

Waarderingsinstructie 2003

Regels voor de bijhouding en analyse van
marktgegevens en objectgegevens en de
onderbouwing en de uitvoering
van de waardebeoordeling
in het kader van de Wet WOZ

Tekst vastgesteld op:
9 november 2001

COLOFON

Waarderingskamer

De Waarderingsinstructie 2003 "Regels voor de bijhouding en analyse van marktgegevens en objectgegevens en de onderbouwing en de uitvoering van de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ" is op 9 november 2001 vastgesteld door de Waarderingskamer. De Waarderingsinstructie 2003 is voorbereid door de Commissie Regelgeving en Controle van de Waarderingskamer.

In deze tweede druk is deel IV geactualiseerd naar de geldende regelgeving per 1 januari 2003.

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 90-75208-17-0

© 2001, Waarderingskamer, Den Haag

Eerste druk, december 2001

Tweede druk, oktober 2003

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Waarderingskamer.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	7
DEEL I PERMANENTE PROCESSEN	
1. Proces beheer objectafbakening	13
1.1 Permanente verwerking mutaties	
1.2 Optimalisatie volledigheid en juistheid objectafbakening	
2. Proces bijhouding objectkenmerken	17
2.1 Permanente verwerking mutaties objectkenmerken door bouwactiviteiten	
2.1.1 Bouwvergunningen en meldingen	
2.1.2 Vergunningsvrije en illegale bouwactiviteiten	
2.2 Optimalisatie volledigheid en juistheid objectkenmerken	
3. Proces marktanalyse woningen	25
3.1 Verzamelen	
3.2 Analyseren	
3.3 Opname ter plaatse	
3.4 Registreren	
4. Proces marktanalyse niet-woningen	31
DEEL II CRITERIA VOOR TOEZICHT DOOR DE WAARDERINGSKAMER	
1. Beoordeling permanente processen	35
1.1 Beoordeling beheer objectafbakening	
1.2 Beoordeling bijhouding objectkenmerken	
1.3 Beoordeling marktanalyse woningen	
1.4 Beoordeling marktanalyse en taxatie niet-woningen	

2. Beoordeling vastleggingen	41
2.1 Beoordeling vastlegging kadastrale gegevens	
2.2 Beoordeling vastlegging objectgegevens woningen	
2.3 Beoordeling vastlegging objectgegevens niet-woningen	
2.4 Beoordeling vastlegging marktgegevens woningen	
2.5 Beoordeling vastlegging marktgegevens niet-woningen	
2.6 Beoordeling vastlegging subjectgegevens	
3. Beoordeling producten	49
3.1 Beoordeling taxatieverslag (onderbouwing taxatie)	
4. Beoordeling vakbekwaamheid	57
4.1 Inleiding	
4.2 Medewerkers WOZ-administratie	
4.3 Medewerkers marktanalyse	
4.4 Medewerkers taxatie	

DEEL III INSTRUCTIES VAN DE WAARDERINGSKAMER

1. Gegevens noodzakelijk voor het houden van toezicht	63
1.1 Systeem van bevraging	
1.2 Overzicht gehanteerde vragen	
1.2.1 Stand van zaken	
1.2.2 Planning	
1.2.3 Voortgang	
1.2.4 Kwaliteit verrichte werkzaamheden	
1.3 Inspecties door de Waarderingskamer	
2. Instructie gerechtvaardigd belang	81

DEEL IV FORMELE REGELGEVING

1. Wet waardering onroerende zaken	85
1.1 Tekst van de wet per 1 januari 2002	
2. Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet WOZ	101
2.1 Tekst van het besluit per 1 januari 2003	
2.2 Toelichting	

3. Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken	109
3.1 Tekst van het besluit per 1 januari 1998	
3.2 Toelichting	
4. Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken	117
4.1 Tekst van het besluit per 1 januari 2002	
4.2 Toelichting	
5. Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ	123
5.1 Tekst van de regeling per 1 januari 2003	
5.2 Toelichting	
6. Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet WOZ	145
6.1 Tekst van de regeling per 1 januari 2003	
6.2 Toelichting	
7. Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ	153
7.1 Tekst van de regeling na wijziging per 1 januari 1999	
7.2 Toelichting	

BIJLAGEN

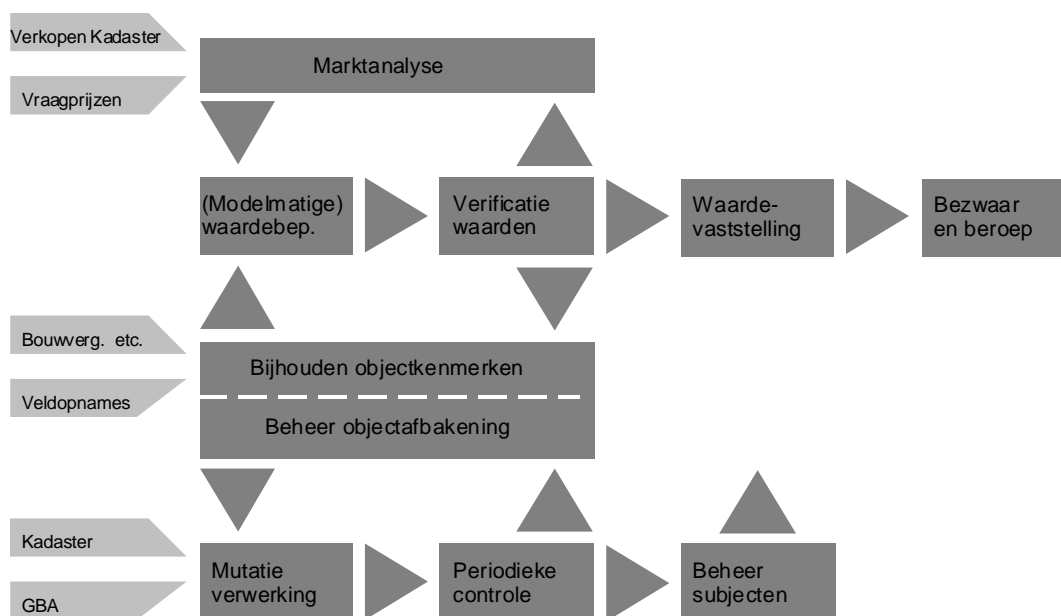
1. Voorbeelden taxatieverslagen	159
2. Model-toelichting taxatieverslagen	169
3. Model-toelichting inlichtingenformulieren	173
4. Begrippenlijst	177
5. Trefwoordenregister	181

INLEIDING

De Waarderingsinstructie 2003 staat in het teken van de permanente werkprocessen bij gemeenten. Door de uitvoering van de Wet WOZ te organiseren als permanente processen wordt zowel de kwaliteit als de doelmatigheid verbeterd. Die processen moeten ervoor zorgen dat voor elke onroerende zaak in ons land een waarde beschikbaar is voor belastingheffing. Dit betekent vooral veel gegevens bijhouden. Dit betreft gegevens over:

- het eigendom en het gebruik van onroerende zaken ten behoeve van de objectafbakening;
- gegevens over de fysieke toestand van onroerende zaken; en
- gegevens over de markt van onroerende goederen.

De samenhang van deze drie elementen en het belang daarvan voor de uiteindelijke WOZ-waarde blijkt uit onderstaand schema. Dit schema is specifiek gericht op de waardevaststelling van woningen.

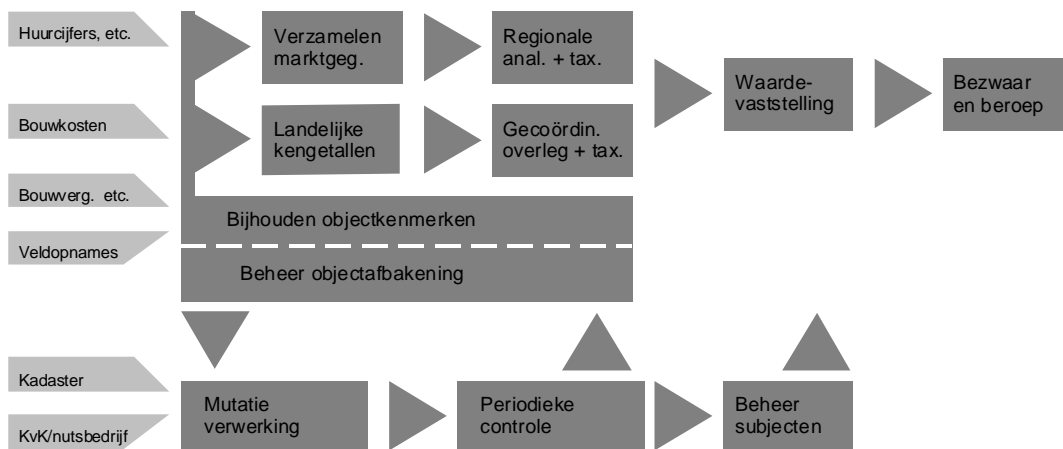


De bijhouding van deze gegevens staat centraal in de werkprocessen bij gemeenten en daarmee ook in de Waarderingsinstructie 2003. Deel I van deze Waarderingsinstructie 2003 geeft in de vorm van een aantal stappenplannen een globale procesbeschrijving. Deze stappenplannen vormen niet de gedetailleerde beschrijving van werkprocessen ten behoeve van de administratieve organisatie van een gemeente. De gedetailleerde inrichting van deze werkprocessen is namelijk afhankelijk van de organisatie van de gemeente en bijvoorbeeld van de keuze die een gemeente maakt tussen uitbesteden,

inhuren van deskundigen en zelf verrichten van bepaalde delen van de werkzaamheden. Het waarborgen van een juiste procesinrichting in een gemeente, waarbij de juiste stap door de juiste persoon op het juiste moment wordt gezet, is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

De stappenplannen geven de gemeente een duidelijk toetsingskader voor het beoordelen van de werkprocessen binnen de eigen organisatie. De stappenplannen vormen een procesbeschrijving aan de hand waarvan een gemeente eenvoudig kan beoordelen of alle relevante stappen ook worden verricht. De volgorde van de stappen is daarbij minder van belang dan het zorgvuldig uitvoeren van elk van de stappen.

De stappenplannen vormen daarnaast een kader voor de criteria die de Waarderingskamer gebruikt bij haar toezicht met ingang van 1 januari 2002. Deze criteria zijn uitgewerkt in deel II. Zoals uit de inhoudsopgave blijkt staan hier centraal de eisen aan de bijhouding van gegevens, aan de vastlegging van gegevens en aan het eindproduct (de onderbouwde waarde). Door de ontwikkeling van modelmatige, computerondersteunde taxatietechnieken worden de taxatiemethoden in veel mindere mate in deze Waarderingsinstructie 2003 behandeld. De kwaliteit van de taxaties wordt immers primair bepaald door goede (actuele en betrouwbare) gegevens en door een gedegen marktonderzoek. Dit zijn de rode draden in deze Waarderingsinstructie. Wanneer de taxatie zorgvuldig en systematisch wordt verricht met gebruikmaking van taxatietechnieken die de juiste marktgegevens selecteren voor de bepaling van de waarde en voor de onderbouwing, kan worden voldaan aan de eisen die gesteld zijn aan de inhoud van het taxatieverslag. Dat met name bij de taxatie van niet-woningen deze taxatietechnieken ook kunnen vereisen dat gegevens van buiten de gemeente worden gebruikt blijkt uit onderstaand schema.



De permanente werkprocessen komen ook aan bod in deel III van deze Waarderingsinstructie 2003, waarin is vastgelegd op welke wijze gemeenten de Waarderingskamer inzicht geven in de uitvoering van de Wet WOZ. Anders dan in voorgaande waarde-

ringsinstructies staan hierbij niet langer een plan van aanpak en kwaliteitsrapportages centraal. Gekozen is voor rapportages die zijn geënt op eigen managementrapportages binnen een gemeente. Hierbij wordt een meerjarenplanning gevolgd door rapportages, waarbij zowel de voortgang bij de uitvoering van deze meerjarenplanning wordt gevolgd, als de kwaliteit van de verrichte werkzaamheden. Gezien het belang van de permanente werkprocessen zal om de eerste meerjarenplanning in het tweede kwartaal van 2002 gevraagd worden.

Tenslotte blijkt uit deel IV van deze Waarderingsinstructie dat het wettelijk kader voor de uitvoering van de Wet WOZ weinig veranderd is. Wel is op verzoek van de Waarderingskamer door de Staatssecretaris van Financiën op enkele terreinen de regelgeving aangepast aan een procesmatige wijze van uitvoering.

De belangrijkste wijziging betreft de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken met betrekking tot het houden van toezicht. Op grond van deze regeling waren gemeenten verplicht om een plan van aanpak en rapportages over afrondende kwaliteitsanalyses in te dienen. Deze rapportages passen niet bij een procesmatige wijze van uitvoering en zijn om die reden vervangen door meer flexibele bevraging van gemeenten overeenkomstig de wijze waarop reeds vanaf 2001 wordt gewerkt. De huidige wijze van werken betekent bijvoorbeeld dat er niet vóór 1 oktober 2002 een plan van aanpak moest worden ingediend, maar wel begin 2002 een vragenlijst met betrekking tot de meerjarenplanning moest worden ingevuld.

Daarnaast heeft de Waarderingskamer op een aantal andere terreinen voorstellen gedaan voor het veranderen van de regelgeving met het oog op een doelmatige uitvoering van de Wet WOZ. De mogelijke aanpassing van de regelgeving op dit terrein zal echter geen gevolgen hebben voor de waardebeoordeling naar de waardepeildatum 1 januari 2003.

DEEL I

PERMANENTE PROCESSEN

Proces beheer objectafbakening

Proces bijhouding objectkenmerken

Proces marktanalyse woningen

Proces marktanalyse niet-woningen

1. PROCES BEHEER OBJECTAFBAKENING

Artikel 16 van de Wet WOZ impliceert dat het hele grondgebied van een gemeente bestaat uit WOZ-objecten. Deze moeten worden afgebakend en geadmistreerd. Enkele categorieën WOZ-objecten blijven bij de waardebeoordeling buiten aanmerking. Deze objecten dienen echter wel in de WOZ-administratie betrokken te zijn ten behoeve van volledigheidscntrole en correcte verwerking van mutaties van de betrokken objecten. Dit betekent dat voor deze "uitgezonderde" objecten niet volledig voldaan hoeft te zijn aan de eisen met betrekking tot de objectafbakening, mits de volledigheid van de administratie en de correcte bijhouding gewaarborgd zijn. De "uitgezonderde" objecten behoeven daarbij ook niet in hetzelfde bestand te zijn opgeslagen als de WOZ-objecten waarvoor beschikkingen worden verzonden en/of gegevens worden geleverd aan de afnemers.

De onderscheiden stappen in de verschillende deelprocessen zijn alle nodig om het gewenste eindresultaat te behalen. Er kan een andere volgorde aangehouden worden bij de uitvoering van de stappen, mits alle stappen gezet worden.

1.1 Permanente verwerking mutatie objectafbakening

De gemeente moet alle wijzigingen in de objectafbakening bijhouden. De volgende activiteiten zijn hierbij van belang:

stap 1: verzamelen kadastrale mutaties en gebruikersmutaties.

Aangeleverd door bijvoorbeeld Kadaster, GBA, KvK en nutsbedrijf of zelf verzameld voor bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen.

stap 2: bepalen WOZ-relevantie mutaties.

Niet alle kadastrale mutaties zijn relevant, bijvoorbeeld wijziging van een niet relevant recht (zoals bloot eigendom), wijziging van een klein onderdeel (bijvoorbeeld niet als belastingplichtige aangewezen mede-eigenaar), wijziging in het gebruik van een onzelfstandig deel (verhuizing naar kamer in verpleeghuis, verhuur van een niet-afsluitbaar deel van een kantoorverdieping). Wel relevant is bijvoorbeeld een wijziging met betrekking tot de aanwijzing van een rijksmonument.

stap 3: beoordelen of wijziging eigenaar en/of gebruiker volledig WOZ-object / meerdere volledige WOZ-objecten betreft.

Zo ja: door naar stap 6.

stap 4: beoordelen of sprake is van zodanige wijziging van eigenaar en/of gebruiker van een deel van een WOZ-object dat dit moet leiden tot één of meer nieuwe WOZ-objecten.

Zo ja: WOZ-afbakening indien van toepassing wijzigen overeenkomstig art. 16 van de Wet WOZ en daarna door naar stap 6.

- stap 5: verifiëren of kadastrale mutatie of GBA-mutatie inderdaad geen invloed heeft voor WOZ.*
Terug naar stap 3 of einde verwerking.
- stap 6: nagaan voor desbetreffende WOZ-object (WOZ-objecten) of de naastgelegen objecten of aangrenzende kadastrale percelen dezelfde eigenaar en gebruiker hebben.*
Zo ja: WOZ-afbakening indien van toepassing wijzigen overeenkomstig art. 16 van de Wet WOZ.
- stap 7: vastleggen objectaanduiding, kadastrale identificatie en subjectgegevens gewijzigde WOZ-objecten, of vastleggen gewijzigde subjectgegevens bij bestaande WOZ-objecten.*
- stap 8: eventueel (ter plaatse) bepalen en vastleggen objectkenmerken van gewijzigde WOZ-objecten.*
Verwezen wordt naar het proces bijhouding objectkenmerken.

