industrie	f	f	f	f %	... %
onderwijs	f	f	f	f %	... %
gezondheidszorg	f	f	f	f %	... %
cultuur	f	f	f	f %	... %
sport	f	f	f	f %	... %
kerken	f	f	f	f %	... %
overig	f	f	f	f %	... %
totaal	f	f	f	f %	... %

Resultaten taxaties agrarische objecten

Soort bedrijf	Aantal objecten	Gemidd. waarde woongedeelte	Gemidd. waarde bedrijfs gedeelte	Gemidd. waarde ondergrond bedrijfswoning per m2	Gemidd. waarde ondergrond bedrijfsgebouwen per m2
.....	f	f	f	f
.....	f	f	f	f
.....	f	f	f	f
totaal	f	f	f	f

¹ Getaxeerde stichtingskosten op de waardepeildatum 1 januari 1999 en niet historische stichtingskosten.

Overzicht voortgang op moment indienen kwaliteitsanalyse

Categorie	Totaal aantal objecten	Aantal objecten volledig verwerkt in gemeentelijke WOZ-administratie (waarde plus onderbouwing)	Aantal objecten waarvan taxatie nog niet (volledig) is afgerond
flats, appart.,etc.
boven-, bened.-won, etc.
eengezins-, rijwon., etc.
2 onder 1 kap-, etc.
vrijstaande, etc.
overige woningen
garageboxen
agrarische objecten
winkels, etc.
horeca
kantoren
andere courante bedrijfsruimten
incourante commerciële objecten
andere incurante objecten
totaal

1.4 Inspecties ter plaatse

Teneinde tijdens de uitvoering van de waardebepaling onderzoek in de gemeente mogelijk te maken naar de voortgang en de kwaliteit van de waardebepaling, moeten de resultaten van de herwaarderingsactiviteiten zo snel mogelijk worden verwerkt in de gemeentelijke WOZ-administratie. Om dit mogelijk te maken als de taxaties zijn uitbesteed aan een extern taxatiebureau dat de resultaten in geautomatiseerde vorm levert aan de gemeente gelden enkele minimumeisen aan deze geautomatiseerde levering:

- 7 levering door een extern taxatiebureau geschiedt in de vorm van deelleveringen;
- 7 elke deellevering omvat maximaal 20% van het totaal aantal objecten in de gemeente;
- 7 tussen de deelleveringen liggen minimaal drie weken voor de verwerking door de gemeente.

Ten behoeve van de voortgangsbewaking moet een gemeente tijdens een inspectie ter plaatse in ieder geval informatie kunnen geven over:

- 7 het aantal objecten waarvan de objectkenmerken zijn geïnventariseerd en/of gecontroleerd;
- 7 het aantal objecten waarvan de objectkenmerken nog geïnventariseerd en/of gecontroleerd moeten worden;
- 7 het aantal objecten waarvan de waarde is bepaald;
- 7 het aantal objecten waarvan de waarde nog bepaald moet worden;
- 7 het aantal objecten waarvan de resultaten in de gemeentelijke WOZ-administratie zijn verwerkt;
- 7 het aantal objecten waarvan de resultaten nog in de gemeentelijke WOZ-administratie verwerkt moeten worden.

Bij elk van de genoemde punten kan het aantal worden gespecificeerd naar de categorie objecten (woningen, niet-woningen etc.).

2. INSTRUCTIE GERECHTVAARDIGD BELANG

Instructie van de Waarderingskamer voor het beoordelen van het "gerechtvaardigd belang" bij het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak (artikel 40, eerste lid)¹

Tegen de achtergrond van een goede rechtsbescherming wordt op basis van artikel 40, eerste lid, van de Wet WOZ het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak verstrekt aan een ieder die kan aantonen uit hoofde van de belastingheffing te zijnen aanzien een "gerechtvaardigd belang" te hebben bij de verkrijging daarvan.

In deze bepaling is neergelegd dat de waardegegevens uitsluitend openbaar gemaakt worden indien er een fiscaal belang is bij kennisneming van het gegeven.

Aan derden worden alleen de waardegegevens verstrekt en niet de daaraan ten grondslag liggende gegevens (taxatieverslag) met betrekking tot de onroerende zaak.

Hoewel de vraag of er sprake is van gerechtvaardigd belang steeds een afweging vraagt voor een individueel geval, is het voor de bevordering van de uniformiteit terzake, wenselijk om de uitgangspunten te formuleren.

Afweging rechtsbescherming en privacy

Bij de rechtsbescherming gaat het om het bieden van de mogelijkheid aan een belanghebbende om de eigen beschikking te toetsen in verband met belasting die van hem wordt geheven. Daarbij kan gedacht worden aan iemand die de waarde die voor zijn pand is vastgesteld wil vergelijken met de waarde die is vastgesteld voor een vergelijkbaar pand en wil beoordelen of binnen de gemeente een gelijke behandeling van gelijke gevallen heeft plaatsgevonden.

Bij de vraag in hoeverre gegevens openbaar gemaakt worden, gaat het om de algemene regels van privacybescherming die in acht genomen moeten worden met betrekking tot gegevens die ten grondslag liggen aan belastingheffing.

Bij de belangenafweging kan aansluiting worden gezocht bij de evenredigheidstoets die in het kader van de belangenafweging bij besluiten in het kader van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gemaakt. De voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. De rechtsbescherming van degene die om het waardegegeven verzoekt, moet worden afgewogen tegen het belang van de privacybescherming van degene om wiens waardegegeven wordt gevraagd.

De Waarderingskamer is van oordeel dat het begrip "gerechtvaardigd belang" impliceert dat het aantal te verstrekken gegevens kan worden beperkt.

¹ Deze instructie is door de Waarderingskamer vastgesteld in de vergadering van 19 december 1996.

De verzoeker moet in staat gesteld worden om te beoordelen of binnen de gemeente een gelijke behandeling van gelijke gevallen heeft plaatsgevonden en of voor afwijkende gevallen overeenstemmende afwijkende waarden zijn vastgesteld.

Woningen

Met betrekking tot woningen is de Waarderingskamer van oordeel dat er voldoende aan de rechtsbescherming tegemoet gekomen is wanneer er op verzoek drie waardegegevens van door de verzoeker geselecteerde, vergelijkbare woningen uit de directe omgeving verstrekt worden. Wanneer de verzoeker zich een oordeel wil vormen of ten opzichte van andere categorieën woningen de onderlinge waardeverhoudingen correct zijn, kan hij indien hij daarom verzoekt, (inzage in het referentienet vindt hij onvoldoende) het waardegegeven van een drietal door de verzoeker geselecteerde woningen uit een andere categorie verkrijgen. Als hij wil onderzoeken of de waardeverhouding met woningen op andere lokaties overeenstemt, kan aan hem op zijn verzoek ook een drietal waardegegevens van woningen op andere lokaties worden verstrekt.

Niet-woningen

Voor de beoordeling of er sprake is van gerechtvaardigd belang bij het waardegegeven van niet-woningen is het niet mogelijk een nadere instructie te geven. De verstrekking van het waardegegeven zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden.

Bij niet-woningen is er een grote verscheidenheid in specifieke objectkenmerken. Hierdoor zal het waardegegeven van een andere onroerende zaak in de regel niet kunnen bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in de gelijke behandeling van gelijke gevallen. De verzoeker heeft dan geen belang. Wanneer er echter wel sprake is van vergelijkbare objecten, heeft de verzoeker wel een belang bij het waardegegeven. In dat geval moet het belang worden afgewogen tegen het belang van de belanghebbende wiens privacy wordt beschermd. De eventuele concurrentiegevoeligheid van de waardegegevens moet daarbij ook in de afweging worden betrokken.

DEEL III

CRITERIA VOOR TOEZICHT DOOR DE WAARDERINGSKAMER

Objectgegevens

Marktinformatie

Uitvoering waardebepaling

Onderbouwing taxatie

Vakbekwaamheid

1. OBJECTGEGEVENS

1.1 Objectafbakening en kadastrale identificatie

Uit artikel 16 van de Wet WOZ vloeit voort dat het grondgebied van een gemeente afgebakend wordt in WOZ-objecten. Sommige van deze afgebakende WOZ-objecten (met name bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, plantsoenen en openbare wegen) blijven bij de waardebepaling buiten aanmerking.

De gemeente moet de correcte objectafbakening en de volledigheid van de WOZ-administratie waarborgen. Hierbij is van belang:

- 7 een volledigheidstoets aan de hand van alle kadastrale percelen en de kadastrale oppervlakten;
- 7 dat voor een WOZ-object wordt nagegaan of de naastgelegen objecten of aangrenzende kadastrale percelen tot hetzelfde WOZ-object behoren (samenstel);
- 7 dat bij elk WOZ-object alle betrokken kadastrale percelen worden geregistreerd met toegekende kadastrale oppervlakte;
- 7 dat bij bedrijfsverzamelgebouwen jaarlijks wordt gevraagd of zich mutaties hebben voorgedaan door middel van het inlichtingenformulier dat is voorgeschreven in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.

De Waarderingskamer toetst of de genoemde activiteiten worden verricht, of de geregistreerde afbakening en de geregistreerde kadastrale gegevens correct zijn en of de WOZ-administratie volledig is.

Voor het opvragen van gegevens over de objectafbakening binnen bedrijfsverzamelgebouwen stuurt de gemeente jaarlijks een "inlichtingenformulier gebruikers niet-woningen" overeenkomstig het voorgeschreven model aan de eigenaar of beheerder van het complex. Bij dit formulier hoort een toelichting die minimaal de informatie bevat uit de in paragraaf 6.1 vermelde "model-toelichting".