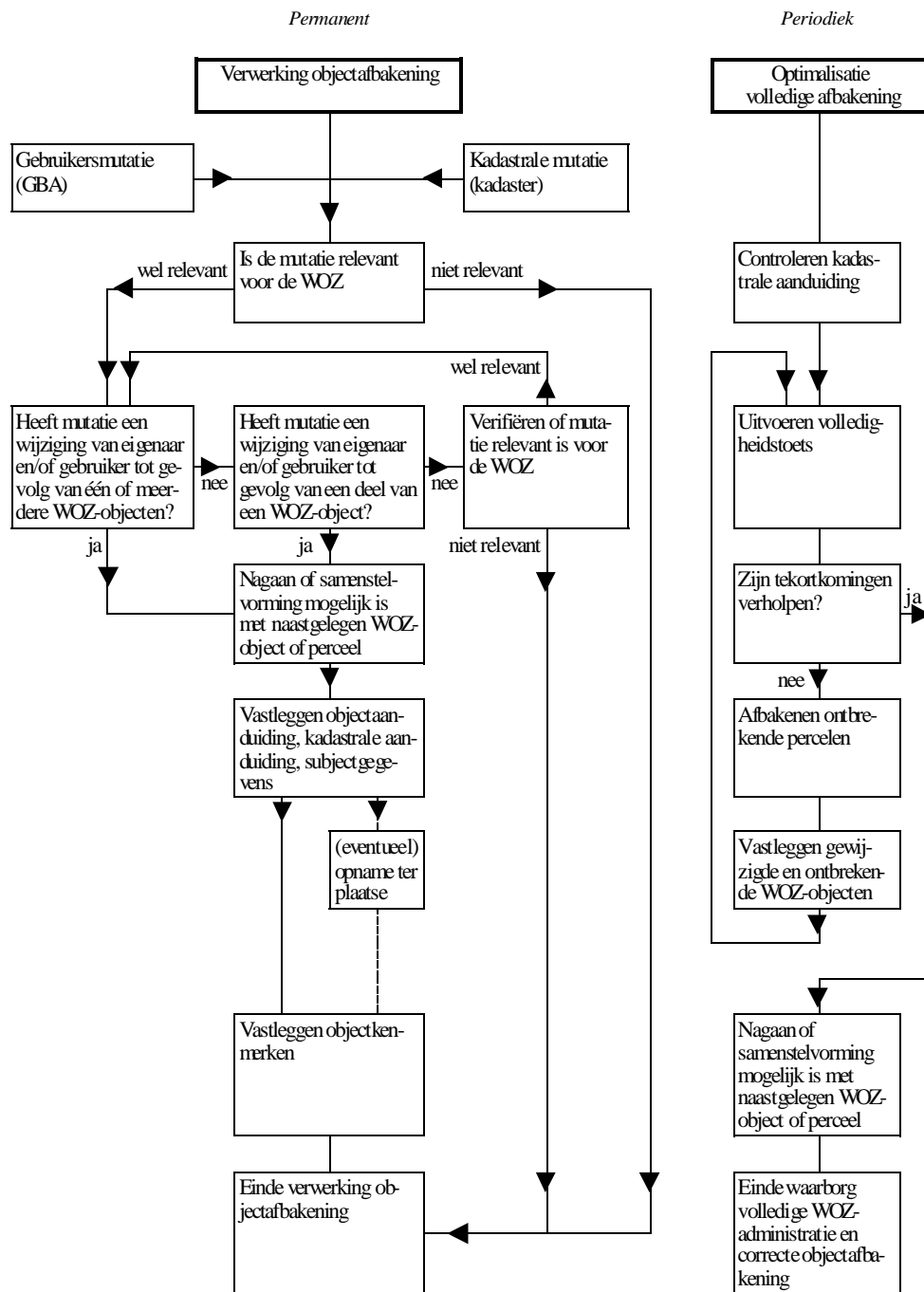
1.2 Optimalisatie volledigheid en juistheid objectafbakening

De gemeente is verantwoordelijk voor de correcte objectafbakening en voor de volledigheid van de WOZ-administratie. Daarom is van belang dat periodiek de volledigheid en de juistheid van de WOZ-administratie op dit punt wordt gecontroleerd en zo nodig verbeterd. De volgende stappen zijn hierbij van belang:

- stap 1: bepalen van de frequentie waarin de volledigheidstoetsen worden uitgevoerd.*
Minimaal eenmaal per jaar bijvoorbeeld in het kader van een accountantscontrole, verder op geschikte momenten, bijvoorbeeld na een complexe mutatie, zoals bijvoorbeeld een herverkavelingsakte.
- stap 2: controleren of bij elk WOZ-object alle betrokken kadastrale percelen worden geregistreerd, waarbij de toegekende kadastrale oppervlakte(n) in overeenstemming zijn met de grondoppervlakte van het WOZ-object.*
- stap 3: verrichten van een volledigheidstoets van de WOZ-administratie aan de hand van alle kadastrale percelen en de kadastrale oppervlakten.*
- stap 4: afbakenen tot WOZ-objecten van ontbrekende kadastrale percelen en oppervlakten naar aanleiding van de volledigheidstoets.*
Eventueel onderscheid maken tussen percelen behorende bij uitgezonderde objecten en bij overige objecten.
- stap 5: vastleggen van gewijzigde en ontbrekende WOZ-objecten in de WOZ-administratie (volledige objectaanduiding en volledige kadastrale identificatie).*

Herhaal vervolgens de stappen 3, 4 en 5 totdat geen tekortkomingen meer aan het licht komen.

Schema beheer objectafbakening



stap 6: nagaan voor elk relevant WOZ-object of de naastgelegen objecten of aangrenzende kadastrale percelen, naar omstandigheden beoordeeld, tot hetzelfde WOZ-object behoren (samenstel) en zo nodig aanpassen van objectafbakening in de WOZ-administratie.

2. PROCES BIJHOUDING OBJECTKENMERKEN

Net als bij het proces beheer objectafbakening zijn bij het bijhouden van de objectkenmerken twee stromen van belang. Enerzijds het optimaliseren van de kwaliteit van het bestand en anderzijds het permanent volgen van de mutaties. Gezien het belang wordt begonnen met de permanente verwerking van mutaties.

Ter voorkoming van integrale inventarisatie- of controleprojecten moeten objectgegevens voortdurend actueel gehouden worden. Het voortdurend actueel houden is niet alleen doelmatiger dan het uitvoeren van omvangrijke, nieuwe inventarisatieprojecten, maar leidt ook tot een steeds betere kwaliteit van de gegevens. Alle wijzigingen in de objectkenmerken worden direct verwerkt in de WOZ-administratie. Wijzigingen van de objecten kunnen worden veroorzaakt door:

- mutaties in objectafbakening (kadastrale mutaties en gebruikersmutaties, zie de stappen in het proces beheer objectafbakening);
- bouwactiviteiten (fysieke wijziging object, al dan niet na verlening bouwvergunning of melding bouwactiviteit).

De onderscheiden stappen in de verschillende deelprocessen zijn alle nodig om het gewenste eindresultaat te behalen. Er kan een andere volgorde aangehouden worden bij de uitvoering van de stappen, mits alle stappen gezet worden.

2.1 Permanente verwerking mutaties objectkenmerken door bouwactiviteiten

De gemeente is niet per definitie van elke bouwactiviteit op de hoogte. Bouwactiviteiten betreffen zowel wijzigingen aan bestaande WOZ-objecten als nieuwbouw. Bouwactiviteiten van objecten kunnen opgesplitst worden in:

- bouwactiviteiten waarbij een bouwvergunning (of sloopvergunning, monumentenvergunning, etc.) verplicht is en verleend is;
- bouwactiviteiten waarbij een meldingsplicht geldt en die ook gemeld zijn;
- vergunningsvrije bouwactiviteiten;
- overige bouwactiviteiten waarvoor ten onrechte geen vergunning is gevraagd en die niet gemeld zijn.

2.1.1 Bouwvergunningen en meldingen

Bij bouwvergunningen en meldingen van bouwactiviteiten worden de volgende stappen verricht:

stap 1: verzamelen bouwvergunningen en bouwactiviteiten met meldingen.

Vergunningen (zoals bouwvergunning, sloopvergunning, monumentenvergunning, etc.) en meldingen worden aangeleverd door Bouw- en woningtoezicht. De waarborg voor volledigheid in aanlevering door Bouw- en woningtoezicht moet geregeld worden.

- stap 2: bepalen moment waarop voortgangsperscentage van de verbouwing ingeschat moet worden en regelen wie dit doet.*
- stap 3: verzamelen en vastleggen objectkenmerken vanuit aangeleverde gegevens.*
Beschrijving in de bouwvergunning, of de bouwtekening, maar bijvoorbeeld ook een verkoopbrochure van de projectontwikkelaar. In alle gevallen behoren type object, grootte, bouwjaar (of bouwjaar onderdeel), bijgebouwen/onderdelen tot de objectkenmerken die relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing.
- stap 4: bepalen of opname ter plaatse zinvol is.*
- stap 5: bepalen of in pandige opname plaats moet vinden.*
Een in pandige opname vindt bij uitzondering plaats. Een reden voor in pandige opname kan bijvoorbeeld zijn dat er aanwijzingen zijn dat navraag bij belanghebbende informatie oplevert die relevant is voor de waardebeoordeling en de onderbouwing en die niet uit de vergunning of melding blijkt.
- stap 6: indien nodig, maken afspraak (bij in pandige opname).*
- stap 7: beoordelen voortgangsperscentage.*
Van de objecten in aanbouw vindt een opname per 1 januari plaats. Bij bouwactiviteiten met betrekking tot in aanbouw zijnde panden die een grote invloed op de waarde hebben (bijvoorbeeld waarde-invloed meer dan € 200.000), wordt tevens een foto gemaakt ten behoeve van eventuele bewijslevering.
- stap 8: controleren geregistreerde objectgegevens.*
- stap 9: beoordelen objecten in directe omgeving (indien afwijkingen gesignaleerd zijn in de geregistreerde objectgegevens (volgt uit stap 8)).*
Bepalen of ook bij panden in de omgeving en anderszins vergelijkbare panden (in ieder geval de panden in dezelfde straatwand en de tegenoverliggende straatwand en/of dezelfde bouwstroom) bijvoorbeeld dezelfde afwijkingen of mutaties in de geregistreerde objectgegevens aan de orde zijn.
- stap 10: - óf vastleggen gewijzigde objectgegevens die relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing met datum opname.*
Welke objectgegevens relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing moet blijken uit de marktanalyse, in alle gevallen zijn relevant: type object, grootte, bouwjaar (of bouwjaar onderdeel), bijgebouwen/onderdelen;
- óf vastleggen datum waarop de objectgegevens gecontroleerd zijn en juist zijn bevonden.*
Door het vastleggen van deze controledatum kunnen grootschalige inventarisatieprojecten worden voorkomen. Er is immers bekend bij welke objecten recent de objectkenmerken zijn gemuteerd of gecontroleerd. Bij de optimalisering van de objectkenmerken kan dan gericht gekeken worden naar de objecten waar reeds geruime tijd geen wijziging of controle heeft plaatsgevonden. Maar ook bij de behandeling van een bezwaarschrift kan de datum waarop het

desbetreffende object voor het laatst is gecontroleerd van belang zijn.

stap 11: bepalen invloed van de bouwactiviteit op getaxeerde waarde.

stap 12: beoordelen of een nieuwe beschikking verstuurd moet worden op grond van artikel 19 van de Wet WOZ en als deze niet verstuurd moet worden, op andere wijze vastleggen wat de waarde-invloed van de bouwactiviteit is.

2.1.2 Vergunningsvrije en illegale bouwactiviteiten

Voor vergunningsvrije bouwactiviteiten en bouwactiviteiten waarvoor ten onrechte geen vergunning is gevraagd en die niet gemeld zijn, is de gemeente afhankelijk van ondermeer signalen van burgers en van bijvoorbeeld de intensiteit van controlewerkzaamheden. Ook voor illegale bouwwerken wordt een WOZ-waarde bepaald zonder dat dit op zichzelf het bouwwerk legaliseert. Hieronder worden mogelijke activiteiten opgesomd om vast te stellen of bouwactiviteiten (of andere wijzigingen van de fysieke gesteldheid) hebben plaatsgevonden die niet op enige andere wijze tot een signaal in de richting van de gemeente hebben geleid.

stap 1: vergelijken geregistreerde objectgegevens met geconstateerde objectgegevens.

stap 2: bepalen of opname ter plaatse zinvol is.

stap 3: bepalen of inpandige opname plaats moet vinden.

Een inpandige opname vindt bij uitzondering plaats. Een reden voor inpandige opname kan bijvoorbeeld zijn dat er aanwijzingen zijn dat navraag bij belanghebbende informatie oplevert die relevant is voor de waardebepaling en de onderbouwing en die niet administratief verkregen kan worden.

stap 4: indien nodig, maken afspraak (bij inpandige opname).

stap 5: bepalen fouten of tekortkomingen in de geregistreerde objectgegevens.

stap 6: beoordelen objecten in directe omgeving (indien afwijkingen gesignaleerd zijn in de geregistreerde objectgegevens (volgt uit stap 5)). Bepalen of ook bij panden in de omgeving en anderszins vergelijkbare panden (in ieder geval de panden in dezelfde straatwand en de tegenoverliggende straatwand en/of dezelfde bouwstroom) bijvoorbeeld dezelfde afwijkingen of mutaties in de geregistreerde objectgegevens aan de orde zijn.

stap 7: - óf vastleggen gewijzigde objectgegevens die relevant zijn voor de waardebepaling en de onderbouwing met datum opname.

Welke objectgegevens relevant zijn voor de waardebepaling en de onderbouwing moet blijken uit de marktanalyse, in alle gevallen zijn relevant: type object, grootte, bouwjaar (of bouwjaar onderdeel), bijgebouwen/onderdelen;

- óf vastleggen datum waarop de objectgegevens gecontroleerd zijn en juist zijn bevonden.

Door het vastleggen van deze controledatum kunnen grootschalige inventarisatieprojecten worden voorkomen. Er is immers bekend bij welke objecten recent de objectkenmerken zijn gemuteerd of gecontroleerd. Bij de optimalisering van de objectkenmerken kan dan gericht gekeken worden naar de objecten waar reeds geruime tijd geen wijziging of controle heeft plaatsgevonden. Maar ook bij de behandeling van een bezwaarschrift is van belang wanneer het desbetreffende object voor het laatst is gecontroleerd.

stap 8: bepalen invloed van de bouwactiviteit op getaxeerde waarde.

stap 9: beoordelen of een nieuwe beschikking verstuurd moet worden op grond van artikel 19 van de Wet WOZ en als deze niet verstuurd wordt, op andere wijze vastleggen wat de waarde-invloed van de bouwactiviteit is.

2.2 Optimalisatie volledigheid en juistheid objectkenmerken

De gemeente is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie. Daarom is van belang dat periodiek de volledigheid en de juistheid van de WOZ-administratie op dit punt wordt gecontroleerd en zo nodig verbeterd.

Er zijn diverse mogelijkheden (bronnen) om vastgelegde gegevens te controleren (bij elk van onderstaande bronnen worden de daarna genoemde stappen 1 tot en met 11 uitgevoerd):

bron: Beschrijving te koop aangeboden objecten.

Verwezen wordt naar het proces marktanalyse woningen en het proces marktanalyse niet-woningen.

De beschrijving die in de publicaties is gegeven van te koop aangeboden objecten wordt administratief vergeleken met de vastgelegde gegevens. De objectgegevens die hierbij van belang zijn, zijn ondermeer: type object, grootte, grondoppervlakte, bijgebouwen/onderdelen.

Grote afwijkingen tussen de beschrijving en de geregistreerde gegevens kunnen aanleiding geven voor een opname ter plaatse (al dan niet met in pandige opname).

De definities van de objectgegevens dienen in acht te worden genomen. Vóór aanpassing van gegevens in de systemen dient men zich ervan te overtuigen dat de gehanteerde definitie in de beschrijving (bijvoorbeeld gehanteerde meetinstructie bij inhoudsmaat) overeenstemt met de definities die bij de uitvoering van de WOZ gehanteerd zijn/worden.

bron: Opname ter plaatse.

Tijdens een opname ter plaatse worden de objectgegevens gecontroleerd. Hierbij dienen tenminste de aanwezigheid van de bijgebouwen gecontroleerd te worden (vergunningsvrije bouwactiviteiten).

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een opname ter plaatse wordt uitgevoerd. De reden kan voortkomen uit de marktanalyse, uit de behandeling van bezwaren, maar bijvoorbeeld ook uit een handhavingsactie vanuit bouw- en woningtoezicht.

bron: Uitwisseling van gegevens met woningcorporaties, beleggers, eigenaren grote complexen, e.d..

Samenwerking en overleg met woningcorporaties, studenten-huisvesting, "grote" verhuurders, e.d. kan leiden tot periodieke of continue uitwisseling van gegevens. Hierdoor kan de actualiteit van de gegevens van de hierbij betrokken objecten in stand gehouden worden.

bron: Veldcontrole taxaties.

Deze veldcontroles worden bijvoorbeeld uitgevoerd voor panden die minder goed vergelijkbaar zijn met andere panden (heterogene bouw).

bron: Steekproeven.

Dit kunnen aselechte steekproeven zijn om de kwaliteit van gegevens en/of taxaties te controleren, maar ook gerichte steekproeven naar panden die bijvoorbeeld al meer dan vijf jaar aan geen enkele controle onderworpen zijn geweest.

De steekproef kan ook uitgevoerd worden door de belanghebbende te vragen of de geregistreerde gegevens correct zijn.

bron: Afhandeling van bezwaar- en beroepschriften.

In bezwaarschriften worden niet alleen signalen gegeven over mogelijke fouten in de objectkenmerken van het object waar het bezwaar betrekking op heeft, maar vaak ook over de juistheid en volledigheid van objectgegevens van vergelijkbare panden.

bron: Bestemmingsplannen.

bron: Milieu-inventarisaties en registratie milieu-vergunningen.

Milieu-inventarisaties en registraties van milieu-vergunningen kunnen leiden tot inzicht of er sprake is van kenmerken die een (negatieve) waarde-Invloed hebben. Voorbeelden van kenmerken zijn bodemverontreiniging, asbest, betonrot, palenpest, olietank, e.d.. Ook kan vastgesteld worden of de exploitatie van het object met de benodigde vergunningen geschiedt.

bron: Lijst aangewezen landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet.

bron: Luchtfoto's.

Door vergelijking van luchtfoto's met foto's van één of meer jaren eerder, kunnen wijzigingen aan het licht komen. Deze vergelijking kan in toenemende mate ook geautomatiseerd worden uitgevoerd. De vergelijking kan bijvoorbeeld ook geschieden door de luchtfoto te vergelijken met een grootschalige kaart. Deze vergelijking wordt ook gedaan bij de bijhouding van die grootschalige kaart. De bijhouding van de grootschalige kaart kan op die manier ook leiden tot een lijst met signalen voor de WOZ-administratie voor het controleren en muteren van objectkenmerken.