1.2 Objectkenmerken ten behoeve van de waardebepaling

De Waarderingskamer beoordeelt in het kader van het toezicht of voor woningen tenminste de volgende objectgegevens beschikbaar zijn:

- 7 Een inzichtelijke aanduiding van het type woning, waarbij tenminste onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende typen (een gedetailleerdere typologie is toegestaan):
 - . Flat met lift
 - . Flat / portiekwoning zonder lift
 - . Bovenwoning

- . Benedenwoning
 - . Tussenwoning
 - . Hoekwoning
 - . Twee-onder-één-kapwoning
 - . Vrijstaande woning
- 7 Bij flats, portiekwoningen en bovenwoningen: de etage of de woonlaag waarop de woning is gelegen, bijvoorbeeld flat op 9^e etage of portiekwoning op 3^e woonlaag.
- 7 Indien aanwezig een aanduiding van belangrijke bijgebouwen met indien relevant (bijvoorbeeld uitzonderlijk grote garage) vermelding van de grootte. Tenminste vermeld worden:
- . Garage
 - . Carport
 - . Berging/schuur
- 7 Indien aanwezig een aanduiding van bijzondere kenmerken van de woning, waardoor deze significant afwijkt van de meest vergelijkbare woningen, zoals:
- . Dakkapel
 - . Bewoonbaar gemaakte zolder
 - . Serre
 - . Uitbouw
 - . Dubbel glas
- 7 Indien relevant bijzondere omstandigheden die van belang zijn voor de bepaalde waarde, zoals:
- . Bodemverontreiniging
 - . Rijksmonument
 - . Woning op Natuurschoonwetlandgoed
 - . Antispeculatiebeding (met kettingbeding) van toepassing
 - . In aanbouw
 - . Achterstallig onderhoud
 - . Tegenover park
 - . Gelegen aan het water.
- 7 Het bouwjaar van de woning (jaar waarin woning is opgeleverd voor bewoning). Voor bouwjaar vanaf 1995 wordt in ieder geval het exacte bouwjaar geregistreerd. Voor oudere woningen kunnen, indien de exacte bouwjaar niet bekend zijn, minimaal de volgende bouwjaarclassen worden gebruikt (exacte aanduiding van bouwjaar is natuurlijk toegestaan):
- . 1990 - 1994
 - . 1985 - 1989
 - . 1980 - 1984
 - . 1975 - 1979
 - . 1970 - 1974
 - . 1960 - 1969
 - . 1950 - 1959

- . 1940 - 1949
- . 1920 - 1939
- . 1900 - 1919
- . Voor 1900

Het bouwjaar verandert niet door renovatie of bijbouw. Ingeval van belangrijke bijbouw of renovatie wordt jaar van bijbouw of renovatie afzonderlijk geregistreerd. Indien sprake is van afzonderlijke onderdelen met duidelijk verschillend bouwjaar, dan worden voor deze onderdelen afzonderlijke bouwjaren geregistreerd. Indien woning of onderdeel nog in aanbouw is, wordt jaar van vermoedelijke oplevering geregistreerd.

- 7 De grootte van de woning. Dit betreft de grootte bepaald volgens een vaste meetinstructie (inhoud of oppervlakte, bij voorkeur bruto, bij voorkeur gemeenten volgens NEN 2580) van de woongedeelten, exclusief de afzonderlijk vermelde bijgebouwen (garage, externe berging).
- 7 De grootte van de kavel, indien deze niet blijkt uit de kadastrale gegevens.
- 7 De grootte van de bijbehorende tuin (oppervlakte of indeling in oppervlakteklassen), indien sprake is van een meergezinswoning met tuin.
- 7 De buurt waarin de woning is gelegen (de officiële CBS-buurt).

Voor niet-woningen wordt bekeken of de volgende gegevens beschikbaar zijn:

- 7 Een inzichtelijke aanduiding van het type object, waarbij tenminste onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende typen (een gedetailleerdere typologie is toegestaan):
 - . Kantoor
 - . Woon-kantoorpand
 - . Winkel
 - . Woonwinkelpand
 - . Bedrijfsruimte
 - . Werkplaats / garage / benzinstation
 - . Bedrijfsruimte / werkplaats met woning
 - . Woon-praktijkpand
 - . Agrarisch object
 - . Industrie
 - . Onderwijs
 - . Gezondheidszorg (ziekenhuis, verpleeghuis, medisch centrum, etc.)
 - . Horeca (hotels, restaurants, café's)
 - . Nutsbedrijf (centrales, hoogspanningsmasten, trafo's, schakelkasten, telefooncentrale, zuiveringsinstallaties)
 - . Cultuur (musea, schouwburgen, bioscopen)
 - . Sport (sportvelden, sporthallen, tennisbanen)
 - . Bijzondere woongebouwen (kloosters, bejaardenhuizen, studentencomplexen)
 - . Kerken
- 7 De buurt waarin het object is gelegen (officiële CBS-buurt).

- 7 Voor zover mogelijk voor het gehele object (anders per onderdeel).
- Het bouwjaar van het object (jaar waarin object is opgeleverd voor gebruik). Voor bouwjaren vanaf 1995 wordt in ieder geval het exacte bouwjaar aangegeven. Voor oudere objecten kunnen de volgende bouwjaarklassen worden gebruikt (exacte aanduiding van bouwjaar is toegestaan):
 - . 1990 - 1994
 - . 1985 - 1989
 - . 1980 - 1984
 - . 1975 - 1979
 - . 1970 - 1974
 - . 1960 - 1969
 - . 1950 - 1959
 - . 1940 - 1949
 - . 1920 - 1939
 - . 1900 - 1919
 - . Voor 1900
- Het bouwjaar verandert niet door renovatie of bijbouw. Ingeval van belangrijke bijbouw of renovatie wordt jaar van bijbouw of renovatie afzonderlijk geregistreerd. Indien sprake is van afzonderlijke onderdelen met duidelijk verschillend bouwjaar, dan worden voor deze onderdelen afzonderlijke bouwjaren geregistreerd. Indien object of onderdeel nog in aanbouw is, wordt jaar van vermoedelijke oplevering geregistreerd.
- De grootte van het object. Dit betreft de grootte bepaald volgens een vaste meetinstructie (inhoud of vloeroppervlakte, bij voorkeur bruto, bij voorkeur gemeten volgens NEN 2580) van het object.
- 7 De grootte van de kavel wordt bij de objectgegevens vermeld, indien deze niet blijkt uit de kadastrale gegevens.
- 7 Indien relevant een aanduiding van de kwaliteit van het gebouw, de onderhoudstoestand, de aanwezige voorzieningen en de wijze van ontsluiting van het object.
- 7 Indien relevant bijzondere omstandigheden die van belang zijn voor de bepaalde waarde, zoals:
- . Bodemverontreiniging
 - . Rijksmonument
 - . In aanbouw
 - . Achterstallig onderhoud

1.3 Actuele WOZ-administratie

De Waarderingskamer toetst of wijzigingen van de objecten veroorzaakt door wijziging van de objectafbakening (kadastrale mutaties en mutaties van gebruikers) of verbouwingen (bouwvergunningen) worden verwerkt in de

gemeentelijke WOZ-administratie. Dit geldt ook indien op grond van artikel 19 geen nieuwe WOZ-beschikking genomen hoeft te worden.

De Waarderingskamer gaat tevens na of fouten in de geregistreerde objectgegevens, zodra deze ontdekt worden, direct verbeterd worden. Dit geldt ook wanneer er geen wijziging van de vastgestelde waarde door middel van bijvoorbeeld ambtshalve vermindering of herzieningsbeschikking kan plaatsvinden.

2. MARKTINFORMATIE

2.1 Verzamelen marktinformatie

In de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken is de verplichting opgenomen om voortdurend marktgegevens te verzamelen met betrekking tot verkooptransacties van woningen en niet-woningen, verhuurtransacties van niet-woningen, stichtingskosten van niet-woningen en gronduitgifteprijsen. Dit betekent dat de gemeente er voor moet zorgen dat in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ:

- 7 alle verkooptransacties worden verwerkt;
- 7 met betrekking tot alle verhuurtransacties van niet-woningen de relevante gegevens worden opgevraagd, waarbij gebruik gemaakt wordt van het modelformulier uit de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken;
- 7 gegevens over stichtingskosten uit bijvoorbeeld aanvragen voor een bouwvergunning verzameld worden en bij de opname ter plaatse van een nieuw gebouwde niet-woning navraag wordt gedaan naar de eindafrekening van de stichtingskosten;
- 7 informatie over de prijzen voor grond met verschillende bestemmingen (woningen, bijzondere bebouwing, etc.) en het beleid dat de gemeente hanteert bij gronduitgifte, beschikbaar is voor de uitvoering van de Wet WOZ.

Het verwerken van de verkooptransacties die door het Kadaster bijvoorbeeld maandelijks aan de gemeente worden geleverd, moet zo snel mogelijk na ontvangst geschieden. Het opvragen van verhuurgegevens van niet-woningen geschiedt zodra een mutatie bekend wordt met betrekking tot een gebruiker van een niet-woning, terwijl een andere belanghebbende eigenaar is. De stichtingskosten worden verzameld uiterlijk gelijk met de opname ter plaatse van een nieuw gebouwde niet-woning. Deze opname moet plaatsvinden ten behoeve van de waardevaststelling met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de gereedmelding. Bij een bouwperiode die over een jaarwisseling heen gaat, moet rond de jaarwisseling een opname plaatsvinden voor de waardevaststelling per 1 januari van het desbetreffende jaar van het object in aanbouw.

De Waarderingskamer toetst of de genoemde activiteiten worden verricht, of de geregistreerde marktgegevens correct zijn, en of de verzameling van marktgegevens volledig is.

Wanneer huurgegevens van niet-woningen worden opgevraagd, geschiedt dit door toezending van een "inlichtingenformulier verhuurgegevens niet-woningen" aan de nieuwe huurder en/of aan de verhuurder. Bij het toesturen van dit

formulier wordt een toelichting meegezonden die minimaal de informatie bevat die is opgenomen in de "model-toelichting" (zie paragraaf 6.2).

2.2 Analyse van marktgegevens

De analyse van marktgegevens houdt tenminste in:

- 7 beoordelen of sprake is van een reële transactie, dat wil zeggen geen veiling of familietransactie etc.
- 7 beoordelen of de transactie overeenkomt met de waarderingsvoorschriften in het kader van de Wet WOZ. Dat wil zeggen beoordelen of sprake is van erfpacht en het eventueel beoordelen van de erfpachtvoorwaarden of beoordelen of sprake is van verkoop in verhuurde toestand al dan niet aan de zittende huurder, etc.
- 7 beoordelen of het object betrokken bij de transactie al dan niet volledig overeenkomt met een WOZ-object. Bij geconstateerde verschillen beoordelen of:
 - de afbakening van het object betrokken bij de transactie op grond van deze verschillen correct is en of aanpassing van de WOZ-administratie nodig is;
 - de afbakening en/of onderbouwende gegevens van vergelijkbare objecten correct zijn.
- 7 beoordelen of de objectgegevens van het object bij de transactie overeenstemmen met de geregistreerde gegevens (toestand bij transactie gedetailleerd opnemen en vastleggen (foto, inpanidige opname).
- 7 analyseren van de transactieprijs aan de hand van de voor dat object vastgestelde waarde. Dit betekent analyse van het verschil tussen verkoopprijs (kosten koper) en vastgestelde waarde of analyse van het verschil tussen huurprijs (kale huurprijs exclusief servicekosten) en huurwaarde gebruikt bij de waardebepaling. Deze analyse moet inzicht geven in:
 - algemene marktontwikkelingen sinds de waardepeildatum;
 - specifieke marktontwikkelingen voor bepaalde categorieën objecten of voor bepaalde gebieden (marktsegmenten);
 - het antwoord op de vraag of de indeling in homogene groepen of het referentiestelsel nog wel aansluit op de markt. Het kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om extra referenties te creëren, indien uit de gerealiseerde transactieprijzen blijkt dat de waarden van de objecten in een groep steeds verder uit elkaar komen te liggen;
 - het antwoord op de vraag of de vastgestelde waarde van het object betrokken bij de transactie correct is (bij afwijkingen moet dit leiden tot ambtshalve vermindering of herzieningsbeschikking (artikel 27 Wet WOZ));
 - het antwoord op de vraag of de vastgestelde waarden van vergelijkbare objecten wel correct zijn (bij grotere afwijkingen moet dit leiden tot

ambtshalve vermindering of herzieningsbeschikking (artikel 27 Wet WOZ)).