Bij elk van de bovenstaande mogelijke bronnen zijn de volgende stappen van belang:

stap 1: bepalen van de frequentie waarin controles worden uitgevoerd.

De frequentie van de controle zal natuurlijk afhankelijk zijn van de aard en de omvang van de controle en het moment waarop gegevens beschikbaar komen. Een (geautomatiseerde) administratieve vergelijking met bijvoorbeeld een bestand van een woningbouwcorporatie vergt minder inspanning dan een opname ter plaatse.

Minimaal telkens voorafgaand aan een (modelmatige) waardebeoordeling van de objecten zal een controle, bijvoorbeeld administratieve consistentie-controle plaatsvinden. De frequentie kan ook afhankelijk zijn van de bron van de gegevens waarmee wordt vergeleken, bijvoorbeeld maandelijks met aanbod informatie makelaars en jaarlijks bestandsvergelijking met woningcorporaties of beleggers. Voor het bepalen van de omvang van de controle kan, ter voorkoming van een algehele herinventarisatie, gebruik gemaakt worden van de geregistreerde "controledatum" en "ingangdatum" van objectgegevens.

stap 2: controleren of bij elk object de objectkenmerken zijn geregistreerd die relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing.

Welke objectgegevens relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing moet blijken uit de marktanalyse, in alle gevallen zijn relevant: type object, grootte, bouwjaar (of bouwjaar onderdeel), bijgebouwen/onderdelen.

stap 3: (administratief) vergelijken geregistreerde objectgegevens met geconstateerde objectgegevens.

stap 4: bepalen of opname ter plaatse zinvol is.

stap 5: bepalen of in pandige opname plaats moet vinden.

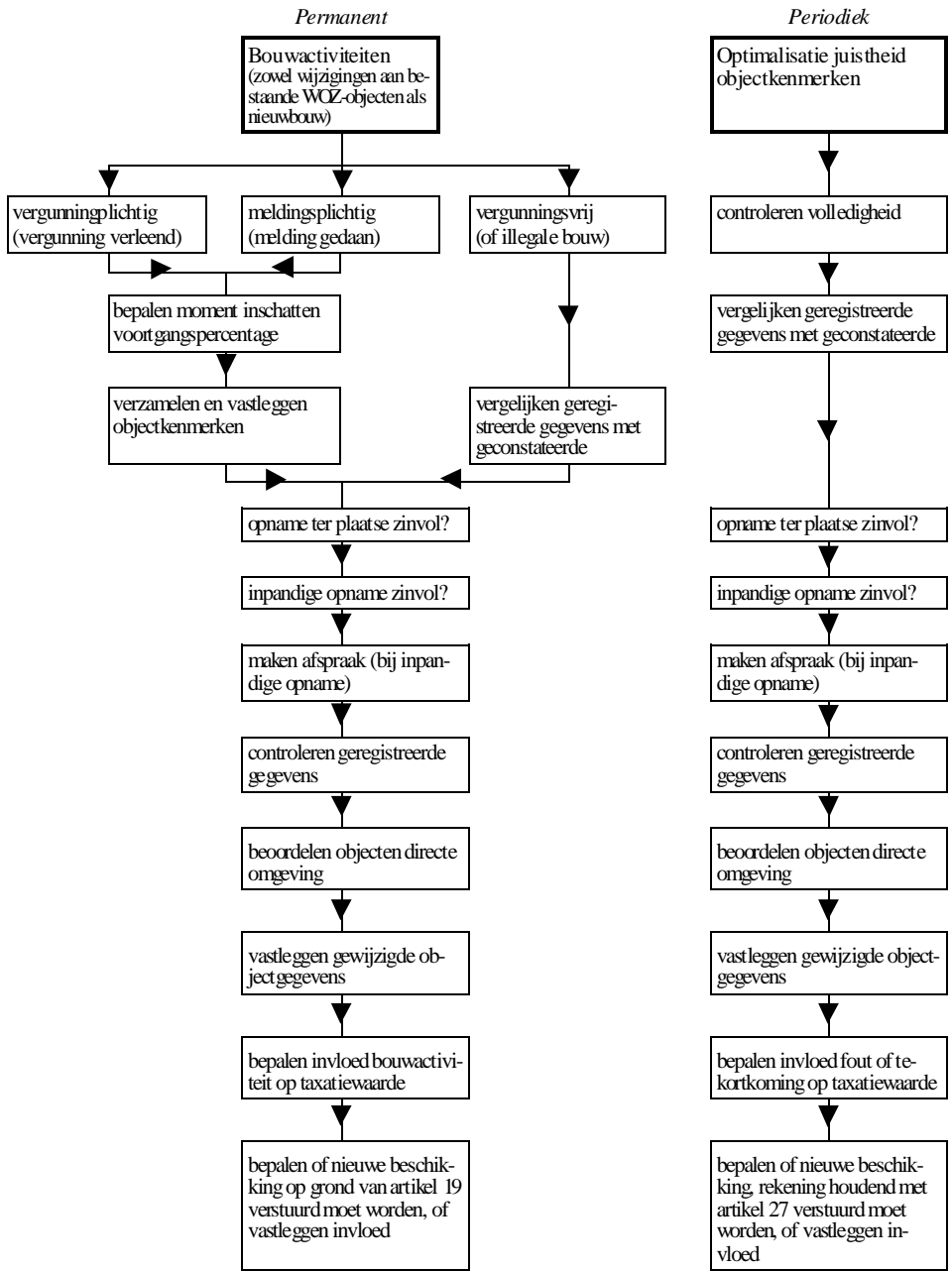
Een in pandige opname vindt bij uitzondering plaats. Een reden voor in pandige opname kan bijvoorbeeld zijn dat er aanwijzingen zijn dat navraag bij belanghebbende informatie oplevert die relevant is voor de waardebeoordeling en de onderbouwing en die niet administratief verkregen kan worden.

stap 6: indien nodig, maken afspraak (bij in pandige opname).

stap 7: bepalen fouten of tekortkomingen in de geregistreerde objectgegevens.

- stap 8: indien afwijkingen gesignaleerd zijn in de geregistreeerde objectgegevens: beoordelen objecten in directe omgeving.*
Bepalen of ook bij panden in de omgeving en anderszins vergelijkbare panden (in ieder geval de panden in dezelfde straatwand en de tegenoverliggende straatwand en/of dezelfde bouwstroom) bijvoorbeeld dezelfde afwijkingen in de geregistreeerde objectgegevens aan de orde zijn.
- stap 9: - óf vastleggen gewijzigde objectgegevens die relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing met datum opname.*
Welke objectgegevens relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing moet blijken uit de marktanalyse, in alle gevallen zijn relevant: type object, grootte, bouwjaar (of bouwjaar onderdeel), bijgebouwen/onderdelen;
- óf vastleggen datum waarop de objectgegevens gecontroleerd zijn en juist zijn bevonden.*
Door het vastleggen van deze controledatum kunnen grootschalige inventarisatieprojecten worden voorkomen. Er is immers bekend bij welke objecten recent de objectkenmerken zijn gemuteerd of gecontroleerd. Bij de optimalisering van de objectkenmerken kan dan gericht gekeken worden naar de objecten waar reeds geruime tijd geen wijziging of controle heeft plaatsgevonden. Maar ook bij de behandeling van een bezwaarschrift is van belang wanneer het desbetreffende object voor het laatst is gecontroleerd.
- stap10: bepalen invloed van de fout of tekortkoming in de geregistreeerde objectgegevens op de getaxeerde waarde.*
- stap11: beoordelen of een nieuwe beschikking verstuurd moet worden, rekening houdend met artikel 27 van de Wet WOZ en als deze niet verstuurd wordt, op andere wijze vastleggen wat de waarde-invloed van de fout of tekortkoming is.*

Schema bijhouding objectkenmerken



3. PROCES MARKTANALYSE WONINGEN

Het proces markanalyse woningen is een continue activiteit. Het continu uitvoeren van deze marktanalyse is niet alleen doelmatiger, omdat het bijvoorbeeld piekwerkzaamheden na een waardepeildatum voorkomt, maar leidt ook tot een betere kwaliteit, omdat ontwikkelingen op de onroerend-goedmarkt eerder worden herkend. In het proces worden de volgende deelprocessen onderscheiden:

- verzamelen;
- analyseren;
- indien nodig opname ter plaatse;
- registreren.

De onderscheiden stappen in de verschillende deelprocessen zijn alle nodig om het gewenste eindresultaat te behalen. Er kan een andere volgorde aangehouden worden bij de uitvoering van de stappen, mits alle stappen gezet worden.

De werkzaamheden in deze processen zijn deels administratief, deels analytisch (taxatietechnische, kwantitatieve analyse van marktcijfers) en deels taxerend. De gemeente moet keuzes maken wie de genoemde activiteiten uitvoert. Dit is dus niet per definitie voor alle stappen een taxateur.

3.1 Verzamelen

Binnen het deelproces verzamelen marktinformatie woningen zijn twee parallelle soorten activiteiten. Beide activiteiten zorgen ervoor dat er gegevens beschikbaar komen voor het analyseren van de markt voor woningen:

- verzamelen verkooptransacties woning.

stap 1: objectidentificatie, verkoopprijs en transportdatum onttrekken aan AKR.

- verzamelen vraagprijzen woningen. Het verzamelen van vraagprijzen en beschrijvingen van de woningen kan bijdragen aan een doelmatige WOZ-uitvoering. De vraagprijzen zijn van belang om verkoopcijfers te kunnen interpreteren, te analyseren en zo mogelijk om onwaarschijnlijkheden te verklaren. Daarnaast vormen de beschrijvingen een bron om de objectgegevens verder te optimaliseren.

stap 1: objectidentificatie, vraagprijs en datum aanbod onttrekken aan "advertentie".

Bronnen voor advertenties zijn dagbladen, verkoopbrochures, makelaarskranten, internet.

stap 2: vergelijken beschrijving van het te koop aangeboden object met geregistreerde gegevens.

Vergeleken kunnen bijvoorbeeld worden inhoud, oppervlakte, bijgebouwen. Verwezen wordt naar het proces bijhouding objectkenmerken.

3.2 Analyseren

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopcijfers en vraagprijzen (waaronder ook VON-prijzen nieuwbouw). Elk marktgegeven wordt geanalyseerd. De analyse houdt de onderstaande stappen in (zie ook het schema marktanalyse woningen hierna):

stap 0: nagaan of kadastrale verwerking en één op één koppeling tussen verkoop en WOZ-object gereed zijn.

Indien deze koppeling niet mogelijk is, dan kan de verkoop buiten de analyse gehouden worden. De verkoop wordt echter niet verwijderd. Indien de één op één koppeling wel mogelijk is, dan verder gaan met stap 1.

stap 1: berekenen ratio (verhouding) tussen WOZ-waarde naar voorliggende waardepeildatum en het verkoopcijfer (marktcijfer).

Dit is het verschil (stijging of daling) van de verkoopprijs ten opzichte van de WOZ-waarde.

stap 2: vaststellen verwacht verschil (stijging of daling) verkocht object sinds voorliggende waardepeildatum.

De WOZ-waarde van voorliggende peildatum wordt op deze wijze "geactualiseerd" naar de verkoopdatum. Deze geactualiseerde waarde wordt gebruikt als basis om de verkoopprijs aan te toetsen.

Het bepalen van het verwachte verschil (stijging of daling) (stap 2) is een zich steeds herhalend proces waarbij onderzocht wordt of de in een gemeente geconstateerde marktstijgingen of -dalingen samenhangen met een aantal kenmerken van de verkochte woningen.

Bijvoorbeeld in eerste instantie wordt de waarde van de verkochte woning "geactualiseerd" naar de verkoopdatum door gebruik te maken van de gemiddelde stijging in die gemeente van stel 20%. Later blijkt de gemiddelde stijging voor vrijstaande woningen hoger te liggen, terwijl de buurt waarin deze verkochte woning ligt ook meer is gestegen dan gemiddeld. Dit leidt ertoe dat uiteindelijk de "actualisering" van de WOZ-waarde geschiedt door een verwachte stijging van stel 35%.

Dit proces herhaalt zich totdat de meest relevante kenmerken in hun samenhang zijn onderzocht. Onder de voorwaarde dat er voldoende verkopen zijn, worden minimaal de volgende kenmerken onderzocht: ligging, soort object, verkoopdatum. De interpretatie leidt tot inzicht of er een reden is dat een marktsegment leidt tot andere stijgingen of dalingen dan andere marktsegmenten; met andere woorden er wordt geconcludeerd of het marktsegment invloed heeft op de marktontwikkeling. Slechts wanneer voor een marktsegment op basis van voldoende verkopen wordt geconstateerd dat er sprake is van een andere marktontwikkeling (bijvoorbeeld etagewoningen stijgen in een periode meer dan rijwoningen in dezelfde periode en in dezelfde buurt), wordt voor dit marktsegment een apart verwacht verschil (stap 2) onderscheiden.

In hetzelfde herhalende proces wordt ook bepaald in welke mate een verkoopprijs mag afwijken van de "geactualiseerde" WOZ-waarde. In een buurt met veel

verkopen van nagenoeg identieke woningen zal de bandbreedte voor dit verschil veel kleiner zijn dan voor bijvoorbeeld vrijstaande woningen in het buitengebied waarvan er slechts zeer weinig worden verkocht.

stap 3: vergelijk werkelijke wijziging (stijging of daling) (afgeleid uit ratio, stap 1) met verwachte wijziging (stijging of daling) (stap 2).

Indien de werkelijke wijziging een onwaarschijnlijk verschil geeft met de verwachte wijziging (de afwijking is groter dan de voor dit marktsegment bepaalde bandbreedte), dus de verkoopprijs geeft een onwaarschijnlijk verschil met de geactualiseerde WOZ-waarde, moet een reden voor de afwijking aangegeven worden (zie stap 4). Wanneer de vergelijking geen onwaarschijnlijk verschil geeft, kunnen de volgende stappen achterwege blijven en kan het verkoopcijfer volledig gebruikt worden. Het is echter ook mogelijk (en soms wenselijk, bijvoorbeeld wanneer voor de desbetreffende soort woningen of in die buurt weinig woningen worden verkocht en het belang van deze verkopen voor de onderbouwing dus groot is) om ook voor de verkopen "binnen de bandbreedte" (oftewel zonder onwaarschijnlijk verschil) de vervolgstappen te doorlopen.

stap 4: verklaren van de afwijking (stap 3) tussen werkelijke wijziging en verwachte wijziging.

Hierbij worden in ieder geval de volgende punten beoordeeld:

- waarderingsvoorschriften bijvoorbeeld prijs betreft erfpacht, beperkt recht of woning in verhuurde staat);
- objectafbakening (het verkochte object komt niet overeen met het WOZ-object: controleren juistheid objectafbakening);
- reële transactie (familietransactie, te lange periode te koop gestaan: vergelijking met vraagprijs van verkocht object);
- moment totstandkoming verkoopprijs (lengte periode tussen koopdatum en transportdatum);
- objectgegevens (geregistreerde objectgegevens zijn onjuist, relatie met het proces bijhouding objectkenmerken);
- roerende zaken in het verkoopcijfer betrokken.

stap 5: bepalen of de omstandigheden die hebben geleid tot de afwijking tussen de werkelijke en de verwachte wijziging (zie stap 4) relevant zijn voor de taxatie naar de volgende peildatum.

Een omstandigheid die heeft geleid tot de afwijking (stap 4) hoeft niet altijd een reden te zijn waarmee bij de taxatie naar komende peildatum rekening gehouden moet worden.

Bijvoorbeeld het feit dat sprake is van een familieverkoop, een verkoop aan een zittende huurder, een prijs betaald voor een erfpachtrecht zijn redenen waarom de verkoopprijs ook zal kunnen "afwijken" van een nieuw te bepalen WOZ-waarde. Daarentegen geeft bijvoorbeeld het feit dat de WOZ-waarde naar de voorliggende waardepeildatum te laag was in verband met foute objectgegevens of dat de markt voor het desbetreffende object sneller stijgt dan verwacht, aan dat de verkoopprijs niet mag "afwijken" van een nieuw te bepalen WOZ-waarde.

stap 6: kwantificeren van de reden(en) voor de afwijking tussen de werkelijke en de verwachte wijziging (stap 4).

Door kwantificering van de reden voor de afwijking tussen de werkelijke en de verwachte wijziging, kan de verkoopprijs toch een rol spelen bij de taxatie en de onderbouwing. De marktinformatie hoeft dan niet als "onbruikbaar" terzijde te worden geschoven. Bijvoorbeeld door verkoop aan zittende huurder is 10% onder marktniveau betaald, door verbouw na aankoop is de waarde van het pand €x hoger (naar marktniveau ten tijde van verkoop) dan verkoopprijs.

3.3 Opname ter plaatse

Alleen wanneer de verwachting bestaat dat ter plaatse informatie verkregen kan worden over de verkoop en/of het verkochte object, die anders niet verkregen zou worden, vindt opname ter plaatse plaats.

stap 1: bepalen of opname ter plaatse zinvol is.

Opname ter plaatse is alleen zinvol wanneer de werkelijke wijziging niet overeenstemt met de verwachte wijziging (stap 3 analyse) en wanneer de reden voor de afwijking en de kwantificering (stap 4 en 6 analyse) niet direct vanuit een administratieve analyse naar voren komt.

stap 2: bepalen of inpandige opname plaats moet vinden.

Een inpandige opname vindt bij uitzondering plaats. Een reden voor inpandige opname kan bijvoorbeeld zijn dat er aanwijzingen zijn dat navraag bij belanghebbende informatie oplevert die relevant is voor de waardebepaling en de onderbouwing en die niet administratief verkregen kan worden.

stap 3: indien nodig, maken afspraak (bij inpandige opname).

stap 4: controleren geregistreerde objectgegevens.

Verwezen wordt naar het proces bijhouding objectkenmerken.

stap 5: verklaren en kwantificeren van het verschil tussen WOZ-waarde en de verkoopprijs. (stap 4 en 6 analyse)

stap 6: beoordelen objecten in directe omgeving (indien afwijkingen gesignaleerd zijn (volgt uit stap 4 en 5)).