- de objectkenmerken van woningen (grootte, ligging, bouwjaar, onderhoud, indeling) die van belang zijn voor de waardebepaling en de mate waarin deze kenmerken de waarde beïnvloeden;
- de objectkenmerken van niet-woningen (bouwaard, levensduur, leegstandsrisico, exploitatielasten, ontsluiting) die van belang zijn voor de waardebepaling en de mate waarin deze kenmerken de waarde beïnvloeden.

De Waarderingskamer toetst of de genoemde onderdelen van de marktanalyse volledig worden verricht.

2.3 Registratie van beschikbare marktgegevens

De in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken opgenomen verplichting tot verzameling en analyse van marktgegevens moet leiden tot de volgende geregistreerde en voor de waardebepaling beschikbare marktinformatie:

1. De transactiegegevens (objectaanduiding (alle betrokken kadastrale nummers), datum transport en transactieprijs) van het Kadaster. Waar mogelijk worden ontbrekende gegevens op andere wijze achterhaald. De transactiegegevens worden gekoppeld aan de betrokken WOZ-objecten (WOZ-objectnummer).
2. Huurprijsgegevens (objectaanduiding, ingangsdatum, huurprijs en condities, zoals looptijd, indexering huurprijs en relatie tot heffing omzetbelasting) met betrekking tot de wijzigingen van huurder-gebruikers van niet-woningen. Indien de huurprijsgegevens niet beschikbaar zijn, wordt de reden daarvan aangegeven.
3. De stichtingskosten (objectaanduiding, datum oplevering en opbouw stichtingskosten, met aanduiding inclusief of exclusief BTW) van niet-woningen.
4. De uitgiftepreizen (objectaanduiding, bestemming, oppervlakte, datum gronduitgifte en uitgifteprijs met aanduiding inclusief of exclusief BTW) van kavels die door de gemeente zijn uitgegeven.
5. Bij elk marktgegeven een korte aanduiding in welke mate de omstandigheden bij de transactie voldoen aan de wettelijke waarderingsvoorschriften met betrekking tot de overdracht en verkrijging van een onroerende zaak (bijvoorbeeld verkoop op veiling, erfpacht). Indien gesignaleerd is dat de omstandigheden bij de transactie daaraan niet voldoen wordt verwezen naar de gegevens waarop dit oordeel is gebaseerd (zoals verwijzing naar het stuknummer van de akte bij het Kadaster).

6. Bij elk marktgegeven de aanduiding of het gegeven overeenstemt met vergelijkbare transacties of dat er sprake is van een bijzondere afwijking van het marktniveau en een verklaring van deze afwijking.
 7. Bij elk marktgegeven de aanduiding van het WOZ-object of de WOZ-objecten die bij de transactie betrokken zijn (WOZ-objectnummers). Hierbij wordt aangegeven of de afbakening van de objecten, die betrokken zijn bij de transacties, exact overeenkomt met de objectafbakening van het WOZ-object. Voor elk marktgegeven zijn de voor het WOZ-object geregistreeerde gegevens gecontroleerd en eventueel aangevuld.
 8. De uit de marktanalyse naar voren gekomen marktontwikkelingen ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor de verschillende categorieën objecten en de verschillende marktsegmenten binnen de gemeente.
 9. De gevolgen van de marktanalyse voor het referentiestelsel dat wordt gebruikt bij de waardebepaling.
- De Waarderingskamer toetst of de genoemde gegevens in de WOZ-administratie van de gemeente zijn vastgelegd.

2.4 Opname ter plaatse in het kader van verzamelen en analyseren markt-informatie

Voor de analyse van de gerealiseerde marktprijzen moeten de objectkenmerken van het bij de transactie betrokken object correct zijn. Wanneer de gerealiseerde marktprijs overeenstemt met de verwachte actuele waarde op grond van de in de WOZ-administratie beschikbare gegevens (objectkenmerken, vastgestelde waarde, marktontwikkelingen sinds de vorige waardepeildatum voor het desbetreffende marktsegment, de omstandigheden bij de transactie) kan opname ter plaatse achterwege blijven. Indien dit niet het geval is, zal het betrokken object ter plaatse opgenomen moeten worden. Deze opname moet plaatsvinden zo spoedig mogelijk na het bekend worden van de desbetreffende transactie.

In het kader van de permanente marktanalyse is opname ter plaatse derhalve noodzakelijk van:

- 1 Objecten die zijn betrokken bij een verkooptransactie, indien de gerealiseerde verkoopprijs meer dan 20% afwijkt van de voor de marktontwikkeling voor het desbetreffende marktsegment gecorrigeerde (vastgestelde) waarde.
- 2 Niet-woningen die zijn betrokken bij een verhuurtransactie, indien de gerealiseerde huurprijs meer dan 20% afwijkt van de voor de marktontwikkeling voor het desbetreffende marktsegment gecorrigeerde huurwaarde die is gehanteerd om te komen tot de vastgestelde waarde.
- 3 Woningen (niet vallend onder sub 1) die zijn betrokken bij een verkooptransactie, tenzij binnen dezelfde (CBS-) buurt per jaar gemiddeld meer dan drie objecten van dezelfde categorie bij een transactie zijn betrokken. In dat geval worden in ieder geval gemiddeld drie objecten per jaar opgenomen.
- 4 Niet-woningen (niet vallend onder sub 1) die zijn betrokken bij een verkooptransactie, tenzij sprake is vanbinnen dezelfde (CBS-) buurt per jaar

gemiddeld meer dan drie objecten van dezelfde categorie bij een transactie zijn betrokken. In dat geval worden in ieder geval gemiddeld drie objecten per jaar opgenomen.

- 5 Niet-woningen (niet vallend onder sub 2) die zijn betrokken bij een verhuurtransactie, tenzij binnen dezelfde (CBS-) buurt per jaar gemiddeld meer dan drie objecten van dezelfde categorie bij een transactie zijn betrokken. In dat geval worden in ieder geval gemiddeld drie objecten per jaar opgenomen.

Omdat de marktanalyse continu plaatsvindt, betekent dit dat deze opnames niet alleen tijdens het "herwaarderingsproject" maar in de tijd gespreid zullen plaatsvinden. De opnames ter plaatse komen daarmee in de meeste gevallen in de plaats van de opnames die anders gedurende de herwaardering zouden plaatsvinden (zie hoofdstuk 3). De genoemde opnames vinden in pandig plaats, als er gegevens relevant zijn die alleen in pandig verzameld kunnen worden. Indien de belanghebbende de in pandige opname weigert, wordt dat vastgelegd.

3. UITVOERING WAARDEBEPALING

In de artikelen 17 en 18 van de Wet WOZ zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de waardebepaling vastgelegd. In artikel 17 staan de algemene waarderingsvoorschriften, uitgaande van de fictie "vrij en onbezwaard" en "onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen". Artikel 18 geeft de basis voor de waardepeildatum. Deze uitgangspunten zijn in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken nader uitgewerkt in toe te passen taxatiemethoden.

3.1 Waardebepaling woningen

De waarde in het economische verkeer van woningen wordt bepaald met behulp van de vergelijkingsmethode. Transactiepreizen vormen het uitgangspunt van de taxatie. De Waarderingskamer toetst of voor de waardebepaling gebruik wordt gemaakt van die verkopen die het meest voldoen aan de waarderingsvoorschriften (vrij en onbezwaard en onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen). Dit betekent dat in beginsel alleen gebruik gemaakt wordt van verkopen van "eigen-woningen", dus verkopen aan een eigenaar-bewoner.

Tevens toetst de Waarderingskamer of bij het vaststellen van de waarde de omstandigheden bij een transactie (bijvoorbeeld "verkoop heeft alleen betrekking op erfpachtrecht" of "verkoop geschiedt aan zittende huurder") op correcte wijze worden meegewogen bij het gebruik van de desbetreffende marktgegevens.

De Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken beschrijft drie vormen van de vergelijkingsmethode die toegepast kunnen worden. Bij elk van deze methoden kan de computer gebruikt worden voor het prognosticeren van waarden (modelmatige waardebepaling). De Waarderingskamer ziet er op toe dat de voor de berekening van deze prognoses of "modelwaarden" gebruikte gegevens over de te taxeren woningen en over de marktgegevens in het veld zijn gecontroleerd en/of dat de geprognosticeerde waarden of modelwaarden in het veld worden gecontroleerd.

Voor deze controle in het veld zal voor de meeste woningen in pandige opname van de woning niet nodig zijn als de noodzakelijke gegevens (bijvoorbeeld grootte van de woning) beschikbaar zijn. In pandige opname van woningen vindt primair plaats in het kader van de marktanalyse. Tijdens de marktanalyse wordt immers bepaald welke kenmerken van een woning relevant zijn bij de totstandkoming van een prijs op de markt. Op basis hiervan wordt vastgesteld welke objectkenmerken noodzakelijk zijn van alle te taxeren woningen.

In aanvulling op de in pandige opname van woningen in het kader van de marktanalyse vinden in pandige opnames plaats van:

- 7 referentiewoningen, wanneer binnen een homogene groep of een groep woningen die verwijzen naar één referentiewoning geen enkele woning in het kader van de marktanalyse in pandig is opgenomen gedurende de periode vanaf twee jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het vaststellen van het referentiestelsel;
- 7 individuele woningen waarvan de voor de waarde relevante objectkenmerken in de gemeentelijke registratie onvoldoende bekend zijn voor een voldoende nauwkeurige waardebepaling;
- 7 woningen in marktsegmenten waarvan uit de marktanalyse is gebleken dat er objectkenmerken zijn die grote invloed op de waarde in het economische verkeer hebben, welke kenmerken alleen door in pandige opname verzameld en/of gecontroleerd kunnen worden.

De Waarderingskamer toetst of voor de hierboven genoemde categorieën woningen inderdaad in pandige opname heeft plaatsgevonden.

Voor de waardebepaling van woningen zal gebruik gemaakt worden van een referentiestelsel. Het referentiestelsel moet garanderen dat de beschikbare marktinformatie op een consistente wijze wordt gehanteerd bij de waardebepaling en bij de onderbouwing van de taxaties. Bij de taxatie kan met betrekking tot een aantal (een homogene groep) woningen expliciet worden verwezen naar één of meer referentiewoningen.

Indien de waardebepaling van woningen geschiedt met een volledig modelmatige aanpak dan vindt de verwijzing naar de marktgegevens en de referentieobjecten impliciet in het model plaats. Ook bij het gebruik van een modelmatige aanpak is een "referentiestelsel" van belang om de aansluiting op de marktgegevens te kunnen controleren. Voor de referentiewoningen wordt gecontroleerd of de uitkomst van het model overeenkomt met de waarde van de desbetreffende woning. De referentiewoningen zijn bij deze methodiek primair bedoeld om de kwaliteit van het model voor alle verschillende marktsegmenten te controleren.