Bepalen of ook bij panden in de omgeving en anderszins vergelijkbare panden (in ieder geval de panden in dezelfde straatwand en de tegenoverliggende straatwand en/of dezelfde bouwstroom) bijvoorbeeld dezelfde afwijkingen in de geregistreerde objectgegevens aan de orde zijn (relatie met het proces bijhouding objectkenmerken) of dat ook deze woningen een meer dan gemiddelde stijging of daling ondergaan.

stap 7: verkochte woning fotografisch vastleggen (optioneel).

3.4 Registreren

De marktgegevens en de bevindingen die uit de analyse zijn gebleken worden in de WOZ-administratie vastgelegd.

stap 1: vastleggen basis marktgegevens.

In ieder geval objectidentificatie, verkoopprijs/ vraagprijs, transportdatum.

stap 2: vastlegging reden afwijking en kwantificering afwijking (stap 4 en 6 analyse).

stap 3: vastleggen gewijzigde objectgegevens met datum opname of vastleggen datum waarop geconstateerd is dat objectgegevens juist zijn.

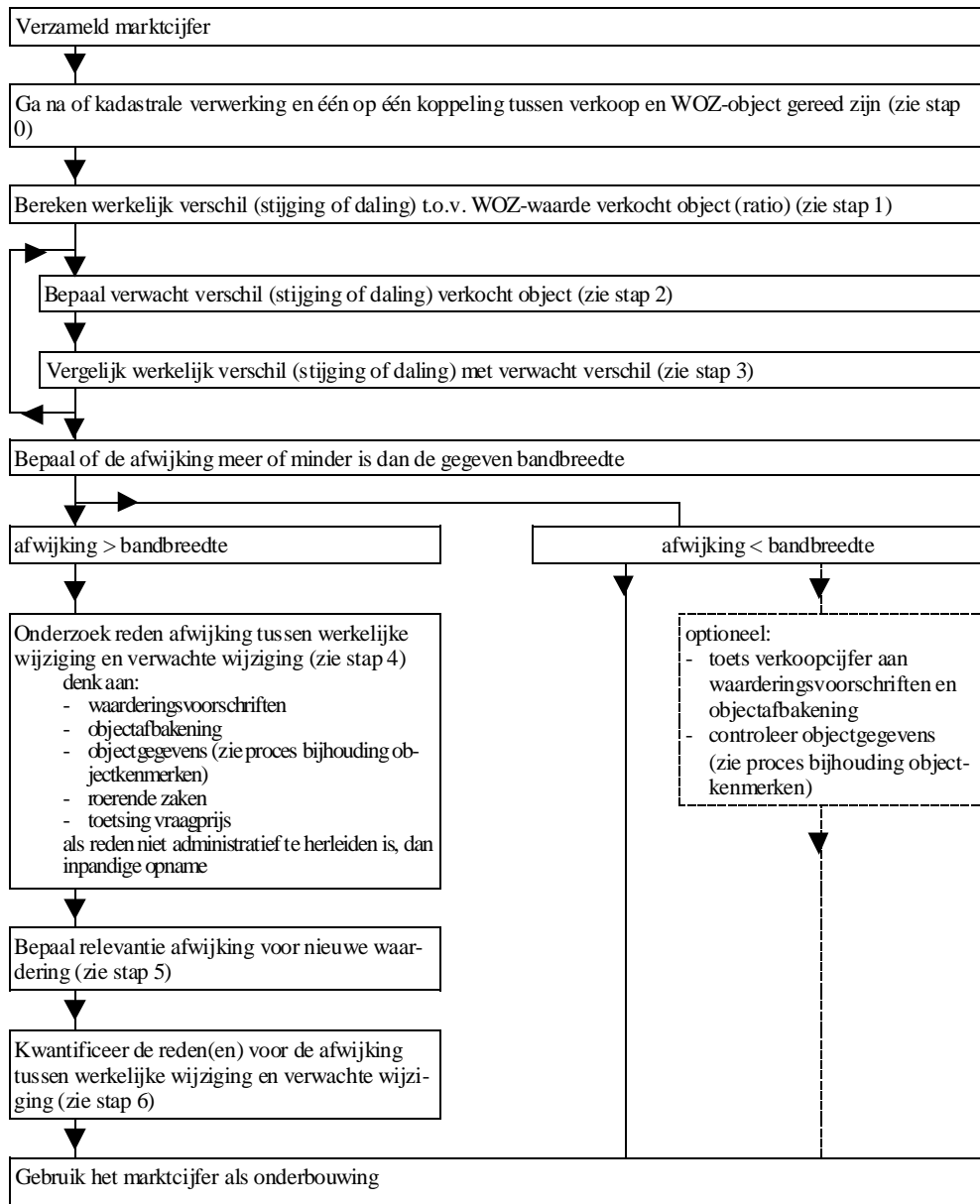
Verwezen wordt naar het proces bijhouding objectkenmerken.

stap 4: vastleggen bevindingen objectgegevens panden in de omgeving (stap 6 opname ter plaatse).

stap 5: vastleggen algemene conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van de marktanalyse.

Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 Beoordeling vastlegging marktgegevens woningen van deel II).

Schema marktanalyse, deelproces 3.2 analyseren



4. PROCES MARKTANALYSE NIET_WONINGEN

De marktanalyse van niet-woningen is niet een proces dat in alle gemeenten afzonderlijk uitgevoerd zal (kunnen) worden. Immers om de marktanalyse uit te kunnen voeren zullen meerdere marktgegevens met betrekking tot dezelfde soort objecten beschikbaar moeten zijn. Aan deze eis is voor lang niet alle gemeenten voor alle categorieën objecten voldaan. Daarom is geen volledig proces marktanalyse niet-woning in deze Waarderings-instructie opgenomen.

Het verzamelen van marktgegevens zal echter wel in alle gemeenten uitgevoerd worden:

stap 1: verzamelen marktgegevens niet-woningen.

Dit betreft minimaal de onderstaande marktgegevens:

- gronduitgifteprijsen voor bedrijfsbestemming en voor bijzondere bestemmingen (bron: grondbedrijf/afdeling grondzaken van gemeente);
- stichtingskosten van (deels) nieuw gebouwde objecten (bron: bouwvergunningen, analyse bouwkosten);
- verhuurtransacties niet-woningen (bron: ingevulde inlichtingenformulieren huurgegevens van recent verhuurde panden);
- verkooptransacties niet-woningen (bron: AKR, maar ook makelaarsinformatie);
- omzetgegevens (alleen bij discounted-cash-flow methode).

Afhankelijk van het soort niet-woning en van de situatie in de gemeente moeten deze marktgegevens zodanig beschikbaar zijn, dat ze gebruikt kunnen worden voor een lokale, regionale of landelijke aanpak van de marktanalyse en taxatie van deze niet-woningen.

In paragraaf 1.4 van deel II (Criteria) zijn de eisen geformuleerd die gesteld worden aan de beschikbaarheid van marktgegevens niet-woningen en aan de wijze waarop ze in de taxatie worden betrokken.

DEEL II

CRITERIA VOOR TOEZICHT DOOR DE WAARDERINGSKAMER

Beoordeling permanente processen

Beoordeling vastleggingen

Beoordeling producten

Beoordeling vakbekwaamheid

1. BEOORDELING PERMANENTE PROCESSEN

1.1 Beoordeling beheer objectafbakening

Met betrekking tot het beheer van de objectafbakening hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- van elk WOZ-object binnen het grondgebied van de gemeente waarvan de waarde bepaald moet worden en/of waarvan de gegevens aan de afnemers geleverd moet worden, is de relatie met de desbetreffende kadastrale percelen duidelijk vastgelegd;
- alle overige (delen van) kadastrale percelen binnen het grondgebied van de gemeente zijn zodanig vastgelegd dat ze gebruikt kunnen worden voor volledigheidscntrole en voor het beoordelen of de "vrijstelling" nog van toepassing is na een mutatie van het desbetreffende perceel;
- de geregistreerde objectafbakening en de geregistreerde kadastrale gegevens dienen correct en actueel te zijn;
- wijzigingen van de kadastrale gegevens en van de objectafbakening, veroorzaakt door een kadastrale mutatie zijn binnen acht weken na levering van het maandelijks bestand van het kadaster verwerkt in de WOZ-administratie;
- wijzigingen van de kadastrale gegevens en van de objectafbakening, veroorzaakt door een gebruikersmutatie zijn binnen acht weken na constatering van de gebruikersmutatie verwerkt in de WOZ-administratie.

NB: De wijziging in objectafbakening moet verwerkt zijn in de WOZ-administratie; de eventuele nieuwe waarde hoeft nog niet bepaald en verwerkt te zijn.

1.2 Beoordeling bijhouding objectkenmerken

Met betrekking tot de bijhouding van objectkenmerken hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- de objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie zijn binnen acht weken na levering van het maandelijks bestand van het kadaster verwerkt in de WOZ-administratie;
- de objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening die is veroorzaakt door een gebruikersmutatie zijn binnen acht weken na constatering van de gebruikersmutatie verwerkt in de WOZ-administratie;
- wijzigingen van de kenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen waarbij een bouwvergunning verplicht is of waarbij een meldingsplicht geldt, zijn binnen acht weken na gereedkoming en gedurende de bouwactiviteiten telkens binnen acht weken na 1 januari verwerkt in de WOZ-administratie;

- wijzigingen van de kenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen waarbij geen sprake is van een verleende bouwvergunning of melding, zijn binnen acht weken na de constatering verwerkt in de WOZ-administratie;
- geconstateerde fouten in de geregistreerde objectkenmerken zijn binnen acht weken in de WOZ-administratie hersteld;
- van elk object zijn de objectkenmerken die relevant zijn voor de waarde-bepaling en de onderbouwing volledig geregistreerd. Welke objectkenmerken relevant zijn moet blijken uit de marktanalyse. Zie verder paragraaf 2.2 Beoordeling vastlegging objectgegevens woningen en 2.3 Beoordeling vastlegging objectgegevens niet-woningen.

NB: De wijziging in de objectkenmerken moet verwerkt zijn in de WOZ-administratie; de eventuele nieuwe waarde hoeft nog niet bepaald en verwerkt te zijn.

1.3 Beoordeling proces marktanalyse woningen

Verzamelen

Met betrekking tot het verzamelen van marktgegevens woningen hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- alle verkoopcijfers zijn volledig en continu verzameld;
- elke verkoop is binnen acht weken na levering van het maandelijks bestand van het kadaster vastgelegd in de WOZ-administratie;
- tenminste die vraagprijzen zijn verzameld die eenvoudig (bijvoorbeeld via internet) beschikbaar komen en/of die zeer waardevol zijn voor de marktanalyse en de taxatie. Dit laatste betreft bijvoorbeeld vraagprijzen voor typen woningen waarvoor weinig verkoopgegevens beschikbaar zijn of verkopen in gebieden waar weinig woningen verkocht worden. Voor het belang van het verzamelen van vraagprijzen is verwezen naar paragraaf 3.1 Verzamelen, in deel I.

Analyseren

Met betrekking tot het analyseren van marktgegevens woningen hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- elk verkoopcijfer is vergeleken met de naar de verkoopdatum geactualiseerde WOZ-waarde van het betrokken object, uitgaande van de laatst beschikte WOZ-waarde;
- verschillen tussen een verkoopcijfer en de geactualiseerde WOZ-waarde die groter zijn dan de voor het desbetreffende marktsegment bepaalde bandbreedte, zijn nader geanalyseerd. In de analyse is uitgezocht welke omstandigheden hebben geleid tot de afwijking;
- de omstandigheden die hebben geleid tot een verschil tussen het verkoopcijfer en de geactualiseerde WOZ-waarde dat groter is dan de voor het desbetreffende marktsegment bepaalde bandbreedte, zijn gekwantificeerd;

- binnen drie maanden na registratie van een verkoopcijfer in de WOZ-administratie is elk verkoopcijfer geanalyseerd en zijn de resultaten van deze analyse vastgelegd in de WOZ-administratie.

Opname ter plaatse woningen

Met betrekking tot het ter plaatse opnemen van woningen in het kader van de marktanalyse hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- van elk object, waarvan een verkoopcijfer is gerealiseerd, is geregistreerd of een opname ter plaatse heeft plaatsgevonden en of hierbij ook een in pandige opname is verricht. De bevindingen van de opname ter plaatse zijn vastgelegd ook met betrekking tot andere objecten (zie proces marktanalyse woningen en proces bijhouding objectkenmerken in deel I);
- elke opname ter plaatse is binnen acht weken volledig in de WOZ-administratie vastgelegd.

Registreren

Met betrekking tot het registreren van de resultaten van de marktanalyse woningen hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- elk marktgegeven is volledig geregistreerd (zie hiervoor ook paragraaf 2.4 Beoordeling vastlegging marktgegevens woningen);
- elk verkoopcijfer is steeds binnen acht weken na de deelprocessen "verzamelen" en "analyseren" in de WOZ-administratie vastgelegd.

1.4 Beoordeling marktanalyse en taxatie niet-woningen

Bij de marktanalyse en taxatie van niet-woningen is op de eerste plaats het onderscheid tussen enerzijds de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde en anderzijds methoden voor de bepaling van een waarde in het economische verkeer van belang. Afhankelijk van de methode zijn verschillende soorten marktgegevens van belang voor de waardebepaling.

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Welke (markt)gegevens voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde benodigd zijn blijkt eenduidig uit het wettelijk voorschrift zoals dat is verwoord in artikel 17 van de Wet WOZ. Voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (vervangingswaarde) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgifteprijsen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

Voor gebieden waar geen grond meer voor uitgifte beschikbaar is, zal de grondwaarde afgeleid moet worden uit marktgegevens van gebouwde objecten.

Gezien het belang van uitgifteprijsen moet elke gemeente ten behoeve van de marktanalyse voor niet-woningen in het kader van de Wet WOZ beschikken over de op dat moment gehanteerde prijsen bij gronduitgifte. Dit betreft dan met name de prijsen die worden gehanteerd voor grond met de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" (industrie etc, niet agrarisch) en "bijzondere bebouwing" (onderwijs etc.). Grondprijsen voor woningbouwkavels zijn niet van belang.

Voor de beoordeling hiervan hanteert de Waarderingskamer het volgende criterium:

- Gronduitgifteprijsen voor bedrijfsbestemming en voor bijzondere bestemmingen die binnen de gemeente worden gehanteerd, moeten bekend zijn.

Voor het bepalen van de vervangingswaarden van de opstallen zijn de bouwkosten voor verschillende soorten bebouwing van belang. Deze bouwkosten verschillen niet of marginaal (bijvoorbeeld in verband met noodzakelijke fundering of meerkosten van aanvoer van materiaal) tussen gemeenten. De marktgegevens die gebruikt worden voor het bepalen van de vervangingswaarde hebben daarmee veel meer een landelijk karakter (zie ook het schema in de inleiding van deze Waarderingsinstructie 2003).

Voor het uitvoeren van de analyse van bouwkosten kunnen enerzijds landelijke kengetallen, bijvoorbeeld vanuit de bouwkostencomputatie, worden gebruikt. Het is natuurlijk ook van belang dat daadwerkelijk gerealiseerde stichtingskosten worden betrokken in deze analyse, omdat dat de enige methode is om aan te tonen dat de WOZ-taxaties aansluiten op de "marktgegevens".

Om die reden is het noodzakelijk dat gemeenten de stichtingskosten verzamelen van de nieuwbouwobjecten waarvoor de WOZ-taxatie (mede) op basis van de gecorrigeerde vervangingswaardemethode zal geschieden. Hierbij is het van belang dat voor alle nieuw gebouwde panden de gedane investeringen bekend zijn en ook de objectgegevens die aangeven waarop deze stichtingskosten betrekking hebben. Dit is niet alleen van belang voor volledige nieuwbouwprojecten, maar ook voor nieuwbouw van een deel van een object (bijvoorbeeld een nieuwe bedrijfseenheid binnen een groter industrieel complex).

Voor de beoordeling hiervan hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- Er moet een overzicht zijn van de objecten die sedert 1998 (deels) gebouwd zijn en die gewaardeerd moeten worden volgens de gecorrigeerde vervangingswaardeberekening.;
- Van de objecten op dit overzicht moeten de stichtingskosten en de objectkenmerken van de nieuwbouw ook beschikbaar zijn voor taxateurs die werkzaam zijn in andere gemeenten.

Bij de uitvoering van de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde is extra aandacht noodzakelijk voor de incurante objecten waarvan de eigenaar en/of de gebruiker een landelijk opererende rechtspersoon is die wordt geconfronteerd met WOZ-taxaties in verschillende gemeenten. Voor de uniformiteit van de taxatie van dergelijke bijzondere objecten dient de gemeente het hanteren van kengetallen voor zover mogelijk af te stemmen op elders gebruikte kengetallen en het overleg met betrokken belastingplichtigen te coördineren met andere gemeenten.

Voor de beoordeling hiervan hanteert de Waarderingskamer het volgende criterium:

- Bij de gecorrigeerde vervangingswaardeberekening voor objecten met een landelijk opererende eigenaar of gebruiker moet het gebruik van kengetallen voor de waardebeoordeling en het overleg met de belastingplichtigen afgestemd zijn met andere betrokken gemeenten. Daarmee wordt bereikt dat dezelfde kengetallen op overeenkomstige wijze worden toegepast en dat het overleg met belastingplichtige op doelmatige wijze, bij voorkeur voor meerdere objecten tegelijk, geschiedt.

Courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer markt informatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens (discounted-cash-flowberekening, bedrijfswaarde; bijvoorbeeld bij horeca, benzinstations, etc.).

Wanneer de taxatie van courante niet-woningen wordt bekeken binnen de grenzen van de gemeente dan zal regelmatig worden geconstateerd dat er binnen de gemeentegrenzen onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn. Dit betekent dat er twee aandachtspunten van belang zijn:

- a. bij onvoldoende marktgegevens voor een bepaalde categorie zullen er ook marktgegevens van buiten de gemeente betrokken moeten worden;
- b. marktgegevens die wel beschikbaar zijn zullen ook beschikbaar gesteld moeten worden aan gemeenten in de regio.