Voor elk waarderingsproject gelden de volgende eisen met betrekking tot de keuze van referentiegegevens:

- 7 de referentiegegevens moeten representatief zijn voor de te taxeren woningen. Dit betekent dat elke categorie woningen (per type per buurt) in de referentiegegevens tot uitdrukking moet komen;
- 7 de referentiegegevens zijn gebaseerd op de beschikbare marktinformatie. Eventuele bijzonderheden bij de transactie kunnen leiden tot referentiegegevens die afwijken van de transactieprijs. Een dergelijke afwijking moet inhoudelijk gemotiveerd zijn, waarbij niet volstaan kan worden met de aantekening "hoge verkoopprijs" of "lage verkoopprijs";
- 7 bij het gebruiken van transactiedata (transportdata) van meer dan drie maanden voor of na de waardepeildatum wijken de referentiegegevens in beginsel af van de (bij de marktinformatie geregistreerde) transactieprijs

in verband met de transportdatum. Op grond van een marktanalyse (trendanalyse) van de betreffende woningcategorie in die omgeving wordt bepaald hoe groot deze aanpassing moet zijn. Uit de marktanalyse kan blijken dat geen aanpassing hoeft plaats te vinden.

Als de waardebeoordeling van woningen wordt gebaseerd op directe vergelijking met referentiewoningen zijn er zoveel referentiewoningen dat voor elke te taxeren woning minimaal één referentiewoning beschikbaar is die qua ligging en objectkenmerken in hetzelfde marktsegment valt. Bij het taxeren op basis van de methodiek van de homogene groepen bevat elke homogene groep tenminste één referentiewoning. Indien wordt uitgegaan van een modelmatige taxatiemethodiek is voor iedere buurt en voor elke categorie woningen een referentiewoning beschikbaar.

3.2 Waardebepaling niet-woningen

De Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken beschrijft drie taxatiemethodieken voor het bepalen van de waarde in het economische verkeer van niet-woningen en de methodiek voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Welke methodiek uiteindelijk wordt toegepast is afhankelijk van de beschikbaarheid van marktgegevens (huurprijzen, verkoopprijzen of andere marktgegevens) en van het voorschrift in artikel 17 van de Wet WOZ (in het algemeen de hoogste van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de waarde in het economische verkeer).

Huurwaardekaptalisatie

Bij toepassing van de huurwaardekaptalisatie moet de bepaalde huurwaarde (bijvoorbeeld huurwaarde per vierkante meter) en de gebruikte kaptalisatiefactor direct verklaard kunnen worden met behulp van een referentiestelsel. Voor dit referentiestelsel gelden de volgende eisen:

1. Het referentiestelsel geeft aanwijzingen omtrent de te hanteren bruto-huurprijzen per vierkante meter voor de verschillende soorten objecten (kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen, winkels, bedrijfshallen, etc.), liggingsgebieden en grootteklassen. Deze aanwijzingen hebben bijvoorbeeld de vorm van een tabel waarin de basishuurprijzen per vierkante meter zijn opgenomen door middel van bandbreedtes. In voorkomende gevallen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van niet alleen de primaire ruimten (bijvoorbeeld kantoor, winkel etc.) maar ook met de aanwezigheid van secundaire ruimten (bijvoorbeeld archief, magazijn, etc.). In deze gevallen worden afzonderlijke huurprijzen voor deze secundaire ruimten gehanteerd.
2. De referentiehuurprijzen zijn afgeleid van, en onderbouwd met, huurprijzen die op de markt zijn overeengekomen. De referentiehuurprijzen hebben betrekking op een "standaard" ruimte, rekening houdend met het soort

object, de ligging en de grootte. Bij het afleiden van referentiehuurgegevens uit marktgegevens wordt rekening gehouden met het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten, de huurcondities en de kenmerken van het object.

3. Het referentiestelsel geeft aan op welke wijze de huurwaarde van ruimten op verschillende verdiepingen wordt bepaald (kantoorvilla's en winkels) in relatie tot de ontsluiting van deze verdiepingen.
4. Het referentiestelsel geeft systematisch aan in welke mate verschillen in voorzieningen, kwaliteit van het object, staat van onderhoud, de functionaliteit en doelmatigheid van het object de hoogte van de huurwaarde beïnvloeden.
5. In het referentiestelsel wordt duidelijk gemaakt op welke wijze parkeerplaatsen invloed hebben op de totale (huur)waarde van het object.
6. Het referentiestelsel geeft de bandbreedte aan voor de toe te passen kapitalisatiefactor, rekening houdend met soort object, ligging en ouderdom.
7. Het referentiestelsel geeft systematisch aan op welke wijze een gehanteerde kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit de referentiefactor op grond van verschillen in:
 - leegstandsrisico's en mutatiegraad;
 - exploitatielasten;
 - verwachte levensduur van het object zonder renovatie.
8. In het referentiestelsel wordt zichtbaar gemaakt hoeveel grond wordt geacht te zijn betrokken in de referentiegegevens. Bij de taxaties die uitgaan van dit referentiestelsel moeten de terreinoppervlakten die volgens het referentiestelsel niet zijn inbegrepen in de gehanteerde huurprijzen, afzonderlijk in de taxatie tot uitdrukking worden gebracht. In het referentiestelsel worden tevens de grondprijzen aangegeven aan de hand waarvan deze extra terreinoppervlakten worden gewaardeerd. Hierbij wordt uitgegaan van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond voor de meest gerede bestemming.

Elke waardebeoordeling volgens de methodiek van de huurwaardekapitalisatie moet verder voldoen aan de volgende criteria:

- 7 het object is ter plaatse opgenomen;
- 7 de kapitalisatiefactor wordt op één decimaal nauwkeurig bepaald.

Vergelijkingsmethode

Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet de bepaalde waarde van een onroerende zaak of een deel van een onroerende zaak (bijvoorbeeld waarde van een mestopslag per kubieke meter) verklaard kunnen worden met behulp van een referentiestelsel. Voor dit referentiestelsel gelden de volgende eisen:

1. Het referentiestelsel geeft aanwijzingen omtrent de te hanteren waarden per eenheid voor de verschillende soorten (deel)objecten (stallen, schuren, opslagruimten, bedrijfshallen) en liggingsgebieden.

2. De referentiegegevens zijn afgeleid van, en onderbouwd met, gerealiseerde verkoopprijzen die op de markt zijn overeengekomen. De referentiegegevens hebben betrekking op een "standaard" ruimte, rekening houdend met het soort object, de ligging en de grootte. Bij het afleiden van referentiegegevens uit marktgegevens wordt rekening gehouden met het moment waarop de verkoop heeft plaatsgevonden en de kenmerken van het object.
3. Het referentiestelsel geeft systematisch aan hoe verschillen in voorzieningen, kwaliteit van het object, staat van onderhoud, de functionaliteit en doelmatigheid van het object de hoogte van de waarde per eenheid beïnvloeden.
4. In het referentiestelsel wordt zichtbaar gemaakt hoe grond wordt geacht te zijn betrokken in de referentiegegevens. Bij de taxaties die uitgaan van dit referentiestelsel moeten de terreinoppervlakten die volgens het referentiestelsel niet zijn inbegrepen in de gehanteerde waarden, afzonderlijk in de taxatie tot uitdrukking worden gebracht. In het referentiestelsel worden tevens de grondprijzen aangegeven aan de hand waarvan deze extra terreinoppervlakten worden gewaardeerd.

Ook bij toepassing van de vergelijkingsmethode bij niet-woningen geldt het criterium dat elk object ter plaatse opgenomen moet zijn.

Discounted-cash-flowberekening

Bij de discounted-cash-flow-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak in aanmerking genomen. Dit gebeurt door al deze toekomstige inkomsten en uitgaven contant te maken naar de waardepeildatum.

De periode die in de berekening betrokken wordt is in beginsel twintig jaar. Indien de verwachte resterende economische levensduur van het object echter korter is, zal alleen deze kortere resterende levensduur in de berekening worden opgenomen.

Het te hanteren rentepercentage moet overeenstemmen met de algemene rentestand. Hiervoor is het rendement op staatsleningen met een lange looptijd (tussen acht en tien jaar) in beginsel de basis. Eventueel kan in verband met de specifieke situatie in de desbetreffende branche het rentepercentage hiervan afwijken. Het rentepercentage en eventuele afwijkingen voor specifieke branches maakt onderdeel uit van de referentiegegevens.

Bij de berekening van de discounted-cash-flow is er sprake van een min of meer individuele benadering van een object. De methodiek wordt primair toegepast voor de waardebeoordeling van afzonderlijke referentie-objecten of voor de waardebeoordeling van enkele specifieke objecten. Voor deze berekening is referentiemateriaal daarom niet of nauwelijks relevant.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde moeten vier elementen worden berekend. Voor deze elementen hanteert de Waarderingskamer bij haar toezicht de volgende criteria:

1. Vervangingswaarde grond

Uitgangspunt voor de vaststelling hiervan is de reële uitgifteprijs die rondom de waardepeildatum door de gemeente wordt (zou worden) gehanteerd bij uitgifte van grond met de desbetreffende bestemming op een vergelijkbare lokatie. De vervangingswaarde van de grond wordt niet gecorrigeerd voor technische of functionele veroudering. Factoren als bereikbaarheid en beschikbaarheid van parkeervoorzieningen in de omgeving komen indien noodzakelijk tot uiting in de factor voor functionele veroudering van de opstal.

Bij de berekening van de vervangingswaarde van de grond worden aanlegkosten zoals verharding en parkeervoorzieningen niet meegenomen. Deze komen tot uiting bij de vervangingswaarde voor de opstal, omdat op deze voorzieningen wel correcties mogelijk zijn.

2. Vervangingswaarde opstal

De bepaling van de vervangingswaarde voor de opstal wordt gebaseerd op herbouwkosten per kubieke of vierkante meter per gebouwonderdeel. Bij de herbouwkosten kunnen de totale kosten per kubieke meter of per vierkante meter worden gesplitst in maximaal de volgende elementen: ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties, infrastructuur, overige kosten. De rubriek overige kosten geeft aan dat alle voor de herbouw noodzakelijke kosten, zoals projectbegeleiding, honorarium architect, vergunningen, etc. onderdeel vormen van de vervangingswaarde.

3. Correctie technische veroudering

De correctie voor technische veroudering wordt gebaseerd op een afschrijvingssystematiek. Na een renovatie moet de waarde in het algemeen worden verhoogd. De verwachte levensduur wordt opnieuw ingeschat en indien mogelijk wordt een waarde van het object op het moment van gereedkomen van de renovatie ingeschat als percentage van de herbouwwaarde. Als dit niet mogelijk is wordt de technische veroudering op andere wijze onderbouwd. De afschrijvingssystematiek en de gebruikte kengetallen voor ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties en infrastructuur kunnen verschillen.

4. Correctie functionele veroudering

De correctie wegens functionele veroudering wordt bepaald, rekening houdende met:

- economische veroudering: de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het desbetreffende object;
- verandering in bouwwijze: de mate waarin het huidige gebouw niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten

worden gebouwd. Dit element zal alleen van betekenis zijn voor oudere objecten die momenteel niet meer op deze wijze worden gebouwd;

- belemmering in gebruiksmogelijkheden: belemmering van de normale activiteiten van de organisatie door een ondoelmatige inrichting van de ruimte of door een tekort danwel overschot aan ruimte;
- excessieve gebruikskosten: excessieve gebruikskosten van het object ten gevolge van een niet volledig functioneel gebouw (bijvoorbeeld meer dan gemiddelde onderhoudskosten).

Het object waarvoor een gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend, wordt ter plaatse opgenomen. De correcties die toegepast worden, worden uitgedrukt in een vermenigvuldigingsfactor, zodat de volgorde van toepassing van de correctie geen invloed heeft op de einduitkomst.

3.3 Waardebepaling in de loop van het tijdvak

Bij de waardebeoordeling in de loop van het tijdvak kunnen twee categorieën taxaties worden onderscheiden:

- 7 taxaties waarbij de onroerende zaak gewaardeerd wordt naar de staat van de zaak op de waardepeildatum (1 januari 1999);
 - 7 taxaties waarbij de onroerende zaak gewaardeerd wordt naar de staat van de zaak op 1 januari van een ander jaar (1 januari 2001, 2002, 2003 of 2004).
- Bij beide categorieën vindt de waardebeoordeling plaats naar het marktniveau op de waardepeildatum 1 januari 1999, dus door vergelijking met transacties die rondom die waardepeildatum hebben plaatsgevonden.

De eerste categorie taxaties vindt plaats:

- 7 in het kader van de behandeling van bezwaar of beroep;
- 7 ter voorbereiding van een eventuele ambtshalve vermindering of een herziening van de waarde;
- 7 voor het vaststellen van de waarde van onroerende zaken die bij het begin van het tijdvak geblokkeerd zijn;
- 7 in het kader van correctie van fouten in de objectafbakening, fouten in de geregistreerde objectkenmerken of fouten in de onderbouwing van de waarde.

Bij deze categorie taxaties toetst de Waarderingskamer of inderdaad de staat op de waardepeildatum bekend is en of eventuele verschillen met de actuele staat ten tijde van de waardebeoordeling onderkend zijn.

Indien in de motivering van het bezwaarschrift argumenten worden aangedragen die alleen in pandig kunnen worden onderzocht, vindt in pandige opname plaats. Het resultaat van de waardebeoordeling in het kader van de behandeling van bezwaar of beroep bestaat uit een voorstel voor de wijze waarop het bezwaarschrift afgedaan moet worden (handhaven of vernietigen bij geschil over

objectafbakening; handhaven of verminderen bij geschil over de waarde), uit een motivering waarin specifiek wordt ingegaan op de grieven van de appellant en, indien nog geen taxatieverslag is verstrekt of het taxatieverslag is gewijzigd, een taxatieverslag overeenkomstig hoofdstuk 4 van dit deel van de Waarderingsinstructie 1999.

De tweede categorie taxaties vindt plaats:

7 bij een wijziging van de objectafbakening na de waardepeildatum;

7 bij een verandering van de onroerende zaak door bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming;

7 bij een bijzondere omstandigheid specifiek voor de onroerende zaak.

In het kader van deze categorie taxaties toetst de Waarderingskamer of de gemeente elke aanleiding voor een nieuwe waardebepaling signaleert. Daarbij wordt ook getoetst of de gemeente de veranderingen op zorgvuldige wijze inventariseert en registreert. Bij nieuwbouw van een individueel object vindt in ieder geval in pandige opname plaats. Bij andere veranderingen van het object vindt in pandige opname plaats, indien zich veranderingen hebben voorgedaan, waarvan de waarde-invloed alleen in pandig kan worden vastgesteld.

Tevens toetst de Waarderingskamer of de eventuele waardeverandering correct wordt getoetst aan de drie drempels van artikel 19 van de Wet WOZ (drempel voor wijziging objectafbakening 5% of f 250.000; drempel voor verandering object 5% met een minimum van f 25.000 of f 250.000; drempel voor bijzondere omstandigheid 5% met een minimum van f 25.000 of f 250.000).

4. ONDERBOUWING TAXATIE

In de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken zijn modellen vastgesteld waaraan het taxatieverslag ter onderbouwing van een vastgestelde waarde moet voldoen. In dit hoofdstuk zijn criteria geformuleerd aan de hand waarvan de Waarderingskamer toetst of een gemeente een kwalitatief voldoende onderbouwing geeft van de vastgestelde waarde aan een belanghebbende. De criteria hebben betrekking op welke gegevens tenminste vermeld moeten worden bij de verschillende rubrieken van het model taxatieverslag.

Er is onderscheid gemaakt tussen een taxatieverslag woningen en een taxatieverslag niet-woningen. Voor onroerende zaken die in hoofdzaak dienstbaar zijn aan een woning, zoals een garagebox, wordt ook het taxatieverslag woningen gehanteerd. Voor gecombineerde woon-bedrijfspanen en voor bijzondere woongebouwen, zoals een verzorgingshuis, wordt een taxatieverslag niet-woningen gebruikt.

4.1 Woningen

Het taxatieverslag woningen kent naast de vastgestelde waarde vier rubrieken. Voor elke rubriek zijn hieronder criteria genoemd die de Waarderingskamer hanteert bij het beoordelen of al dan niet sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing van de vastgestelde waarde.

Er is sprake van een kwalitatief goede onderbouwing van de vastgestelde waarde van een woning, wanneer het taxatieverslag:

- S voldoet aan de wettelijke verplichtingen vastgelegd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken;
- S mede door een heldere toelichting duidelijk is voor de belanghebbende;
- S aan de belanghebbende de mogelijkheid biedt om de geregistreerde en gebruikte objectgegevens van de desbetreffende woning te controleren;
- S de aansluiting op de gerealiseerde prijzen in de markt inzichtelijk maakt;
- S de gerealiseerde verkoopprijzen van de desbetreffende woning en andere relevante marktinformatie bevat ter onderbouwing van de vastgestelde waarde;
- S de onderlinge waardeverhoudingen ten opzichte van de vermelde verkochte panden of eventueel andere vergelijkingswoningen verklaart.

Om te beoordelen of sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing, hanteert de Waarderingskamer het criterium dat tenminste de volgende gegevens vermeld moeten zijn in de verschillende rubrieken van het taxatieverslag woningen.

Aanduiding woning

- 7 Volledig postadres.
- 7 Indien de woning meerdere officiële adressen heeft (bijvoorbeeld garage of berging met eigen huisnummer), dan worden afzonderlijke adressen eveneens volledig vermeld.

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie

- 7 Volledige kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ.
- 7 Indien de ondergrond van de woning is aangemerkt als sluimerend WOZ-object, dan wordt conform Stuf-WOZ alleen een kadastrale aanduiding vermeld van het betrokken kadastrale perceel. Vermelding van de kadastrale oppervlakte blijft achterwege.
- 7 Indien sprake is van een eengezins-huurwoning waarvan de ondergrond is ondergebracht in een sluimerend WOZ-object, dan wordt onder de objectgegevens afzonderlijk de kavelgrootte vermeld die als uitgangspunt geldt voor de waardebeoordeling.
- 7 Indien sprake is van een meergezinswoning dan wordt een aanduiding van de grootte (oppervlakte of oppervlakteklasse) van een eventuele tuin afzonderlijk vermeld onder de objectgegevens van de woning die over de tuin kan beschikken met de vermelding "oppervlakte tuin".

Objectgegevens en Bijzondere kenmerken

De in paragraaf 1.2 "Objectkenmerken ten behoeve van de waardebeoordeling" genoemde objectkenmerken voor woningen worden op het taxatieverslag vermeld onder de rubriek objectgegevens en bijzondere kenmerken. Eventueel kan op het taxatieverslag een geregistreerd gegeven worden vermeld in een klasse. Bijvoorbeeld een geregistreerde oppervlakte van 103 vierkante meter kan worden weergegeven als "100 - 105" vierkante meter. De omvang van de klassen moet wel zodanig zijn dat controle van het gegeven en onderlinge vergelijking mogelijk blijft

Marktgegevens

Volgens het model taxatieverslag woningen in de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken wordt deze rubriek aangeduid als "Vergelijkbare woningen". Gezien het karakter van de vermelde gegevens en gelet op de verwarring waartoe het begrip "vergelijkbare woningen" kan leiden, kunnen gemeenten deze rubriek beter aanduiden als "Marktgegevens". Voor de rubriek marktgegevens hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- 7 De verkoopprijs en verkoopdatum (transportdatum) worden gegeven van de woning waarop het taxatieverslag betrekking heeft, indien deze woning binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag is verkocht (eventueel meerdere prijzen en meerdere data, indien vaker verkocht binnen deze periode) met

vermelding van bijzondere omstandigheden als uit de marktanalyse is gebleken dat de gerealiseerde verkoopprijs geen goede indicatie geeft van de waarde in het economische verkeer.

- 7 Er worden in beginsel minimaal drie woningen vermeld waarmee de belanghebbende kan vergelijken met bij elke woning de volgende gegevens:
- . Adres
 - . Soort woning
 - . Buurt
 - . Grootte van woning (exclusief bijgebouwen)
 - . Kavelgrootte
 - . Aanwezige bijgebouwen
 - . Verkoopprijs en verkoopdatum
 - . Eventueel de vastgestelde waarde (een gemeente kan er voor kiezen om deze vastgestelde waarde direct op het taxatieverslag te vermelden. De belanghebbende kan op grond van artikel 40, eerste lid, altijd om de vastgestelde waarden van deze woningen verzoeken).

De vermelde woningen moeten wat betreft grootte, buurt en vastgestelde waarde de belanghebbende de mogelijkheid bieden voor een goede vergelijking. Dit betekent in beginsel woningen in dezelfde buurt van dezelfde categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 20%. Indien geen woningen verkocht zijn die voldoen aan deze criteria worden niet-verkochte woningen (dus zonder verkoopprijs, maar met vastgestelde waarde) vermeld.

Met het taxatieverslag wordt een toelichting meegezonden die minimaal de informatie bevat die is opgenomen in de "model-toelichting" opgenomen in paragraaf 6.3.

4.2 Niet-woningen

Het taxatieverslag niet-woningen kent naast de vastgestelde waarde zeven rubrieken. Niet alle rubrieken worden altijd ingevuld, omdat sommige rubrieken alleen relevant zijn bij toepassing van een bepaalde taxatiemethode. Voor elke rubriek kunnen criteria worden gesteld die de Waarderingskamer hanteert bij het beoordelen of al dan niet sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing van de vastgestelde waarde.