Het eerste aandachtspunt leidt ertoe dat bij de waardering van courante niet-woningen per marktsegment beoordeeld moet worden of er voldoende gegevens voorhanden zijn. Uitgangspunt is dat voor de waardebeoordeling van een bepaalde categorie objecten bij voorkeur tenminste vijf marktgegevens beschikbaar zijn voor de onderbouwing van de waarde (bijvoorbeeld vijf verkopen van boerderijen in de melkveehouderij of vijf huurcijfers voor winkelpanden in de centrale kern of vijf huurcijfers van bedrijfshallen).

Wanneer voor één of meer categorieën courante niet-woningen onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn, zal men voor de marktanalyse aansluiting moeten zoeken bij één of meer andere gemeenten als bron van marktgegevens. Het is hierbij van belang dat niet alleen de marktgegevens van buiten de gemeentegrens beschikbaar komen, maar eveneens dat de analyse van deze gegevens wordt afgestemd. Immers de verschillende taxateurs moeten dezelfde conclusie trekken uit het desbetreffende marktgegeven. Anders bestaat het risico dat een bepaald marktgegeven door de ene taxateur als "marktniveau" wordt aangemerkt, terwijl de andere taxateur van mening is dat de betaalde prijs lager is dan het marktniveau. Voor de beoordeling hiervan hanteert de Waarderingskamer het volgende criterium:

- Bij de waardering van courante niet-woningen moeten steeds voldoende (bij voorkeur vijf per categorie) marktgegevens gebruikt zijn voor de onderbouwing. Wanneer deze gegevens van buiten de gemeente afkomstig zijn, moeten de taxateurs werkzaam in de betrokken gemeente(n) de analyse van die gegevens onderling afstemmen.

Het tweede aandachtspunt leidt ertoe dat marktgegevens van courante niet-woningen ook beschikbaar moeten zijn voor gebruik door taxateurs van andere gemeenten. Dit betreft niet alleen de gerealiseerde prijzen (verkoopprijzen, huurprijzen), maar ook de bijbehorende kenmerken van het object waarop de marktgegevens betrekking hebben. Gezien de bijzondere omstandigheden bij transacties in de sfeer van de courante niet-woningen, is het bij sommige categorieën ook noodzakelijk om bijzondere omstandigheden bij de transactie vast te leggen (bijvoorbeeld gegevens over quota etc. bij agrarische transacties die uit de transportakte gehaald kunnen worden of gegevens over verdeling onderhoudskosten of over huurvrije perioden uit huurcontracten van kantoren).

Voor de beoordeling hiervan hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- Er moet een overzicht zijn van de courante niet-woningen die sedert 1998 bij een transactie (verkoop of verhuur) betrokken zijn geweest.
- Van de objecten op dit overzicht moeten de marktgegevens (verkoopcijfer, huurcijfer), eventuele bijzondere omstandigheden (quota bij agrarisch, huurvrije periode etc.) en de objectkenmerken van het betrokken pand ook beschikbaar zijn voor taxateurs werkzaam in andere gemeenten.

2. BEOORDELING VASTLEGGINGEN

2.1 Beoordeling vastlegging kadastrale gegevens

Op basis van de Regeling Stuf-WOZ gelden de volgende eisen aan de kadastrale identificatie. Deze kadastrale gegevens zijn van belang voor de correcte afbakening van de WOZ-objecten en voor de waardebepaling (met name de grootte van het perceel).

Voor elk WOZ-object moet geregistreerd zijn:

- objectaanduiding (uniek WOZ-objectnummer)

en voor elk betrokken kadastraal perceel:

- kadastrale gemeentecode
- sectie
- perceelnummer
- perceel-indexletter
- perceel-indexnummer
- kadastrale oppervlakte
- toegekende oppervlakte

(in de uitzonderingssituatie dat sprake is van een gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd WOZ-object eveneens:

- meegetaxeerde oppervlakte gebouwd per kadastraal perceel)

2.2 Beoordeling vastlegging objectgegevens woningen

Voor elke woning moet minimaal het onderstaande geregistreerd zijn:

- objectaanduiding
- adresgegevens
- soort woning

Dit betreft de soort woning bepaald aan de hand van vaste definities. Er is hierbij gebruik gemaakt van de landelijke uniforme soort-object-lijst van de Waarderingskamer. Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan.

- etage of woonlaag (bij meergezinswoningen)

De etage of woonlaag waarop de woning is gelegen. Alleen registreren bij meergezinswoningen (woningen in stapelbouw).

- buurt

De buurt waarin de woning is gelegen (bij voorkeur officiële CBS-buurt).

Indien noodzakelijk moeten de volgende gegevens uitgesplitst zijn naar deelobjectniveau; indien uitsplitsing niet noodzakelijk is dan moeten deze gegevens op objectniveau geregistreerd zijn:

- type deelobjecten (onderdelen), (alleen registreren indien uitsplitsing naar deelobjecten nodig is)

Dit betreft een aanduiding van belangrijke deelobjecten, zoals woonruimte, bijgebouwen en grond. Voor typering van de deelobjecten (onderdelen) is gebruik gemaakt van vaste definities op basis van de landelijke uniforme deelobject-lijst van de Waarderingskamer. Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan.

Bijvoorbeeld worden als afzonderlijk deelobject vermeld:

- woonruimte exclusief de afzonderlijke bijgebouwen (zoals garage, carport, berging/schuur)
 - tuin bij meergezinswoning (indien aanwezig).
- grootte

Dit betreft de grootte van het (deel)object, bepaald volgens een vaste meetinstructie (inhoud of oppervlakte, bij voorkeur in bruto-maten, bij voorkeur gemeten volgens NEN 2580). Tenminste is vermeld:

- grootte van de woning (of van de woonruimte)
 - grootte van de kavel
- bouwjaar
- Het bouwjaar van de woning betreft het jaar waarin de woning is opgeleverd voor bewoning. Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer dit bouwjaar heeft geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) dan het bouwjaar per deelobject registreren.
- Voor bouwjaren vanaf 1995 is in ieder geval het exacte bouwjaar geregistreerd. Voor oudere woningen kan, indien de exacte bouwjaren niet bekend zijn, gebruik gemaakt worden van bouwjaarklassen.

- kwaliteit, onderhoudstoestand, voorzieningen, ontsluiting

Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer deze kenmerken hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) is een aanduiding van de kwaliteit van het gebouw, de onderhoudstoestand, de aanwezige voorzieningen en de wijze van ontsluiting van het object geregistreerd (bij voorkeur in absolute kengetallen: bijvoorbeeld een rapportcijfer of een aanduiding goed/matig/slecht; en niet in relatieve kengetallen: bijvoorbeeld slechter dan buurpand).

- bijzondere omstandigheden

Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer deze omstandigheden hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) is een aanduiding geregistreerd van bijzondere omstandigheden die van belang zijn voor de bepaalde waarde, zoals:

- bodemverontreiniging
- rijksmonument (bron Kadaster en Monumentenregister)
- bijzondere bestemming
- ligging

- waardegegevens
De vastgestelde waarde en de gegevens die nodig zijn om de waarde te onderbouwen op het taxatieverslag.

Bij wijziging van één of meer kenmerken van een woning, is vastgelegd:

- ingangsdatum wijziging
De datum waarop één of meer van de geregistreerde objectkenmerken zijn gewijzigd. Dit is niet de datum waarop de wijziging in de WOZ-administratie is aangebracht, maar de datum waarop de wijziging van het geregistreerde objectgegeven ingaat. Omdat tevens de historische gegevens worden bewaard, kan naast het moment ook de aard van een wijziging worden afgeleid uit de registratie.
- herkomst ingangsdatum
Aanduiding van de reden waarom één of meer geregistreerde objectgegevens met ingang van genoemde datum zijn gewijzigd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst (voorbeelden: opname ter plaatse, bouwvergunning).

Bij controle van de kenmerken van een woning is afhankelijk van de aard van de controle geregistreerd:

- controledatum juistheid "grootte van de woning"
Meest recente datum waarop de grootte van de woning is gecontroleerd (bijvoorbeeld nagemeten in bouwtekening of nagemeten ter plaatse). Dit is de datum waarop het geregistreerde objectgegeven correct is bevonden.
- aard controle "grootte van de woning"
Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde grootte is gecontroleerd. Voor de aard controle is aangesloten bij een vaste codelijst.
- controledatum juistheid overige geregistreerde objectgegevens
Meest recente datum waarop de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Dit is de datum waarop de geregistreerde objectgegevens correct zijn bevonden.
- aard controle geregistreerde objectgegevens
Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst.

2.3 Beoordeling vastlegging objectgegevens niet-woningen

Voor elke niet-woning moet minimaal het onderstaande geregistreerd zijn:

- objectaanduiding
- adresgegevens
- soort object

Dit betreft het soort object bepaald aan de hand van vaste definities. Er is hierbij gebruik gemaakt van de landelijke uniforme soort-object-lijst van de Waarderingskamer. Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan.
- buurt

De buurt waarin de niet-woning is gelegen (bij voorkeur officiële CBS-buurt).

Indien noodzakelijk moeten de volgende gegevens uitgesplitst zijn naar deelobjectniveau; indien uitsplitsing niet noodzakelijk is dan moeten deze gegevens op objectniveau geregistreerd zijn:

- type deelobjecten (onderdelen), (alleen registreren indien uitsplitsing naar deelobjecten nodig is)

Voor typering van de deelobjecten (onderdelen) is gebruik gemaakt van vaste definities op basis van de landelijke uniforme deelobject-lijst van de Waarderingskamer. Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan. Tenminste opsplitsen in die deelobjecten die nodig zijn voor de onderbouwing van de getaxeerde waarde.
- grootte

Dit betreft de grootte van het (deel)object, bepaald volgens een vaste meetinstructie (inhoud of oppervlakte, bij voorkeur in bruto-maten, bij voorkeur gemeten volgens NEN 2580). Tenminste is vermeld:

 - grootte van het (deel)object
 - grootte van de kavel
- bouwjaar

Het bouwjaar van het object betreft het jaar waarin het object is opgeleverd voor gebruik. Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer dit bouwjaar heeft geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) dan het bouwjaar per deelobject registreren.
Voor bouwjaren vanaf 1995 is in ieder geval het exacte bouwjaar geregistreerd. Voor oudere objecten kan, indien de exacte bouwjaren niet bekend zijn, gebruik gemaakt worden van bouwjaarklassen.
Het bouwjaar is natuurlijk alleen relevant voor gebouwde objecten.
- kwaliteit, onderhoudstoestand, voorzieningen, ontsluiting

Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer deze kenmerken hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) is een aanduiding van de kwaliteit van het gebouw, de onderhoudstoestand, de aanwezige voorzieningen en de wijze van ontsluiting van het object geregistreerd (bij voorkeur in absolute kengetallen: bijvoorbeeld een rapportcijfer of

een aanduiding goed/matig/slecht; en niet in relatieve kengetallen: bijvoorbeeld slechter dan buurpand).

- bijzondere omstandigheden
Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer deze omstandigheden hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) is een aanduiding geregistreerd van bijzondere omstandigheden die van belang zijn voor de bepaalde waarde, zoals:
 - bodemverontreiniging
 - rijksmonument (bron Kadaster en Monumentenregister)
 - bijzondere bestemming
 - ligging
- waardegegevens
De vastgestelde waarde en de gegevens die nodig zijn om de waarde te onderbouwen op het taxatieverslag.

Bij wijziging van één of meer kenmerken van een object, is vastgelegd:

- ingangsdatum wijziging
De datum waarop één of meer van de geregistreerde objectkenmerken zijn gewijzigd. Dit is niet de datum waarop de wijziging in de WOZ-administratie is aangebracht, maar de datum waarop de wijziging van het geregistreerde objectgegeven ingaat. Omdat tevens de historische gegevens worden bewaard, kan naast het moment ook de aard van een wijziging worden afgeleid uit de registratie.
- herkomst ingangsdatum
Aanduiding van de reden waarom één of meer geregistreerde objectgegevens met ingang van genoemde datum zijn gewijzigd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst (voorbeelden: opname ter plaatse, bouwvergunning).

Bij controle van de kenmerken van een niet-woning is afhankelijk van de aard van de controle geregistreerd:

- controledatum juistheid "grootte van het object"
Meest recente datum waarop de grootte van het object is gecontroleerd (bijvoorbeeld nagemeten in bouwtekening of nagemeten ter plaatse). Dit is de datum waarop het geregistreerde objectgegeven correct is bevonden.
- aard controle "grootte van het object"
Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde grootte is gecontroleerd. Voor de aard controle is aangesloten bij een vaste codelijst.
- controledatum juistheid overige geregistreerde objectgegevens
Meest recente datum waarop de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Dit is de datum waarop de geregistreerde objectgegevens correct zijn bevonden.

- aard controle geregistreerde objectgegevens
Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst.

2.4 Beoordeling vastlegging marktgegevens woningen

Van elk verkoopcijfer en van elke verzamelde vraagprijs van een woning moet minimaal het onderstaande geregistreerd zijn:

Van de verzamelde vraagprijzen, is voor elke vraagprijs geregistreerd:

- objectaanduiding
Unieke aanduiding voor het object, waarbij de koppeling met het WOZ-object(en) en daarmee de objectkenmerken op het moment van aanbidding inzichtelijk zijn.
- vraagprijs
Het bedrag in euro's, waarvoor de onroerende zaak te koop wordt aangeboden.
- datum aanbidding vraagprijs
De datum van het medium (krant, internetpagina, advertentiebulletin) waaraan de vraagprijs van het te koop aangeboden object is ontleend.

Alle verkoopcijfers zijn geregistreerd, met bij elk verkoopcijfer:

- objectaanduiding
Unieke aanduiding voor het object, waarbij de koppeling met het WOZ-object(en) en daarmee de objectkenmerken op het moment van verkoop inzichtelijk zijn.
- verkoopprijs
Het bedrag in euro's, vermeld in de transportakte, waarvoor het recht op de onroerende zaak of de onroerende zaken is verkregen.
- transportdatum
Datum waarop de transportakte is ingeschreven bij het Kadaster. Het is verplicht om dag, maand en jaar van transport te registreren.
- koopdatum (alleen verplicht indien verschil tussen transportdatum en koopdatum reden van afwijking is)
De datum waarop het voorlopig koopcontract is getekend. Deze datum ligt dichterbij de datum waarop de verkoopprijs tot stand is gekomen dan de transportdatum, maar is niet geautomatiseerd in het kadaster voorhanden.
- ratio
Verhoudingsgetal dat inzicht geeft in de verhouding tussen de vastgestelde waarde en de gerealiseerde verkoopprijs van het verkochte object. De ratio kan ook telkens berekend worden uit de verkoopprijs

- en de WOZ-waarde en behoeft dan niet afzonderlijk geregistreerd te zijn.
- verwachte wijziging
De verwachte wijziging (stijging of daling als percentage van de vastgestelde waarde) van het verkochte object, uitgaande van de gemiddelde wijziging (stijging of daling) van het desbetreffende marktsegment (of uitgaande van een geactualiseerde waarde uit een taxatiemodel) op het moment waarop het verkoopprijs is gerealiseerd.
 - aanduiding opname
Aanduiding van de wijze waarop het pand is opgenomen. Er is uitgegaan van een vaste codelijst.
 - reden afwijking tussen werkelijke en verwachte wijziging
Aanduiding van de omstandigheden die de afwijking tussen de 'werkelijke wijziging' (afgeleid uit ratio) en de 'verwachte wijziging' verklaren; met andere woorden een motivering waarom de werkelijke wijziging meer dan een gegeven waarde afwijkt van de verwachte wijziging (gemiddelde wijziging). Er is uitgegaan van een vaste codelijst. Voorbeelden zijn erfpacht, anti-speculatiebeding en korting bij aankoop huurwoning.
 - relevantie reden afwijking
Aanduiding of de omstandigheden, die genoemd zijn bij 'reden afwijking' relevant zijn voor de taxatie en onderbouwing naar komende peildatum. Er is uitgegaan van een vaste codelijst.
 - kwantificering reden afwijking
 - In gevallen waarbij sprake is van een verkoopprijs dat niet een goede weerspiegeling van de marktwaarde is: het bedrag (getal) waarmee het verkoopprijs gecorrigeerd moet worden om de verkoopprijs toch een rol te kunnen laten spelen.
 - In gevallen waarbij sprake is van een onjuiste oude WOZ-waarde: het bedrag (getal) waarmee de oude WOZ-waarde gecorrigeerd zou moeten worden om een correcte vergelijking met het verkoopprijs mogelijk te maken.
 - In gevallen dat het object tussen de laatste waardevaststelling en voor de verkoop is veranderd: het bedrag (getal) van de verandering.

Indien de te grote afwijking tussen de werkelijke en de verwachte wijziging (zie deel I marktanalyse, stap 4 deelproces analyseren) verklaard wordt door één of meerdere vraagprijzen (bijvoorbeeld als het object een te lange periode te koop heeft gestaan), dan relatie leggen van verkoopprijs naar vraagprijzen.

Naast de resultaten per verkoopcijfer moet als resultaat van de marktanalyse ook vastgelegd zijn (bijvoorbeeld in de vorm van een logboek):

- algemene conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van de marktanalyse, bijvoorbeeld:
 - marktsegmenten waarvoor de marktontwikkeling afwijkt ten opzichte van het gemiddelde, met een aanduiding van de geconstateerde marktontwikkeling;
 - kenmerken van de verkochte woningen die na analyse van de verkoopcijfers waarderelevant blijken te zijn, maar die niet in het objectenbestand (administratie) zijn opgenomen;
 - representativiteit van de verkoopcijfers.

2.5 Beoordeling vastlegging marktgegevens niet-woningen

Ale gerealiseerde verkoopcijfers van niet-woningen, alsmede nieuw overeengekomen huurprijzen voor niet-woningen, gronduitgifteprijzen voor niet-woningen en stichtingskosten van nieuwbouwpanden met een niet-woning karakter moeten zijn vastgelegd. Deze gegevens moeten ook beschikbaar zijn voor andere gemeenten (taxateurs van andere gemeenten, zie ook paragraaf 1.4 in deel II Beoordeling marktanalyse en taxatie niet-woningen).

2.6 Beoordeling vastlegging subjectgegevens

Aan de identificatie van eigenaar en gebruiker zijn de onderstaande minimale eisen gesteld.