Er is sprake van een kwalitatief goede onderbouwing van de vastgestelde waarde van een niet-woning, wanneer het taxatieverslag:

- S voldoet aan de wettelijke verplichtingen vastgelegd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken
- S mede door een heldere toelichting duidelijk is voor de belanghebbende;

- S de mogelijkheid biedt aan de belanghebbende om de geregistreerde en gebruikte objectgegevens van het desbetreffende object te controleren;
- S de aansluiting op de gerealiseerde prijzen in de markt inzichtelijk maakt;
- S helderheid biedt over de gehanteerde berekeningswijze van bijvoorbeeld huurwaardekapitalisatie of gecorrigeerde vervangingswaarde;
- S de opbouw van de taxatie naar verschillende onderdelen van het object zichtbaar maakt;
- S de invloed van bijzondere waarderingsvoorschriften en "vrijstellingen" eenduidig vastlegt, zoals de toepassing van de werktuigenvrijstelling en de invloed van de omzetbelasting als waardebepalende factor.

Om te beoordelen of sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing, hanteert de Waarderingskamer het criterium dat tenminste de volgende gegevens vermeld moeten zijn in de verschillende rubrieken van het taxatieverslag niet-woningen.

Aanduiding object

- 7 Volledig postadres.
- 7 Indien het object meerdere officiële adressen heeft (bijvoorbeeld magazijn met afzonderlijk adres, achteringang aan andere straat) dan worden afzonderlijke adressen volledig vermeld.
- 7 Indien postadres betrekking heeft op meer dan de getaxeerde onroerende zaak, dan wordt duidelijk aangegeven op welk deel de taxatie betrekking heeft (bijvoorbeeld tweede en derde verdieping of winkelruimte).

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie

- 7 Volledig kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ.
- 7 Indien de ondergrond van het object (bijvoorbeeld unit in bedrijfsverzamelgebouw) is aangemerkt als sluimerend WOZ-object, dan wordt conform Stuf-WOZ alleen een kadastrale aanduiding vermeld van het betrokken kadastrale perceel. Vermelding van de kadastrale oppervlakte blijft achterwege.

Objectgegevens en Bijzondere kenmerken

De in paragraaf 1.2 "Objectkenmerken ten behoeve van de waardebeoordeling" genoemde relevante objectkenmerken voor niet-woningen worden op het taxatieverslag vermeld onder de rubriek objectgegevens en bijzondere kenmerken. Eventueel kan op het taxatieverslag een geregistreerd gegeven worden vermeld in een klasse. Bijvoorbeeld een geregistreerde oppervlakte van 254 vierkante meter kan worden weergegeven als "250 - 260" vierkante meter. De omvang van de klassen moet wel zodanig zijn dat controle van het gegeven en onderlinge vergelijking mogelijk blijft.

Marktgegevens

Volgens het model taxatieverslag niet-woningen in de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken wordt deze rubriek aangeduid als "Vergelijkbare objecten". Deze rubriek is primair bedoeld voor het vermelden van marktgegevens (verkoopprijzen) van andere objecten bij toepassing van de vergelijkingsmethode. Overeenkomstig de werkwijze bij het taxatieverslag woningen, kunnen gemeenten deze rubriek beter aanduiden als "Marktgegevens". Voor de inhoud van de rubriek marktgegevens hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- 7 De verkoopprijs en verkoopdatum van het object waarop het taxatieverslag betrekking heeft, en/of de huurprijs en de ingangsdatum en/of de stichtingskosten worden gegeven, indien het object binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag is verkocht (eventueel meerdere prijzen en meerdere data, indien vaker verkocht binnen deze periode) of indien in deze periode sprake is van een nieuw huurcontract waarover (bijvoorbeeld door middel van een inlichtingenformulier) huurgegevens zijn verkregen of indien het object in deze periode is gesticht en de stichtingskosten zijn opgevraagd in verband met het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Opbouw taxatie en Kapitalisatie huurwaarde

Wanneer de waarde is bepaald volgens de methodiek van huurwaardekapitalisatie per onderdeel van het object:

- 7 aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld kantoorruimte, magazijn, winkelruimte etc.);
- 7 de grootte van het onderdeel bij voorkeur aangeduid in bruto vloeroppervlakte en bij voorkeur gemeten volgens NEN 2580;
- 7 het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- 7 de bruto-huurwaarde per vierkante meter (gebaseerd op huurprijzen rondom de waardepeildatum exclusief BTW);
- 7 de totale huurwaarde van het onderdeel;
- 7 de kapitalisatiefactor voor het onderdeel (afgerond op één decimaal);
- 7 de vastgestelde waarde van het onderdeel;
- 7 voor zover een onderdeel bestaat uit parkeerplaatsen kan volstaan worden met een vast bedrag per parkeerplaats of indien van toepassing de opmerking "de huurwaarde is inclusief " . . " parkeerplaatsen);
- 7 voor zover een onderdeel bestaat uit grond wordt aangegeven dat de huurwaarde inclusief " . . " vierkante meter grond is. Indien er een surplus aan grondoppervlakte is, wordt voor dit surplus een vast bedrag per vierkante meter genoteerd;
- 7 bijzondere voorzieningen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel met mogelijk alleen een vastgestelde waarde (bijvoorbeeld terreininfrastructuur);

- 7 bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel, waarmee de omvang van de vermindering van de waarde zichtbaar gemaakt kan worden (negatieve waarde onderdeel), bijvoorbeeld in verband met bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest.

Opbouw taxatie en Gecorrigeerde vervangingswaarde

Wanneer de waarde is bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde per onderdeel van het object:

- 7 aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld bedrijfshal, ketel, lokalen, etc.);
- 7 de grootte van het onderdeel;
- 7 het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- 7 de levensduur en/of de resterende levensduur;
- 7 de vervangingswaarde per kubieke meter, vierkante meter of andere eenheid (bijvoorbeeld per hoogspanningsmast of per trafo van een bepaalde soort) inclusief of exclusief BTW afhankelijk van de vermelding bij de vastgestelde waarde;
- 7 de technische restwaarde aan het einde van de levensduur in procenten;
- 7 aftrek voor technische veroudering in procenten;
- 7 factor voor technische veroudering;
- 7 aftrek voor functionele veroudering in procenten;
- 7 factor voor functionele veroudering;
- 7 indien voor het bepalen van de factor voor functionele veroudering afzonderlijke deelfactoren zijn geregistreerd, worden afzonderlijk vermeld:
 - . de aftrek en de factor voor economische veroudering,
 - . de aftrek en de factor voor verandering bouwwijze,
 - . de aftrek en de factor voor doelmatigheid en
 - . de aftrek en de factor voor excessieve gebruikskosten;
- 7 de vastgestelde waarde van het onderdeel;
- 7 voor zover een onderdeel bestaat uit grond wordt uitgegaan van de aanwezige oppervlakte van de grond vermenigvuldigd met de voor die bestemming geldende grond(uitgifte)prijs inclusief of exclusief BTW afhankelijk van de vermelding bij de vastgestelde waarde. Indien de grond(uitgifte)prijs niet wordt gebaseerd op de oppervlakte van de grond, maar op de te realiseren bebouwing dan gebeurt dit ook in de onderbouwing;
- 7 indien er een surplus aan grond is, wordt onderscheid gemaakt tussen de benodigde grond en het surplus aan grondoppervlakte;
- 7 bijzondere voorzieningen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel met mogelijk alleen een vastgestelde waarde (bijvoorbeeld terreininfrastructuur);
- 7 werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gebleven, of categorieën werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gebleven worden aangeduid met de vermelding vastgestelde waarde nul;

- 7 bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid met een aftrek van de waarde (negatieve waarde), bijvoorbeeld bodemverontreiniging, aanwezigheid asbest.

Opbouw taxatie

Wanneer de waarde is bepaald volgens een andere methodiek (bijvoorbeeld discounted-cash-flowberekening):

- 7 aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld café, restaurant, keuken etc.);
- 7 de grootte van het onderdeel;
- 7 het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- 7 de vastgestelde waarde voor het onderdeel;
- 7 de lengte van de periode waarvoor de berekening is gemaakt;
- 7 de restwaarde voor het onderdeel na verstrijken van die periode;
- 7 het gehanteerde rentepercentage;
- 7 de inkomsten uit het desbetreffende onderdeel die in de berekening zijn meegenomen;
- 7 de uitgaven ten behoeve van het desbetreffende onderdeel die in de berekening zijn meegenomen.

Vastgestelde waarde

- 7 bij de vastgestelde waarde wordt vermeld exclusief omzetbelasting, inclusief omzetbelasting of waarde in het economische verkeer gebaseerd op (fictieve) transactie waarover geen omzetbelasting wordt geheven.

Met het taxatieverslag wordt een toelichting meegezonden die minimaal de informatie bevat die is opgenomen in de "model-toelichting" opgenomen in paragraaf 6.4.

5. VAKBEKWAAMHEID

5.1 Taxateurs

In de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken zijn de inhoudelijke eisen aan de vakbekwaamheid van de betrokken taxateurs vastgelegd. De Wet WOZ legt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de waardebeoordeling en voor de uitvoering van de waardevaststelling uitdrukkelijk bij de gemeenten. Dit betekent dat de gemeenten verantwoordelijk zijn voor het inzetten van voldoende vakbekwame taxateurs voor de uitvoering van een waarderingproject. Dit kan door het in dienst hebben van taxateurs, het inhuren van taxateurs of het uitbesteden aan een taxatiebureau waar deze taxateurs werkzaam zijn. Na 1 januari 1999 zijn de eisen volledig van toepassing.

De regeling stelt eisen aan de "WOZ-taxateur". Deze eisen gelden daarom niet voor alle medewerkers die in een herwaarderingproject of bij tussentijdse waardebeoordeling betrokken zijn. Aan de ene kant werken in het project bijvoorbeeld mensen aan het verzamelen en verwerken van objectgegevens. Deze "werkvoorbereiders", die objectkenmerken inventariseren of objecten opmeten, behoeven niet te voldoen aan alle eisen van de WOZ-taxateur. Aan de andere kant worden bijvoorbeeld zeer gespecialiseerde taxateurs ingezet voor specifieke objecten (bijvoorbeeld procesindustrie). Deze gespecialiseerde taxateurs werken dan altijd samen met een taxateur die wel voldoet aan de vakbekwaamheidseisen. Ook de specialisten (wiskundig, econometrisch) die vorm geven aan de modellen voor modelmatige waardebeoordeling werken samen met taxateurs die voldoen aan de vakbekwaamheidseisen.

De geformuleerde vakbekwaamheidseisen gelden in ieder geval voor de "WOZ-taxateur" die de analyse van de marktgegevens uitvoert, die de getaxeerde waarden en de bijbehorende onderbouwing bekrachtigt, die overleg voert met belanghebbenden en/of die vastgestelde waarden in het kader van een bezwaarprocedure opnieuw beoordeelt.

Gezien de verantwoordelijkheid voor de inzet van vakbekwame taxateurs bij een herwaarderingproject en bij de uitvoering van tussentijdse taxaties moet de gemeente kunnen aangeven welke taxateurs de genoemde activiteiten verrichten of hebben verricht en op welke wijze is vastgesteld dat deze taxateurs voldoen aan de gestelde vakbekwaamheidseisen.