Op objectniveau moet geregistreerd zijn:

- objectaanduiding (uniek WOZ-objectnummer)
- sofi-nummer
- (indien noodzakelijk: aanvulling sofi-nummer)
- NAW-gegevens
- aanduiding eigenaar
- aanduiding gebruiker
- zakelijk-rechtcode

3. BEOORDELING PRODUCTEN

3.1 Beoordeling taxatieverslag (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 die worden gesteld aan een kwalitatief voldoende onderbouwing 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.

Taxatieverslag 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.

Aanduiding woning

- Volledig postadres.
- 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

- Volledige kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ.
- Indien de ondergrond van de woning is aangemerkt als sluimerend WOZ-object (bijvoorbeeld appartement), dan is conform Stuf-WOZ alleen een kadastrale aanduiding vermeld van het betrokken kadastrale perceel. Vermelding van de kadastrale oppervlakte blijft achterwege.
- Indien sprake is van een eengezins-huurwoning waarvan de ondergrond is ondergebracht in een sluimerend WOZ-object, dan is onder de objectgegevens afzonderlijk de grondoppervlakte vermeld.
- Indien sprake is van een meergezinswoning dan is 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 2.2 "Objectgegevens woningen" genoemde objectkenmerken voor woningen worden op het taxatieverslag vermeld onder de rubriek objectgegevens en bijzondere kenmerken. Als het systeem er niet in voorziet om een exacte maat te vermelden, kan op het taxatieverslag een geregistreerd gegeven ook in een klasse worden weergegeven. 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

Voor de rubriek marktgegevens hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- De verkoopprijs en verkoopdatum (transportdatum) van de woning waarop het taxatieverslag betrekking heeft, worden vermeld, 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.
- Er worden minimaal drie verkochte woningen vermeld waarmee de belanghebbende kan vergelijken met bij elke woning de volgende gegevens:
 - . Adres
 - . Soort woning
 - . Buurt
 - . Bouwjaar
 - . Grootte van woning (exclusief bijgebouwen)
 - . Grondoppervlakte
 - . Aanwezige bijgebouwen
 - . Verkoopprijs en verkoopdatum
 - . Reden voor een eventuele grote afwijking tussen de verkoopprijs en de vastgestelde waarde
 - . Vastgestelde waarde

De vermelde woningen moeten wat betreft buurt, categorie, grootte en vastgestelde waarde de belanghebbende de mogelijkheid bieden voor een goede vergelijking. Voor een goede vergelijking moeten de vergelijkbare woningen minimaal aan de volgende criteria voldoen:

1. woningen in dezelfde buurt
2. woningen van dezelfde categorie
3. woningen met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%

Indien geen of minder dan drie woningen verkocht zijn die voldoen aan deze criteria worden verkochte woningen vermeld in dezelfde buurt van vergelijkbare categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%, dan wel worden verkochte woningen vermeld in een vergelijkbare buurt van dezelfde categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%. Minstens één vermelde woning moet in dezelfde buurt zijn gelegen.

Het kan voorkomen dat er geen drie vergelijkbare, verkochte woningen aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld voor een huurwoning die gelegen is in een buurt met hoofdzakelijk huurwoningen of bijvoorbeeld voor specifieke, unieke woningen. In deze situaties kunnen ook niet-verkochte woningen (dus zonder verkoopprijs, maar met vastgestelde waarde) vermeld worden. Dit betekent woningen in dezelfde buurt van dezelfde categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%.

Met het taxatieverslag is een toelichting meegezonden die minimaal de informatie bevat die is opgenomen in de "model-toelichting" in bijlage 2.

Taxatieverslag niet-woningen

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

Aanduiding object

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

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie

- Volledige kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ.
- Indien de ondergrond van het object (bijvoorbeeld unit in bedrijfsverzamelgebouw) is aangemerkt als sluimerend WOZ-object, dan is 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 2.3 "Objectgegevens niet-woningen" genoemde relevante objectkenmerken voor niet-woningen worden op het taxatieverslag vermeld onder de rubriek objectgegevens en bijzondere kenmerken. Als het systeem er niet in voorziet om een exacte maat te vermelden, kan op het taxatieverslag een geregistreerd gegeven ook in een klasse worden weergegeven. 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

Deze rubriek is alleen bedoeld voor het vermelden van marktgegevens van het object zelf.

- De verkoopprijs en verkoopdatum (transportdatum) van het object waarop het taxatieverslag betrekking heeft, worden vermeld, indien dit 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) 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.
- De huurprijs en de ingangsdatum worden gegeven van het object waarop het taxatieverslag betrekking heeft, indien dit object binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag is verhuurd aan een nieuwe huurder (indien vaker verhuurd alleen de meest recente huurprijs vermelden) met vermelding van bijzondere omstandigheden als uit de marktanalyse is gebleken dat de gerealiseerde huurprijs geen goede indicatie geeft van de waarde in het economische verkeer.
- De stichtingskosten en het bouwjaar worden gegeven van het object waarop het taxatieverslag betrekking heeft, indien dit object binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag nieuw is gebouwd en de waarde is bepaald op de gecorrigeerde vervangingswaarde.

*Opbouw taxatie*Kapitalisatie huurwaarde

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

- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld kantoorruimte, magazijn, winkelruimte etc., zie paragraaf 2.3 Beoordeling vastlegging objectgegevens niet-woningen);
- de grootte van het onderdeel bij voorkeur aangeduid in bruto vloeroppervlakte en bij voorkeur gemeten volgens NEN 2580;

- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de bruto-huurwaarde per vierkante meter (gebaseerd op huurprijzen rondom de waardepeildatum exclusief BTW);
- de totale huurwaarde van het onderdeel;
- de kapitalisatiefactor voor het onderdeel (afgerond op één decimaal);
- de vastgestelde waarde van het onderdeel;
- 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);
- voor zover een onderdeel bestaat uit grond is aangegeven dat de huurwaarde inclusief " . . " vierkante meter grond is. Indien er een surplus aan grondoppervlakte is, is voor dit surplus een vast bedrag per vierkante meter genoteerd;
- bijzondere voorzieningen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel met mogelijk alleen een vastgestelde waarde (bijvoorbeeld terreininfrastructuur);
- bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel, waarmee de omvang van de waarde-invloed zichtbaar gemaakt kan worden (dit kan positieve of negatieve waarde voor het onderdeel betekenen), bijvoorbeeld in verband met bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

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

- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld bedrijfshal, ketel, lokalen, etc., zie paragraaf 2.3 Beoordeling vastlegging objectgegevens niet-woningen);
- de grootte van het onderdeel;
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de levensduur en/of de resterende levensduur;
- 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;
- de technische restwaarde aan het einde van de levensduur in procenten;
- aftrek voor technische veroudering in procenten;
- factor voor technische veroudering (rekenkundig afgeleide van aftrek voor technische veroudering);
- aftrek voor functionele veroudering in procenten;
- factor voor functionele veroudering (rekenkundig afgeleide van aftrek voor functionele veroudering);

- 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;
- de vastgestelde waarde van het onderdeel;
- voor zover een onderdeel bestaat uit grond is 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;
- indien er een surplus aan grond is, is onderscheid gemaakt tussen de benodigde grond en het surplus aan grondoppervlakte;
- bijzondere voorzieningen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel met mogelijk alleen een vastgestelde waarde (bijvoorbeeld terreininfrastructuur);
- bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid met een bijtelling of aftrek van de waarde (positieve of negatieve waarde), bijvoorbeeld bodemverontreiniging, aanwezigheid asbest;
- 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.

Agrarische objecten

Voor agrarische objecten is per onderdeel van het (agrarisch) object vastgelegd:

- in verband met het waarderingsvoorschrift voor bedrijfsmatig geëxploiteerde objecten moet uit het taxatieverslag blijken hoeveel grond meegetaxeed is. Hiervoor is een aparte rubriek opgenomen in het taxatieverslag.
- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld woongedeelte boerderij, varkensstal, ligboxenstal, silo etc., zie paragraaf 2.3 Beoordeling vastlegging objectgegevens niet-woningen);
- de grootte van het onderdeel;
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de vastgestelde waarde van het onderdeel;
- voor zover een onderdeel bestaat uit verharding/erf is onderscheid gemaakt in verharding/erf behorende bij het woongedeelte en verharding/erf behorende bij het bedrijfsgedeelte;

- 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;
- 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.

Overige taxatiemethodieken

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

- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld café, restaurant, keuken etc., zie paragraaf 2.3 Beoordeling vastlegging objectgegevens niet-woningen);
- de grootte van het onderdeel;
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de vastgestelde waarde voor het onderdeel;
- de lengte van de periode waarvoor de berekening is gemaakt;
- de restwaarde voor het onderdeel na verstrijken van die periode;
- het gehanteerde rentepercentage;
- de inkomsten uit het desbetreffende onderdeel die in de berekening zijn meegenomen;
- de uitgaven ten behoeve van het desbetreffende onderdeel die in de berekening zijn meegenomen.

Vastgestelde waarde

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

Met het taxatieverslag is een toelichting meegezonden die minimaal de informatie bevat die is opgenomen in de "model-toelichting" in bijlage 2.

4. BEOORDELING VAKBEKWAAMHEID

4.1 Inleiding

De Wet WOZ legt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de waarde-bepaling en voor de uitvoering van de waardevaststelling uitdrukkelijk bij de gemeenten. Dit betekent dat de gemeenten verantwoordelijk zijn voor het inzetten van voldoende vakbekwame medewerkers voor de uitvoering van de verschillende soorten werkzaamheden. Dit kan door het in dienst hebben van eigen medewerkers en taxateurs, door het inhuren van medewerkers en taxateurs of door het uitbesteden van werkzaamheden aan een taxatiebureau of ander dienstverlenend bedrijf.

4.2 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, analyse en registratie van marktgegevens, de verzameling, bijhouding en registratie van objectgegevens, de vastlegging van de onderbouwing van de waarden stellen 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 deze medewerkers komen voor een belangrijk deel overeen met de eisen aan de specifieke kennis en vaardigheden zoals deze in de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken zijn verwoord, 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 alsmede ten behoeve van het toezicht door de Waarderingskamer.

4.3 Medewerkers marktanalyse

Met name met betrekking tot de woningen vormt de permanente marktanalyse een zeer belangrijk deel van de totale inspanning. Daarom is het ook van belang om voor de medewerkers die betrokken zijn bij deze marktanalyse, afzonderlijk aan te geven aan de hand van welke eisen de vakbekwaamheid beoordeeld kan worden.

Voor het aanduiden van de benodigde vaardigheden voor deze permanente marktanalyse zijn in feite drie typen activiteiten binnen de marktanalyse van belang. Enerzijds is er sprake van het verzamelen en registreren van marktgegevens. Deze activiteiten sluiten direct aan op de werkzaamheden van de in paragraaf 4.2 genoemde medewerkers WOZ-administratie.

Op de tweede plaats is sprake van werkzaamheden die kwantitatieve analyse van cijfers vergen met kennis (vooral ook lokale kennis) van de ontwikkelingen waarop deze cijfers betrekking hebben. Deze werkzaamheden omvatten met name de stappen 1 tot en met 3 van het proces analyseren marktcijfers woningen (paragraaf 3.2 in deel I). Voor deze soort werkzaamheden kunnen de volgende eisen aan de kennis en vaardigheden worden genoemd:

- 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 en/of marktontwikkeling;
- het kunnen beoordelen welke objectgegevens relevant zijn voor de verklaring van verschillen in verkoopprijs en marktontwikkeling;

- het kunnen toepassen van statistische technieken om verbanden tussen ontwikkelingen te achterhalen en om afwijkingen te kunnen onderscheiden van ontwikkelingen.

Op de derde plaats is in het kader van de marktanalyse sprake van het geven van een individuele kwantitatieve reden voor een verschil tussen een verkoopprijs en een WOZ-waarde, in de bijzondere situatie dat deze verkoopprijs niet strookt met de verwachtingen. Wanneer in dit kader slechts sprake is van een fout in de geregistreerde objectkenmerken of van een verkoop die niet voldoet aan de waardeeringsvoorschriften in de Wet WOZ, kan deze reden zonder problemen worden gegeven door een medewerker WOZ-administratie, waarvoor de vakbekwaamheidseisen in paragraaf 4.2 zijn geschetst. Wanneer er sprake is van een andere achtergrond, is het nodig om een WOZ-taxateur (medewerkers taxaties) de afwijking te laten verklaren.

4.4 Medewerkers taxaties

In de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken zijn de inhoudelijke eisen aan de vakbekwaamheid van de taxateurs vastgelegd. Deze taxateurs vormen slechts één van de disciplines die werken aan de uitvoering van de Wet WOZ. Uit de voorgaande paragrafen is gebleken dat de in de uitvoeringsregeling genoemde eisen ook van belang zijn voor deze andere categorieën medewerkers.

De geformuleerde vakbekwaamheidseisen gelden in ieder geval voor de "WOZ-taxateur" die in het kader van de analyse van de marktgegevens woningen individuele afwijkingen kwantificeert, die de marktanalyse niet-woning uitvoert, die de getaxeerde waarden en de bijbehorende onderbouwing accordeert, 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 medewerkers 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.

Voor het beoordelen of een taxateur voldoet aan de in de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken kan gekeken worden of de taxateur "Register taxateur" is met een inschrijving in het "WOZ-register".

DEEL III

INSTRUCTIES VAN DE WAARDERINGSKAMER

Gegevens noodzakelijk voor het houden van toezicht

Systeem van bevraging

Overzicht gehanteerde vragen

Inspecties door de Waarderingskamer

Instructie gerechtvaardigd belang

1. GEGEVENS NOODZAKELIJK VOOR HET HOUDEN VAN TOEZICHT

1.1 Systeem van bevraging

De Waarderingskamer heeft informatie van de gemeente nodig om toezicht te kunnen houden op een goede uitvoering van de Wet WOZ. In het verleden dienden gemeenten daartoe een plan van aanpak, een kwaliteitsanalyse van het referentiestelsel en een kwaliteitsanalyse van de taxaties in. In aanvulling op deze vooraf bekendgemaakte rapportages, heeft de Waarderingskamer nog afzonderlijke inventarisaties gehouden en zijn er inspecties ter plaatse verricht.

Voor de herwaardering naar de peildatum 1 januari 2003 zijn het plan van aanpak en de kwaliteitsrapportages vervallen. Het plan van aanpak en de kwaliteitsrapportages gaan in feite uit van periodieke herwaarderingprojecten. Alle inspanningen van gemeenten en Waarderingskamer zijn nu gericht op het uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ als een continu proces, omdat dit betere waarborgen geeft voor een doelmatige inzet van middelen. Bij deze procesmatige uitvoering gebruikt de Waarderingskamer informatie uit periodieke inventarisaties en de inspecties ter plaatse.

Gedurende de periode 2002 tot en met 2005 zal de Waarderingskamer periodiek met behulp van vragenlijsten de stand van zaken, de planning, de voortgang en de kwaliteit van de werkzaamheden inventariseren. De vragen zullen daarbij steeds afgestemd zijn op de aard van de werkzaamheden die op dat moment het meest van belang zijn. Ook de frequentie van de bevraging en de inhoud van de vragen worden afgestemd op de specifieke situatie in een gemeente.

Het is eveneens van belang dat gemeenten kunnen anticiperen op vragen van de Waarderingskamer. Daarom is in de volgende paragraaf een overzicht opgenomen van de vragen die de Waarderingskamer in 2002 tot en met 2005 bij haar onderzoeken zal gebruiken. Dit overzicht van mogelijke vragen zal nooit volledig worden gehanteerd, maar steeds zal een selectie van de vragen aan de orde komen. Door het opnemen van alle vragen in deze Waarderingsinstructie kan de gemeente zich voorbereiden op de inventarisaties door de Waarderingskamer door bijvoorbeeld de gevraagde kengetallen met behulp van standaardqueries uit de administratie te distilleren. Voor zover noodzakelijk worden bij de uitvoering van de inventarisatie de vragen nader toegelicht.

De kengetallen die in de vragenlijst centraal staan, zijn zoveel mogelijk afgeleid van de kengetallen die een gemeente zelf nodig heeft voor het aansturen van de WOZ-uitvoering (managementinformatie) en voor de bestuurlijke controle op deze uitvoering.

1.2 Overzicht gehanteerde vragen

Het overzicht van vragen is gestructureerd aan de hand van verschillende fasen in het proces. Planning en voortgang zijn daarbij duidelijk herkenbaar. Voorafgaand aan de planning zijn in de paragraaf "stand van zaken" enkele vragen geformuleerd die inzicht geven in mogelijke achterstanden of "onderhanden werk", waarmee bij de planning rekening gehouden moet worden. Natuurlijk is niet alleen de voortgang van belang, maar ook de kwaliteit van het geleverde werk. De vragen in de laatste paragraaf besteden aandacht aan dit aspect. Welke vragen op een bepaald moment door de Waarderingskamer aan een gemeente worden gesteld is mede afhankelijk van de fase van het proces en van de situatie in de desbetreffende gemeente. De op een bepaald moment voor een inventarisatie gehanteerde vragenlijst zal altijd beknopter zijn dan het gepresenteerde totaaloverzicht.

1.2.1 Stand van zaken

datum van invullen:		../../....
<i>Stand van zaken beheer objectafbakening</i>		maand en jaartal
<p><u>Mutaties</u> Tot en met welke maand zijn de kadastrale mutaties volledig verwerkt? (vermeld de maand waarin de mutatie door het Kadaster is geregistreerd en niet de maand waarop het Kadaster de gegevens heeft geleverd of de verwerking door de gemeente heeft plaatsgevonden) (voorbeeld: Stel een kadastrale mutatie is in januari 2001 van kracht geworden, in maart 2001 is deze van het Kadaster ontvangen en in juni 2001 is deze kadastrale mutatie verwerkt. Vul dan januari 2001 in.)</p> <p>Tot en met welke maand zijn de gebruikersmutaties volledig verwerkt in de objectafbakening? (vermeld de maand waarin de gebruiker officieel is veranderd volgens GBA en niet de maand van de verwerking in de administratie)</p> <p>NB: de gevolgen voor de objectafbakening moeten vastgelegd zijn, maar een eventuele nieuwe waarde hoeft nog niet bepaald of verwerkt te zijn.</p>		<p>.....</p> <p>.....</p>

	datum van invullen:	../../....
<i>Stand van zaken bijhouding objectgegevens</i>		maand en jaartal
<u>Bouwvergunningen</u> Tot en met welke maand zijn de bouwvergunningen (inclusief sloopvergunning, monumentenvergunning, etc.) en/of meldingen door de afdeling die is belast met bouwtoezicht (BWT) aangeleverd aan de WOZ-afdeling? (vermeld de maand van verlening van de vergunningen en niet van de levering door die afdeling)		.....
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, zodanig in de WOZ-administratie verwerkt dat op basis van deze objectkenmerken de waarde bepaald kan worden (al dan niet voor een tussentijdse beschikking)? (vermeld de maand van afronding van de bouw en niet van de verwerking in de WOZ-administratie)		.....
NB: de eventuele nieuwe waarde hoeft dus nog niet bepaald en verwerkt te zijn.		

	datum van invullen:	../../....
<i>Stand van zaken marktanalyse woningen</i>		maand en jaartal
<u>Verzamelen</u> (zie stappen deelproces verzamelen, deel I) Tot en met welke maand zijn verkooptransacties (bron Kadaster) voor woningen verwerkt? (vermeld de maand waarin de transactie plaats heeft gevonden en niet de maand van de verwerking)		.....
Tot en met welke maand zijn vraagprijzen voor woningen verzameld? (vermeld de maand waarin de vraagprijs is gepubliceerd en niet de maand van verzameling)		.....
<u>Analyseren</u> (zie stappen deelproces analyseren, deel I) Tot en met welke maand zijn de marktgegevens woningen geanalyseerd? (vermeld de maand waarin de transacties hebben plaatsgevonden en niet de maand waarin de analyse heeft plaatsgevonden)		.....

	datum van invullen:	../../....
<i>Stand van zaken beheer subjecten</i>		maand en jaartal
<u>Beheer subjecten</u> Tot en met welke maand zijn de gebruikersmutaties die van belang zijn voor het aanwijzen van belanghebbenden, verwerkt in de WOZ-administratie? (vermeld de maand waarin de gebruiker officieel is veranderd volgens GBA en niet de maand van de verwerking in de administratie)		.....

datum van invullen:			../../....	
<i>Stand van zaken waardevaststelling</i>	aantal woningen	aantal niet-woningen		
<u>Verzenden beschikkingen</u> Voor hoeveel WOZ-objecten moeten nog beschikkingen met ingangsdatum 1 januari worden verzonden?	.....	.....
Voor hoeveel WOZ-objecten moeten nog beschikkingen met ingangsdatum 1 januari of eerder worden verzonden?	.....	.....
(vermeld het aantal WOZ-objecten dat ook daadwerkelijk een beschikking moet krijgen, dus exclusief de sluimerende en vrijgestelde objecten, en inclusief de geblokkeerde objecten waarvoor nog een beschikking genomen moet worden)				

NB: het jaartal in de ingangsdatum wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

datum van invullen:			../../....	
<i>Stand van zaken bezwaar en beroep</i>	aantal woningen	aantal niet-woningen		
<u>Bezwaarschriften</u> Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een bezwaar tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari worden afgehandeld?	.....	.....
Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een bezwaar tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari of eerder worden afgehandeld?	.....	.....
<u>Beroepsprocedures</u> Voor hoeveel WOZ-objecten is nog een beroepsprocedure tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari in behandeling?	.....	.....
Voor hoeveel WOZ-objecten is nog een beroepsprocedure tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari of eerder in behandeling?	.....	.....

NB: het jaartal in de ingangsdatum wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

Onderstaande vragen hebben betrekking op achterstanden. Per vraag is tussen haakjes aangegeven wanneer sprake is van achterstand. De achterstand wordt gemeten vanaf de datum van invullen van de vragenlijst door de gemeente.

	datum van invullen:/..../....
<u>Achterstanden</u>	
Zijn er achterstanden in het beheer van de WOZ-objectafbakening als gevolg van kadastrale mutaties? (kadastrale mutaties die meer dan drie maanden geleden door het Kadaster zijn geregistreerd, zijn nog niet verwerkt)	ja / nee
Zijn er achterstanden in het beheer van de WOZ-objectafbakening als gevolg van gebruikersmutaties? (gebruikersmutaties waarbij de officiële mutatedatum volgens GBA meer dan drie maanden geleden was, zijn nog niet verwerkt)	ja / nee
Zijn er achterstanden in de bijhouding van de objectgegevens? (bouwvergunningen/gereedmeldingen waarvan de bouwactiviteiten meer dan drie maanden geleden zijn afgerond, zijn nog niet verwerkt in de WOZ-administratie)	ja / nee
Zijn er achterstanden in de uitvoering van de marktanalyse woningen? (verkopen met een transactiedatum van meer dan zes maanden geleden zijn nog niet geanalyseerd)	ja / nee
Zijn er achterstanden in de mutatieverwerking van de subjecten? (gebruikersmutaties waarbij de officiële mutatedatum volgens GBA meer dan drie maanden geleden was, zijn nog niet verwerkt)	ja / nee
Zijn er achterstanden in de uitvoering van de waardevaststelling? (er zijn meer dan 1% beschikkingen (beschikkingsregels) nog niet verzonden die uiterlijk zes maanden geleden verzonden hadden moeten zijn òf er zijn meer dan 10% beschikkingen (beschikkingsregels) nog niet verzonden die uiterlijk drie maanden geleden verzonden hadden moeten zijn)	ja / nee
Zijn er achterstanden in de afhandeling van bezwaarschriften? (voor meer dan 1% van de bezwaarschriften zal niet uiterlijk binnen de éénjaars-termijn uitspraak gedaan worden)	ja / nee
Zijn er achterstanden in de gegevenslevering aan waterschappen en/of Belastingdienst? (mutaties in de administratie van meer dan drie maanden geleden, zijn nog niet geleverd)	ja / nee

1.2.2 Planning

Wordt (een gedeelte van) de uitvoering uitbesteed? ja, geheel / ja, gedeeltelijk / nee
 Aan welk bureau? (eventueel meerdere bureaus aangeven met aanduiding aard van het werk)
 Bureau 1:
 Bureau 2:
 Wanneer is de opdracht verleend? Datum:

Gevraagd wordt in onderstaand schema de planning voor de komende jaren in te vullen. Bij dit schema wordt ervan uitgegaan dat elke gemeente de uitvoering van de Wet WOZ als proces heeft ingericht overeenkomstig de processen beschreven in deel I van deze Waarderingsinstructie. Wij vragen u een inschatting te maken van de geplande inzet voor de verschillende deelprocessen. Het is bekend dat niet alle gemeenten bij de inrichting van het werk en daarmee bij bijvoorbeeld tijdregistratie dezelfde indeling gebruiken. Toch vragen wij u de planning zo gedetailleerd mogelijk in te vullen overeenkomstig de gegeven rubrieksindeling, waarbij tenminste de genoemde hoofdruubrieken ingevuld worden.

Wij verzoeken u bij het invullen rekening te houden met mogelijke pieken bij werkzaamheden (bijvoorbeeld bezwaaraafhandeling in 2005) en de benodigde inzet voor het wegwerken van achterstanden.

Vul hieronder in hoeveel interne respectievelijk externe medewerkers u denkt in te zetten (bij voorkeur invullen in fte's).

- Vul voor de komende periode de reële, geplande inzet van medewerkers in.
- Vul voor de achterliggende periode de gerealiseerde inzet van medewerkers in.

inzet <u>interne</u> medewerkers	1° helft 2002	2° helft 2002	1° helft 2003	2° helft 2003	1° helft 2004	2° helft 2004	1° helft 2005	2° helft 2005
beheer WOZ-administratie:								
- beheer objectafbakening								
- bijhouding objectgegevens								
- beheer subjecten								
marktanalyse:								
- woningen								
- niet-woningen								
(modelmatig) taxeren:								
- woningen								
- niet-woningen								
waardevaststelling								
bezwaar en beroep (excl. taxatie):								
- bezwaar								
- beroep								
gegevenslevering afnemers								
overig:								

inzet <u>externe</u> medewerkers	1 ^e helft 2002	2 ^e helft 2002	1 ^e helft 2003	2 ^e helft 2003	1 ^e helft 2004	2 ^e helft 2004	1 ^e helft 2005	2 ^e helft 2005
beheer WOZ-administratie:								
- beheer objectafbakening								
- bijhouding objectgegevens								
- beheer subjecten								
marktanalyse:								
- woningen								
- niet-woningen								
(modelmatig) taxeren:								
- woningen								
- niet-woningen								
waardevaststelling								
bezwaar en beroep (excl. taxatie):								
- bezwaar								
- beroep								
gegevenslevering afnemers								
overig:								

1.2.3 Voortgang

<i>Voortgang beheer objectafbakening</i>	periode ^{*)}	periode ^{*)}
<u>Mutaties</u>		
Wat is het totaal aantal kadastrale mutaties (telling van het aantal betrokken kadastrale percelen c.q. appartementsrechten)?
Waarvan volledig zijn verwerkt in de WOZ-administratie?
Wat is het totaal aantal gebruikersmutaties?
Waarvan volledig zijn verwerkt in de WOZ-administratie?
NB: de wijziging in objectafbakening moet verwerkt zijn in de WOZ-administratie; de waarde voor eventuele nieuwe objecten hoeft nog niet bepaald of verwerkt te zijn.		

*)Deze periode wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

<i>Voortgang bijhouding objectgegevens</i>	periode ^{*)}	periode ^{*)}
<u>Bouwvergunningen en meldingen</u> Wat is het aantal verleende bouwvergunningen of ontvangen meldingen die bij de WOZ-afdeling beschikbaar zijn? Wat is het aantal van deze vergunningen en meldingen waarvan de bouwactiviteiten inmiddels gereed zijn? Waarvan volledig zijn verwerkt in de WOZ-administratie? NB: de wijziging in objectkenmerken moet verwerkt zijn in de WOZ-administratie; de eventuele nieuwe waarde hoeft nog niet bepaald en verwerkt te zijn.
<u>Controle objectgegevens</u> Wat is het aantal objecten waarvan de geregistreerde grootte (inhoud, oppervlakte, aantal) is gecontroleerd? Wat is het aantal objecten waarvan de overige objectkenmerken zijn gecontroleerd? NB: het gaat hierbij zowel om controles als gevolg van bijvoorbeeld marktanalyse, als gevolg van bezwaar als om specifieke systematische controles.

*) Deze periode wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

<i>Voortgang marktanalyse <u>woningen</u></i>	aantal woningen	
	periode ^{*)}	periode ^{*)}
<u>Verzamelen</u> Wat is het aantal verzamelde vraagprijzen? Wat is het aantal verzamelde verkooptransacties? Wat is het aantal verkochte woningen waarvan een vraagprijs is verzameld?
<u>Analyseren</u> Wat is het aantal geanalyseerde verkooptransacties?
<u>Opname ter plaatse</u> Wat is het aantal verkochte woningen waarbij in het kader de marktanalyse een opname ter plaatse heeft plaatsgevonden? Wat is het aantal verkochte woningen die in het kader van de marktanalyse in pandig zijn opgenomen?

*) Deze periode wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

<i>Voortgang (modelmatig) taxeren</i>	totaal aantal te taxeren objecten (per 1-1-) ²⁾	aantal ¹⁾	
		datum ^{*)}/./...	datum ^{*)}/./...
Totaal aantal woningen? waarvan ²⁾ :
- flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen
- boven-, beneden- portiek-, etagewoningen
- eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen
- 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuisen
- vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen
- recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige wonin- gen
- garageboxen
Totaal aantal niet-woningen? waarvan:
- agrarische objecten
- winkels, etc.
- horeca
- kantoren
- andere courante bedrijfsruimten
- incurante commerciële objecten
- andere incurante objecten
Totaal ?

1) In deze kolommen wordt vermeld het aantal objecten waarvan op de genoemde datum de taxatie naar waardepeildatum 1 januari 2003 bepaald is.

2) Deze opsplitsing in categorieën kan worden veranderd als de nieuwe landelijke soort-object-lijst van de Waarderingskamer hiertoe aanleiding geeft.

*) Deze datum wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

<i>Voortgang waardevaststelling ("beschikte objecten")</i>	aantal woningen		aantal niet-woningen	
	datum ^{*)} .././...	datum ^{*)} .././...	datum ^{*)} .././...	datum ^{*)} .././...
<u>Verzonden beschikkingen</u> Voor hoeveel WOZ-objecten zijn tot en met genoemde datum beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . . verzonden?
<u>Nog te verzenden beschikkingen</u> Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een beschikking met ingangsdatum 1 januari . . . worden verzonden?
Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een beschikking met ingangsdatum 1 januari . . . of eerder worden verzonden?
(vermeld het aantal WOZ-objecten dat ook daadwerkelijk een beschikking moet krijgen, dus exclusief de sluimerende en vrijgestelde objecten, maar inclusief de geblokkeerde objecten waarvoor nog een beschikking genomen moet worden.)				

*) Deze datum en het jaartal van de ingangsdatum worden bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

<i>Voortgang waardevaststelling (verzonden geschriften)</i>	aantal geschriften	
	datum ^{*)} .././....	datum ^{*)} .././....
<u>Verzonden beschikkingen</u> Hoeveel geschriften (enveloppen) met één of meer beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . . zijn tot en met genoemde datum verzonden?
<u>Nog te verzenden beschikkingen</u> Hoeveel geschriften (enveloppen) met één of meer beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . . moeten er naar verwachting nog worden verzonden?
Hoeveel geschriften (enveloppen) met één of meer beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . . of eerder moeten er naar verwachting nog worden verzonden?

*) Deze datum en het jaartal van de ingangsdatum worden bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

	datum van invullen:/.../....	
	Afnemers	
<i>Gegevenslevering aan de afnemers</i>	belastingdienst	waterschap(pen)
<u>Bestandslevering</u> Op welke datum is het bestand met gegevens per 1 januari*) aan de afnemers geleverd? Hoeveel objecten omvat dit bestand (inclusief sluimerende WOZ-objecten, telling 20-records)? Hoeveel objecten zijn in dit bestand geblokkeerd? waarvan: - de beschikking inmiddels is verzonden? - waarvan gegevens inmiddels zijn geleverd aan de afnemers?/.../..../.../....
<u>Uitvallijsten/signaallijsten</u> Heeft er terugkoppeling plaatsgevonden over het geleverde bestand? Hoeveel procent van de fouten en signalen is inmiddels verwerkt in de WOZ-administratie?	ja / nee	ja / nee
<u>Levering mutatiebestand</u> Op welke datum is voor het laatst een mutatiebestand aan de afnemers geleverd? Op welke periode hadden de geleverde mutaties betrekking?	..../.../.... ..../.../.... t/m ..../.../....	..../.../.... ..../.../.... t/m/.../....

*) Deze datum wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

Voortgang bezwaar en beroep (objecten)	aantal woningen		aantal niet-woningen		(nog) niet uitgesplitst	
	datum ^{*)}/..	datum ^{*)}/..	datum ^{*)}/..	datum ^{*)}/..	datum ^{*)}/..	datum ^{*)}/..
<u>Bezwaarschriften</u> (mbt beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . .) Voor hoeveel WOZ-objecten zijn tot en met genoemde datum één of meer bezwaarschriften ontvangen? (incl. ingetrokken bezwaren, pro-forma en tegen aanwijzing belanghebbende)
Voor hoeveel van deze WOZ-objecten is tot en met genoemde datum uitspraak gedaan voor alle bezwaarschriften met betrekking tot het desbetreffende object? (incl. ingetrokken bezwaren en afgehandelde pro-forma)
Voor hoeveel van deze WOZ-objecten zijn tot en met genoemde datum de gevolgen van de uitspraak volledig in de WOZ-administratie verwerkt?
NB: pro-forma bezwaarschriften die nadien gemotiveerd worden tellen als één bezwaarschrift.						
<u>Bezwaarschriften</u> (mbt beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . . en eerder)						
Voor hoeveel WOZ-objecten is op genoemde datum nog een bezwaarschrift met betrekking tot 1 januari . . . of eerder in behandeling? (incl. pro-forma en tegen aanwijzing belanghebbende)
Voor hoeveel WOZ-objecten moet de gedane uitspraak nog verwerkt worden in de WOZ-administratie?
NB: pro-forma bezwaarschriften die nadien gemotiveerd worden tellen als één bezwaarschrift.						
<u>Beroepschriften</u> (mbt beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . .)						
Voor hoeveel WOZ-objecten is op genoemde datum een beroepsprocedure gestart?
Voor hoeveel WOZ-objecten is op genoemde datum de beroepsprocedure afgehandeld?

<u>Beroepschriften</u> (mbt beschikkingen met ingangsdatum 1 januari . . . en eerder) Voor hoeveel WOZ-objecten is op genoemde datum nog een beroepsprocedure met betrekking tot 1 januari . . . of eerder in behandeling? Voor hoeveel WOZ-objecten moet de gedane uitspraak nog verwerkt worden in de WOZ-administratie?	....	....	....	....	....	....

*) Deze datum en het jaartal van de ingangsdatum worden bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

Voortgang bezwaar en beroep (bezwaar- en beroepschriften)	aantal geschriften	
	datum ^{*)} .././....	datum ^{*)} .././....
<u>Ontvangen bezwaarschriften</u> Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met ingangsdatum 1 januari zijn tot en met genoemde datum ontvangen? Hoeveel hiervan zijn inmiddels afgehandeld (inclusief ingetrokken)?
<u>Gestarte beroepsprocedures</u> Hoeveel beroepsprocedures tegen beschikkingen met ingangsdatum 1 januari zijn tot en met genoemde datum gestart? Hoeveel hiervan zijn inmiddels afgehandeld (uitspraak of ingetrokken)?

*) Deze datum en het jaartal van de ingangsdatum worden bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

1.2.4 Kwaliteit verrichte werkzaamheden

	datum van invullen: .. / .. /
<i>Kwaliteit objectafbakening</i>	oppervlakte
Wat is de totale kadastrale oppervlakte van uw gemeente?	.....
Wat is de totale grondoppervlakte van alle WOZ-objecten die aan de afnemers moeten worden geleverd? (som van alle grondoppervlakten per te leveren WOZ-object)	.....
Wat is de totale kadastrale oppervlakte van de percelen / WOZ-objecten die <u>niet</u> aan de afnemers worden geleverd in verband met: - "vrijstelling openbare wegen etc." - "vrijstelling bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond" - "vrijstelling natuurterreinen beheerd door natuurbeschermingsorganisaties" - overige WOZ-vrijstellingen	....................