5.2 Medewerkers WOZ-administratie

De Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken stelt alleen eisen aan taxateurs. De uitvoering van de waardering in het kader van de Wet WOZ omvat meer dan alleen taxatiewerkzaamheden. De objectafbakening, de verzameling en registratie van marktgegevens, de verzameling en registratie van objectgegevens, de vastlegging van de onderbouwing van de waarden stelt hoge eisen aan de gemeentelijke WOZ-administratie. De medewerkers die betrokken zijn bij de bijhouding van de WOZ-administratie moeten over voldoende vakbekwaamheid beschikken om gezamenlijk te waarborgen dat de kwaliteit van de WOZ-administratie voldoet aan de gestelde eisen. De vakbekwaamheidseisen voor medewerkers komen voor een deel overeen met de eisen aan de specifieke kennis en vaardigheden voor WOZ-taxateurs, namelijk:

- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;
- kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet;
- het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
- het kunnen toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
- het kunnen identificeren van een onroerende zaak in het kader van de wet aan de hand van de kadastrale aanduiding en de kadastrale oppervlakten.

Daarnaast moeten de desbetreffende medewerkers voldoen aan specifiek op de bijhouding van de WOZ-administratie gerichte eisen aan specifieke kennis en vaardigheden, namelijk:

- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot het verzamelen en registreren van gegevens over belanghebbenden, marktgegevens, kadastrale gegevens en objectkenmerken;
- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot het verstrekken van gegevens aan belanghebbenden;
- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot het verstrekken van gegevens aan waterschappen en Belastingdienst;
- het kunnen vastleggen van alle noodzakelijke gegevens in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie en het kunnen verstrekken van gegevens uit deze administratie aan waterschappen, Belastingdienst en belanghebbenden;
- het kunnen verstrekken van geaggregeerde informatie uit de WOZ-administratie voor de gemeente zelf en ten behoeve van het toezicht door de Waarderingskamer.

6. BIJLAGEN

6.1 Model-toelichting inlichtingenformulier gebruikers

Op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) moet de gemeente de waarde bepalen van onroerende zaken. De waarde wordt bij voor bezwaar vatbare beschikking vastgesteld en gebruikt bij de heffing van verschillende belastingen. Onder meer voor de objectafbakening is nodig dat de gemeente weet wie gebruiker is van een (deel van een) pand. Actuele gegevens omtrent de gebruiker zijn ook van belang voor de heffing van onroerende-zaakbelastingen.

Met dit inlichtingenformulier worden gebruikersmutaties en hiermee samenhangende mutaties van onroerende zaken (bijvoorbeeld verplaatsing van scheidingswanden tussen de onroerende zaken) geïnventariseerd. Deze inventarisatie is nodig voor de jaarlijkse actualisering van de gemeentelijke administratie over de gehuurde eenheden in bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen, winkelcentra etc.

Indien er in de loop van een kalenderjaar sprake is van een gebruikersmutatie, betekent dit dat de aanslag onroerende-zaakbelasting ten aanzien van de gebruiker voor het daarop volgende kalenderjaar wordt gericht aan de nieuwe gebruiker. Indien er mutaties zijn in de afbakening van een onroerende zaak (mutaties objecten binnen het complex), kan er, ingeval de mutatie leidt tot een waardeverandering, aanleiding zijn om met ingang van het daarop volgende kalenderjaar, een nieuwe waarde vast te stellen voor zowel eigenaar als gebruiker.

De objectafbakening van de onroerende zaken binnen het complex kan wijzigen wanneer de omvang van de gehuurde eenheid van de bestaande gebruikers is gewijzigd en/of wanneer de begrenzing van de ruimten van een nieuwe gebruiker of nieuwe gebruikers niet samenvalt met de grenzen bij voorgaande gebruikers.

De contactpersoon betreft de persoon die dit formulier heeft ingevuld en/of degene die eventueel nadere vragen kan beantwoorden.

Op grond van artikel 47 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen bent u verplicht de gevraagde gegevens te verstrekken. Dit artikel is zowel van toepassing op het verstrekken van gegevens en inlichtingen die van belang zijn voor de waardebepaling en waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ als voor die van belang zijn voor de heffing van onroerende-zaakbelastingen.

De door u verstrekte gegevens vallen onder de geheimhoudingsplicht krachtens de Algemene wet bestuursrecht.

Met vragen omtrent het invullen van het formulier kunt u zich wenden tot:

. van de gemeente

Zij/hij is dagelijks telefonisch te bereiken tussen . . . en . . . uur op telefoonnummer:

6.2 Model-toelichting inlichtingenformulier huurgegevens

Op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) moet de gemeente de waarde bepalen van onroerende zaken. De waarde wordt bij voor bezwaar vatbare beschikking vastgesteld en gebruikt bij de heffing van verschillende belastingen. Ten behoeve van de waardebepaling moet de gemeente informatie verzamelen omtrent de verhuurtransacties van niet-woningen.

Uit de gemeentelijke administratie blijkt dat er een andere gebruiker is gekomen van de op het inlichtingenformulier vermelde onroerende zaak. Vermoedelijk is er een nieuwe huurovereenkomst gesloten (verhuurtransactie). U wordt verzocht enkele gegevens over deze nieuwe huurovereenkomst in te vullen op bijgaand inlichtingenformulier. Natuurlijk zullen de verstrekte gegevens vertrouwelijk worden behandeld.

Het nieuwe huurcontract heeft geen gevolgen voor de WOZ-beschikking die geldt voor de jaren 1997 tot en met 2000. De gemeente heeft de actuele gegevens over het marktniveau en de marktontwikkelingen nodig voor de taxaties ter voorbereiding op de WOZ-beschikkingen die zullen worden genomen voor het volgende tijdvak (2001-2004). Voor dat tijdvak geldt in het hele land de waardepeildatum 1 januari 1999. De gegevens zijn ook van belang voor de behandeling van bezwaarschriften tegen beschikkingen over het huidige tijdvak. De verzameling en analyse van marktgegevens is dus niet uitsluitend van belang voor de waardebepaling van de op het formulier vermelde onroerende zaak.

De op het formulier gevraagde informatie heeft betrekking op de inhoud van de nieuw gesloten huurovereenkomst. Indien geen sprake is van een nieuwe huurovereenkomst kunt u dit op het formulier kenbaar maken.

Omdat de vragen in deze rubriek steeds betrekking hebben op de inhoud van het huurcontract, kunt u in plaats van de beantwoording van de vragen ook volstaan met het toezenden van een kopie van het huurcontract. U kunt het contract ook ter aanvulling op de antwoorden meezenden.

In het eerste gedeelte van het inlichtingenformulier staat vermeld over welke onroerende zaak de gemeente informatie vraagt. Weergegeven is de aanduiding van deze onroerende zaak in de gemeentelijke administratie alsmede de aanduiding van het soort object. Indien één van de vermelde gegevens onjuist of onvolledig is, kunt u dit op het formulier verbeteren of aanvullen.

In de rubriek huurprijs vult u in het bedrag dat in de eerste periode (de eerste maand of het eerste jaar) volgens de nieuwe huurovereenkomst aan huur wordt

betaald voor de desbetreffende onroerende zaak. Gelieve dit bedrag exclusief BTW en exclusief servicekosten te vermelden.

Niet alleen de huurprijs maar ook de andere voorwaarden in de huurovereenkomst zijn van belang om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen in het economische verkeer. De huurprijs en de andere voorwaarden van het huurcontract geven immers in onderlinge samenhang een indicatie van de huurwaarde. Het is voor de gemeente van belang dat alle relevante voorwaarden in de verschillende contracten te kennen. De rubriek aanvullende gegevens is ingericht op de verkrijging van die informatie.

De betaalde huurprijs voor een onroerende zaak kan relatief laag zijn in verhouding tot de marktprijzen en de kwaliteit van het object, indien de huurder zelf waardeverhogende investeringen heeft gedaan of doet in het object. Hiervan is sprake wanneer de huurder bijvoorbeeld investeert in scheidingswanden of een kwalitatief hoogwaardige gevel plaatst. Alleen investeringen in onroerende zaken zijn van belang en dus geen investeringen in de roerende inrichting. Indien er sprake is van waardeverhogende investeringen door de huurder in de onroerende zaak, dan kunt u dit met "ja" bij de desbetreffende vraag aangeven.

De betaalde huurprijs voor een onroerende zaak kan relatief hoog zijn in verhouding tot de marktprijzen en de kwaliteit van het object, indien de huurder niet alleen de beschikking krijgt over de onroerende zaak, maar ook andere zaken of diensten geleverd krijgt voor deze prijs (bijvoorbeeld roerende inventaris, gebruik telefoon, gebruik postkamer, aanwezigheid receptionist(e) etc.). Indien er sprake is van andere zaken of diensten die de huurder ontvangt, dan kunt u dit met "ja" bij de desbetreffende vraag aangeven.

De contactpersoon betreft de persoon die dit formulier heeft ingevuld en/of degene die eventueel nadere vragen kan beantwoorden.

Op grond van artikel 47 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen bent u verplicht de gevraagde gegevens te verstrekken. De door u verstrekte gegevens vallen onder de geheimhoudingsplicht krachtens de Algemene wet bestuursrecht.

Met vragen omtrent het invullen van het formulier kunt u zich wenden tot:

. van de gemeente

Zij/hij is dagelijks telefonisch te bereiken tussen . . . en . . . uur op telefoonnummer:

6.3 Model-toelichting taxatieverslag woningen

De Wet waardering onroerende zaken verplicht de gemeente om de waarde in het economische verkeer te bepalen. De waarde in het economische verkeer is de prijs die een koper en een verkoper overeen zouden komen na de beste voorbereiding van een verkoop. Deze verkoop zou moeten plaatsvinden op de waardepeildatum.

Natuurlijk worden niet alle woningen op de waardepeildatum verkocht. Toch moet van alle woningen de waarde bepaald worden. De gemeente gebruikt daarvoor de verkoopprijzen die in de markt tot stand komen. Deze verkopen vinden natuurlijk niet allemaal op de waardepeildatum plaats. De vermelde verkoopdatum is de dag waarop de verkoop van de woning is geregistreerd door het Kadaster.

Bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ moet de taxateur van de gemeente twee dingen doen, namelijk:

- voor de woningen waarvan een verkoopprijs dichtbij de waardepeildatum bekend is: uit de betaalde verkoopprijs afleiden wat de waarde in het economische verkeer is op de waardepeildatum;
- voor de woningen waarvan geen recente verkoopprijs bekend is: uit de waarde van andere woningen de waarde in het economische verkeer afleiden.

Deze twee stappen zijn in het taxatieverslag goed herkenbaar. Op het taxatieverslag staat, indien onlangs een verkoop heeft plaatsgevonden, de verkoopprijs vermeld. Indien de woning waarop dit taxatieverslag betrekking heeft, niet is verkocht, staan wel verkoopprijzen van enkele andere woningen vermeld. Uit het taxatieverslag blijkt ook dat de waarde van een woning op de waardepeildatum meestal niet exact gelijk is aan de betaalde verkoopprijs. Dit heeft te maken met de marktontwikkelingen tussen het moment van verkoop en de waardepeildatum. Het heeft ook te maken met eventuele subjectieve elementen die een rol gespeeld hebben bij de verkoop en met eventuele veranderingen in of aan de woning na de koopdatum.

Uit het taxatieverslag blijkt verder dat vergeleken is met enkele andere woningen (marktgegevens). Meestal zijn dit woningen in dezelfde buurt en van dezelfde soort. Wanneer geen verkoopprijzen beschikbaar zijn van woningen in dezelfde buurt of dezelfde categorie, dan worden bij de marktgegevens woningen vermeld die iets meer verschillen van de getaxeerde woning.

Op basis van de verschillen in objectkenmerken tussen de woningen moet de taxateur de waarde bepalen. Daarom zijn op het taxatieverslag enkele belangrijke objectkenmerken van de desbetreffende woningen weergegeven. Een grotere woning zal vaak een hogere waarde hebben, maar als de onder-

houdstoestand van die groter woning slechter is (bijvoorbeeld veel eerder bouwjaar) dan kan de waarde van de kleinere woning toch weer hoger zijn.

Bij de objectkenmerken staan enkele belangrijke kenmerken van uw woning opgesomd. Aan de hand van deze kenmerken kunt u beoordelen of de taxateur uitgegaan is van correcte gegevens. Wat betreft de aanduiding van de grootte van de woning is het belangrijk dat dit de bruto oppervlakte is. Dit betekent dat alle ruimten in de woning zijn meegenomen, dus ook gangen en trappen. Deze bruto oppervlakte zal dan ook groter zijn dan de bij elkaar getelde oppervlakten van alle kamers.

6.4 Model-toelichting taxatieverslag niet-woningen

De Wet waardering onroerende zaken verplicht de gemeente om de waarde voor elke onroerende zaak vast te stellen. Voor een onroerende zaak die niet als woning wordt gebruikt kan dit de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn of de waarde in het economische verkeer. Als WOZ-waarde wordt vastgesteld de hoogste van deze twee waarden. Of voor uw onroerende zaak de waarde in het economische verkeer is vastgesteld of de gecorrigeerde vervangingswaarde, blijkt uit het taxatieverslag.

Voor het bepalen van de waarde in het economische verkeer van een niet-woning wordt veelal gebruik gemaakt van de huurwaarde-kapitalisatiemethode. Deze methode wordt gebruikt omdat de gebruiker van deze categorie objecten veelal de ruimte huurt en er dus sprake is van een markt met huurtransacties. Uit de in de markt gerealiseerde huurprijzen leidt de taxateur een huurwaarde af. Deze huurwaarde hangt natuurlijk af van bijvoorbeeld het soort object, de grootte van het object en de kwaliteit. Voor het bepalen van de huurwaarde maakt de taxateur gebruik van huurprijzen die zo dicht mogelijk bij de waardepeildatum overeengekomen zijn tussen eigenaren en huurders.

Voor het vaststellen van de waarde in het economische verkeer is het noodzakelijk dat de huurwaarde (de huurprijs per jaar die een huurder en een verhuurder overeen zouden komen na de beste voorbereiding van een verhuur, wanneer deze verhuur zou plaatsvinden op de waardepeildatum) wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. De hoogte van deze kapitalisatiefactor is in het algemeen afhankelijk van het renteniveau en het risico dat een investeerder loopt bij een bepaald type onroerende zaken. De kapitalisatiefactor voor een specifieke onroerende zaak is verder afhankelijk van het leegstandsrisico voor het object (een hoog leegstandsrisico leidt tot een lagere kapitalisatiefactor) en van de onderhoudsgevoeligheid van de zaak. Indien jaarlijks veel geld nodig is voor onderhoud, dan zal de kapitalisatiefactor lager zijn. In de kapitalisatiefactor is tevens een opslag verwerkt indien de waarde niet exclusief omzetbelasting is bepaald.

Indien de WOZ-waarde is gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde, dan staan vier elementen centraal bij de waardebepaling, namelijk de waarde van de grond, de vervangingswaarde van het opstal en de afschrijving in verband met de technische veroudering en in verband met de functionele afschrijving. De waarde van de grond wordt gebaseerd op de investeringen die nodig zijn om een vervangend perceel te verwerven en om een vervangend object te kunnen bouwen. Voor het bepalen van de waarde van de grond wordt daarom aangesloten bij de prijzen die de gemeente rondom de waardepeildatum hanteerde of zou hanteren bij de uitgifte van grond. Voor de vervangingswaarde van het opstal wordt uitgegaan van de investeringen die nodig zijn om een in

beginsel identiek object opnieuw te bouwen. Deze vervangingswaarde wordt gecorrigeerd in verband met het feit dat meestal geen sprake is van een nieuw object op de waardepeildatum (technische veroudering) en in verband met het feit dat het bestaande object wellicht minder functioneel is dan een nieuw object.

Bij de objectkenmerken staan enkele belangrijke kenmerken van uw onroerende zaak opgesomd. Aan de hand van deze kenmerken kunt u beoordelen of de taxateur uitgegaan is van correcte gegevens.

Parkeerplaatsen	25 plaatsen	à <i>f</i> 10.000	<i>f</i> 250.000
Grond	1000 m2	à <i>f</i> 400	<i>f</i> 400.000
Bodemverontreiniging			- <i>f</i> 65.000
Machinezaalkraan			0

Vastgestelde waarde: *f* 1.267.000

Vastgestelde waarde is exclusief omzetbelasting.

7. TREFWOORDENREGISTER

aanbeveling van de Waarderingskamer	16
aanduiding woning	130
aanduiding object	132
aansluiting taxaties referentie woningen op marktniveau	95
aansluiting taxaties woningen op marktniveau	99
aanwijzing	13
afbakening WOZ-object	13, 109, 112, 128
ambtshalve vermindering	39
analyseren marktgegevens	116
bedrijfswaarde	65
belangenverstrengeling	70
bestemmingswaarde, zie Natuurschoonwet	
benuttingswaarde	65
beschikking	16 ev
besluit gegevensverstrekking Wet WOZ (toelichting)	33 ev
besluit gegevensverstrekking Wet WOZ (tekst)	31 ev
betreden, zie inpandige opname	
bijzondere kenmerken op taxatieverslag	130, 132
correctie technische veroudering	64, 126
correctie functionele veroudering	64, 126
cultuurgrond	85
cultuurhistorische waarde, zie benuttingswaarde	
deelleveringen	104
discounted-cash-flow-berekening	46, 63, 125, 135
drempels bij waardeverandering	14, 15, 113
drempels bij ambtshalve vermindering	39
economische veroudering	64, 126
eisen aan referentiegegevens	66, 122
erfpacht, zie waarderingsvoorschriften	
ficties, zie waarderingsvoorschriften	
fouten in WOZ-administratie	113, 127
functionele veroudering, correctie	64, 126
gecorrigeerde vervangingswaarde	46, 64, 126, 134, 149
gegevensuitwisseling taxatiebureau	104
gegevensverstrekking door derden	31 ev.
gegevensverstrekking aan belanghebbenden	22, 129
zie ook: taxatieverslag	
gegevensverstrekking aan derden	22, 105
zie ook: gerechtvaardigd belang	
gerechtvaardigd belang	105
geschillen tussen afnemers en gemeenten	12

homogene groepen	46, 62, 122
huurwaardekapitalisatie	46, 123, 133, 148
informatieplicht	31 ev
informatie vragen van derden	
zie: gegevensverstrekking door derden	
inlichtingenformulieren	53, 54, 109, 115, 139
in pandige opname bij marktanalyse	118
in pandige opname bij waardebeoordeling woningen	121, 122
inspecties ter plaatse	103
instructie gerechtvaardigd belang	105
kadastrale objecten betrokken in taxatie	130, 132
kadastrale identificatie	109
kapitalisatie huurwaarde op taxatieverslag niet-woningen	133
kapitalisatiefactor	63, 123
kwaliteitsanalyses, zie rapportage kwaliteitsanalyse	
marktanalyse	46, 60, 116
marktgegevens op taxatieverslag	130, 132
marktinformatie verzamelen	45, 115
marktontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum	94
model inlichtingenformulier verhuurgegevens niet-woningen	53
model inlichtingenformulier gebruikers niet-woningen	54
model taxatieverslag woningen	55
model taxatieverslag niet-woningen	56
model-toelichting taxatieverslag woningen	143
model-toelichting inlichtingenformulier gebruikers	139
model-toelichting taxatieverslag niet-woningen	145
model-toelichting inlichtingenformulier huurgegegevens	141
modelmatige waardebeoordeling van woningen	46, 62, 122
Natuurschoonwet	14
nieuwbouw	94
objectafbakening, zie afbakening	
objectgegevens	109
zie ook: taxatieverslag	109
objectkenmerken	109
onderbouwning waarde	22, 129
zie ook: taxatieverslag	
opbouw taxatie bij gecorrigeerde vervangingswaarde	134
opbouw taxatie bij huurwaardekapitalisatie	133 ev
opname ter plaatse (marktanalyse)	118
zie ook: in pandige opname	
plan van aanpak, formulier kwantitatieve gegevens	49 ev
plan van aanpak, moment indienen	45, 72
plan van aanpak, toelichting	73, 91
rapportage kwaliteitsanalyse marktanalyse en referentiestelsel	47, 68, 92

rapportage kwaliteitsanalyse taxaties	47, 68, 98
rapportage kwaliteitsanalyse (uiterste datum indienen)	47
ratio's	95, 99
referentiegegevens niet-woningen	97
referentiegegevens huurwaardekapisatisie	98, 123
referentiestelsel woningen	46, 96, 122
registratie van marktgegevens	117
rijksmonumenten	65
schema wetgeving	8
taxatieverslag niet-woningen	56, 131
taxatieverslag niet-woningen, voorbeelden	148 ev.
taxatieverslag woningen	55, 129 ev.
taxatieverslag woningen, voorbeeld	147
zie ook: model-toelichting	
technische veroudering, zie correctie technische veroudering	
uiterste datum indienen plan van aanpak	45, 74
uiterste datum indienen kwaliteitsanalyses	47, 74
uitvoering waardebeplaling	121
uitgezonderde objecten	85 ev.
vakbekwaamheidseisen (taxateurs)	77, 137
vakbekwaamheidseisen (medewerkers WOZ-administratie)	138
vergelijkingsmethode (niet-woningen)	124
vergelijkingsmethode (woningen)	46, 61, 121
verkooprijzen op taxatieverslag	133, 147
vervangingswaarde grond	64, 126
vervangingswaarde opstal	64, 126
vraagbaak waardebeplaling in het kader van de Wet WOZ	5
waardebeplaling woningen	13, 61, 121
waardebeplaling niet-woningen	13, 62, 123
waardebeplaling in de loop van het tijdvak	127
Waarderingskamer	10 ev
waarderingsvoorschriften	13 ev., 116
waardeverandering	14, 15, 128
weigering inpandige opname	118
wettekst Wet waardering onroerende zaken	9 ev
WOZ-administratie	112