<i>Resultaten marktanalyse woningen</i>	datum*) .././....
<p><u>Marktontwikkeling</u> Wat is de verwachting voor de gemiddelde stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari . . . en de genoemde datum voor alle verkochte woningen? (bepaling conform stap 2 uit het deelproces analyseren, deel I)</p> <p>Geef deze verwachting ook voor de volgende categorieën¹⁾ afzonderlijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen% - boven-, beneden- portiek-, etagewoningen% - eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen% - 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuisen% - vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen% - recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen% <p>Voor welk specifiek marktsegment (onafhankelijk van bovengenoemde vraag) is de verwachting voor de stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari en de genoemde datum het laagst? (een specifiek marktsegment is bijvoorbeeld: woonboerderijen in kern X, of bovenwoningen in buurt X en Y)</p> <p>Hoe hoog is de verwachte stijging of daling in deze groep?%</p> <p>Voor welk specifiek marktsegment (onafhankelijk van bovengenoemde vraag) is de verwachting voor de stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari en de genoemde datum het hoogst? Hoe hoog is de verwachte stijging of daling in deze groep?%</p> <p>In de WOZ-administratie is het gegeven ‘kwantificering reden afwijking’ opgenomen. Voor hoeveel verkoopcijfers is dit gegeven een bedrag ongelijk aan 0? (zie stap 6 deelproces analyseren, deel I)</p>	

1) Deze opsplitsing in categorieën kan worden veranderd als de nieuwe landelijke soort-object-lijst van de Waarderingskamer hiertoe aanleiding geeft.

*) Deze datum en het jaartal van de peildatum worden bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

<i>Representativiteit marktgegevens woningen</i>	aantal verkopen	totaal aantal woningen (per 1-1-....) ^{*)}
<p>Geef per categorie woningen het aantal verkopen in de periode .././ 20.. tot en met .././ 20.. in relatie tot het totaal aantal woningen in die categorie¹⁾.</p> <ul style="list-style-type: none"> - flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen - boven-, beneden- portiek-, etagewoningen - eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen - 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuisen - vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen - recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen 		

1) Deze opsplitsing in categorieën kan worden veranderd als de nieuwe landelijke soort-object-lijst van de Waarderingskamer hiertoe aanleiding geeft.

*) Deze datum en de periode mbt de verkopen worden vooraf door de Waarderingskamer aangegeven.

Resultaten (modelmatige) waardebeoordeling woningen

Hoe sluiten de taxaties aan op het marktniveau? Vul hiervoor beide ratio's in. Betrek hierin de woningen die verkocht zijn in de periode .. / .. / tot en met .. / .. /^{*)}.

*) Deze periode wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

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

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

<i>Ratio's per categorie</i>	aantal woningen	gemiddelde taxatiewaarde naar peildatum 1 januari 2003	ratio A
Alle woningen die <u>getaxeerd</u> zijn en <u>verkocht</u> zijn			
- verdeeld naar periode van verkoopdatum:	€.....
- 1 januari 2002 t/m 30 juni 2002	€.....
- 1 juli 2002 t/m 31 december 2002	€.....
- 1 januari 2003 t/m 30 juni 2003	€.....
- 1 juli 2003 t/m 31 december 2003	€.....
- verdeeld naar categorie ¹⁾ : (betrek hierin de verkopen uit de periode 1 januari 2002 t/m 31 december 2003)	€.....
- 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- en overige woningen	€.....
- garageboxen			
Alle getaxeerde woningen (per 1-1-....) ^{*)}		€.....	

1) Deze opsplitsing in categorieën kan worden veranderd als de nieuwe landelijke soort-object-lijst van de Waarderingskamer hiertoe aanleiding geeft.

*) Deze datum wordt bij de vraagstelling door de Waarderingskamer aangegeven.

		datum van invullen:	.../.../...
<i>Afgehandelde bezwaarschriften</i>		aantal woningen en niet-woningen	
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen tegen de WOZ-beschikking met ingangsdatum 1 januari 20..? (incl. ingetrokken bezwaren, pro-forma en tegen aanwijzing belanghebbende)		.....
Voor hoeveel van deze WOZ-objecten is inmiddels uitspraak gedaan? (incl. ingetrokken bezwaren en afgehandelde pro-forma)		.....
Voor hoeveel van deze WOZ-objecten zijn de gevolgen van de uitspraak volledig in de WOZ-administratie verwerkt?		.....
NB: pro-forma bezwaarschriften die nadien gemotiveerd worden tellen als één bezwaarschrift.			
Opsplitsing van het aantal WOZ-objecten waarvoor uitspraak is gedaan:	aantal woningen	aantal niet-woningen	
- beschikking gehandhaafd; (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)	.....	.....
- waarde verminderd; (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)	.....	.....
- beschikking vernietigd; (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)	.....	.....
uitsplitsen naar: - vernietigd i.v.m. verkeerde belanghebbende	.....	.....
- vernietigd i.v.m. verkeerde afbakening	.....	.....
- vernietigd om andere reden	.....	.....
- anders	.....	.....

1.3 Inspecties door de Waarderingskamer

Teneinde tijdens de uitvoering van de waardebeoordeling onderzoek in de gemeente mogelijk te maken naar de voortgang en de kwaliteit van de waardebeoordeling, moeten de resultaten van de herwaarderingsactiviteiten zo snel mogelijk worden verwerkt in de gemeentelijke WOZ-administratie. Natuurlijk is het ook voor de gemeente van groot belang om zelf in de eigen administratie de voortgang van de werkzaamheden te kunnen volgen. Dit geldt ook als de werkzaamheden zijn uitbesteed aan een extern taxatiebureau dat de resultaten in geautomatiseerde vorm levert aan de gemeente.

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

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

Hierbij geldt de stand van zaken zoals verwerkt in de gemeentelijke WOZ-administratie als uitgangspunt. Onderhanden werk of nog niet door externe taxatiebureaus geleverde resultaten tellen niet mee.

Voor het uitvoeren van een onderzoek door de Waarderingskamer is het soms doelmatiger voor beide partijen om een bestand van de gemeente aan geautomatiseerde analyses te onderwerpen. Voor dat doel kan de Waarderingskamer daarom aan gemeenten vragen om een (deel)bestand uit de WOZ-administratie ter beschikking te stellen.

2. INSTRUCTIE GERECHTVAARDIGD BELANG

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

Tegen de achtergrond van een goede rechtsbescherming wordt op basis van artikel 40, eerste lid, van de Wet WOZ het waardegeven 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 waardegeven verzoekt, moet worden afgewogen tegen het belang van de privacybescherming van degene om wiens waardegeven wordt gevraagd.

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

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, 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 locaties overeenstemt, kan aan hem op zijn verzoek ook een drietal waardegegevens van woningen op andere locaties 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 objecten die kunnen bijdragen aan het vormen van een oordeel over de correctheid van onderlinge waardeverhoudingen, dan heeft de verzoeker wel een belang bij het waardegegeven. Gedacht kan worden aan winkel- en kantoorpanden die zich op dezelfde locatie bevinden. De waarden van deze objecten zullen op het ter plaatse geldende huurniveau zijn gebaseerd. Dat deze panden qua grootte van elkaar verschillen, maakt die panden niet minder geschikt als toetssteen voor het beoordelen van onderlinge waardeverhoudingen. Het belang moet 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 IV

FORMELE REGELGEVING

Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebe­paling Wet waardering onroerende zaken

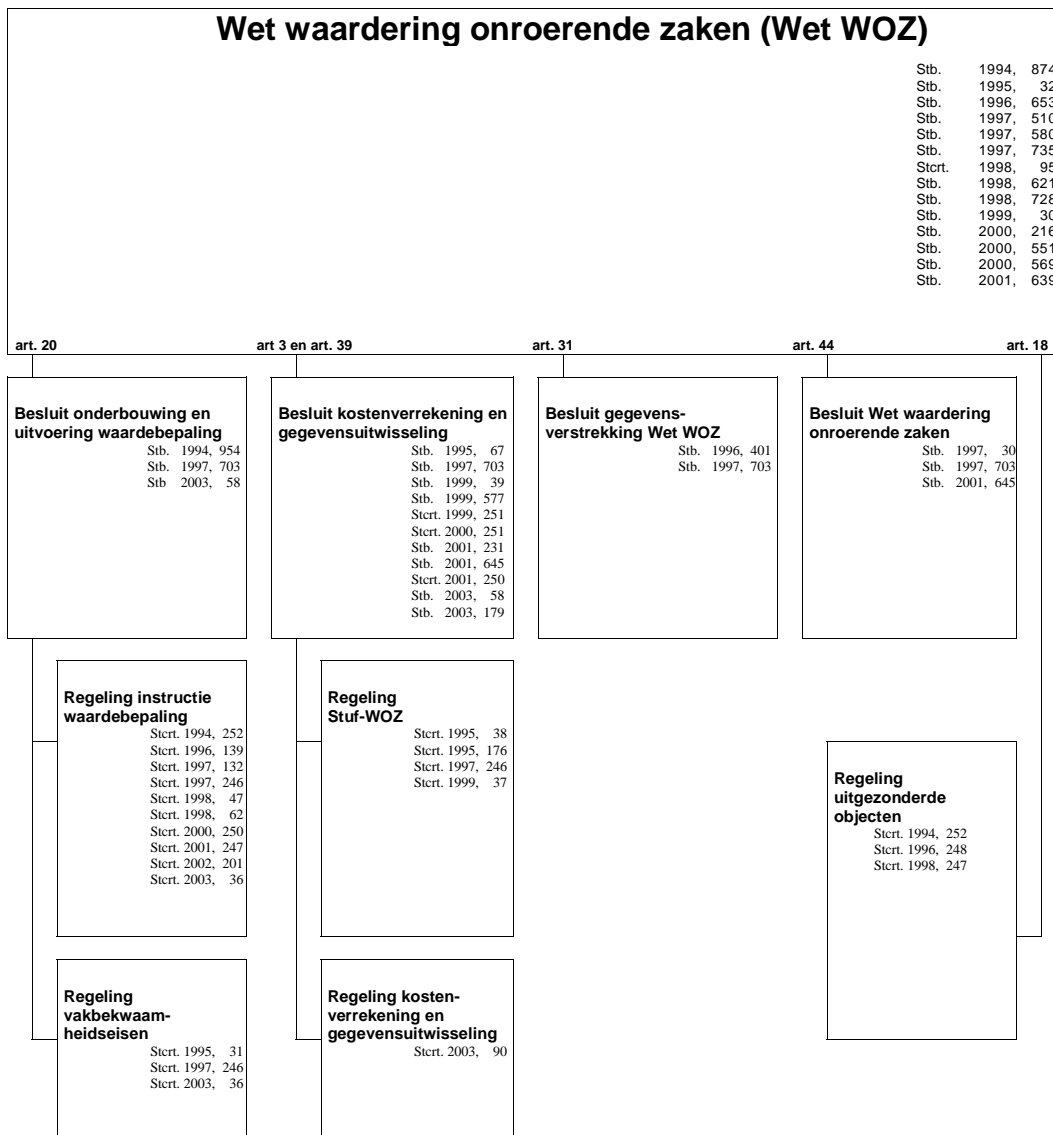
Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsregeling instructie waardebe­paling Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken

Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken



Stb.	1994,	874
Stb.	1995,	32
Stb.	1996,	653
Stb.	1997,	510
Stb.	1997,	580
Stb.	1997,	735
Stcrt.	1998,	95
Stb.	1998,	621
Stb.	1998,	728
Stb.	1999,	30
Stb.	2000,	216
Stb.	2000,	551
Stb.	2000,	569
Stb.	2001,	639

1. WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

1.1 Tekst van de wet per 1 januari 2002¹

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 tot en met Stb. 2001, 639

HOOFDSTUK II

De Waarderingskamer

Artikel 4

1. Er is een Waarderingskamer. De Waarderingskamer bezit rechtspersoonlijkheid.
2. De Waarderingskamer houdt toezicht op de waardebepaling 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 Koninkrijksrelaties en het Inter-Regionaal 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, tweede 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, derde 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 €11 345 ten gevolge heeft dan wel van €113 445 of meer, of
 - c. een verandering in waarde ondergaat van ten minste 5 percent met een minimum van €11 345 dan wel van €113 445 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 opgegangene 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 €113 445 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 €113 445 minder bedraagt dan de waarde van de in die zaak opgegangene 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 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 uiterlijk 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. ie 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 waardebepaling en de waardevaststelling ingevolge de hoofdstukken III en IV zijn de artikelen 1, vierde lid, 5, eerste lid, tweede volzin, 5a, 22j, 23, 24a tot en met 30, 47, 49 tot en met 51, 53a, 54 en 56 tot en met 60 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen 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. Voor de overeenkomstige toepassing van artikel 28a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen treedt het college van burgemeester en wethouders in de plaats van Onze Minister.

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 waardebepaling 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
(vervallen)

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 per 21 februari 2003¹

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 waardebepalings van onroerende zaken op de voet van de wet.
2. Bij ministeriële regeling worden de vakbekwaamheidseisen vastgesteld waaraan degenen die de waardebepalings als bedoeld in de wet uitvoeren, moeten voldoen.

Artikel 3

De instructie bevat richtlijnen voor het rapporteren door de colleges van burgemeester en wethouders aan de Waarderingskamer over de stand van zaken, de planning en de voortgang van de werkzaamheden in het kader van de Wet waardering onroerende zaken, alsmede over de kwaliteit van die werkzaamheden.

Artikel 4

De instructie bevat richtlijnen voor het verzamelen, analyseren en registreren van objectgegevens en marktgegevens die ten grondslag liggen aan de waardebepalings.

Artikel 5

De instructie bevat richtlijnen voor de toepassing van de te hanteren taxatiemethoden en een uitwerking van die methoden.

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 waarderelevante objectgegevens, de motivering van de individuele afwijking ten opzichte van de relevante marktgegevens en de getaxeerde waarde.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stb. 1994, 954
Verwerkte wijzigingen tot en met Stb. 2003, 58

Artikel 7

De instructie bevat richtlijnen voor het uitvoeren van kwaliteitscontroles door de colleges van burgemeester en wethouders.

Artikel 8

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

Artikel 9

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

2.2 Toelichting

*Nota van toelichting oorspronkelijk besluit**Algemeen*

Op 1 januari 1995 is de Wet waardering onroerende zaken in werking getreden. In deze wet worden algemene regels gesteld inzake de waardebeplating 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 waardebeplating 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 waardebeplating. 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 waardebeplating. 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 waardebepalingsregeling. 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 waardebepalingsregeling, 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 waardebepalingsregeling 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 gemeentebambtenaar

worden benoemd, waardoor de rechten en verplichtingen die voor reguliere ambtenaren gelden automatisch ook ten aanzien van hen van toepassing zijn.

Artikel 3
(..)

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 waarderingmethoden, 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. (..)

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.

Toelichting wijziging per 1 januari 1998

(..)

In de Aanpassingswet derde tranche Awb II wordt voorgesteld de Wet waardering onroerende zaken zodanig te wijzigen dat een deel van de huidige bevoegdheden en verplichtingen die het college van burgemeester en wethouders heeft in het kader van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken, wordt geattribueerd aan de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet. Dit is de gemeenteambtenaar die is belast met de heffing van de gemeentelijke belastingen. De artikelen zien op de aanpassing aan de invoering van de derde tranche van de Awb van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken, het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken, het Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken en het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken.

(..)

*Toelichting wijziging per 21 februari 2003**Algemeen*

De Waarderingskamer is toezichthouder op de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van die waardebepaling en waardevaststelling is in de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) bij de gemeenten gelegd. Ten einde het toezicht op de uitvoering adequater te kunnen uitoefenen en eerder inzicht te krijgen in de voortgang van de uitvoering van de Wet WOZ heeft de Waarderingskamer bij brief van 18 oktober 2001 (Kenmerk 01.5953 EM) te kennen gegeven dat de huidige projectmatige vorm van toezicht meer gericht moet worden op het procesmatige karakter van de uitvoering van de Wet WOZ. Dit omdat tijdens het tweede WOZ-tijdvak is gebleken dat met een projectmatige aanpak de tijdigheid van het nemen van beschikkingen en het leveren van gegevens nog onvoldoende kon worden gewaarborgd. De aanpassing van de regelgeving die thans plaatsvindt, heeft overigens enige vertraging opgelopen in verband met de discussies die in het jaar 2002 zijn gevoerd over het decentrale belastinggebied. In het bestuurlijk overleg tussen het Rijk en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op 26 september 2002 is geconcludeerd dat de uitvoering van de Wet WOZ voor het WOZ-tijdvak 2005–2008 bij gemeenten blijft. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten acht een meer procesmatige en efficiëntere aanpak bij gemeenten nodig om de benodigde besparing aan waarderingskosten te kunnen realiseren. Daarom acht ik het gewenst de desbetreffende regelgeving nu te moderniseren.

De modernisering betreffen de Uitvoeringsbesluiten die bij dit Koninklijk Besluit zijn gewijzigd, alsmede de Uitvoeringsregelingen die hun delegatiebevoegdheid vinden in die besluiten. Te weten de Uitvoeringsregeling instructie

waardebepaling Wet waardering onroerende zaken en de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken.

De onderhavige wijzigingen sluiten aan bij de permanente werkprocessen bij gemeenten. De uitvoering van de Wet WOZ als een permanent werkproces heeft tot gevolg dat de waarderelevante objectgegevens voortdurend moeten worden bijgehouden en er voortdurend kwaliteitscontroles moeten worden uitgevoerd terzake van de verrichte WOZ-werkzaamheden. De in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken neergelegde verplichting voor de gemeenten om eens in de vier jaar een plan van aanpak bij de Waarderingskamer in te dienen en te rapporteren over de kwaliteit van het referentiestelsel en van de waardebepaling wordt bij wijziging van die regeling vervangen door een rapportage aan de hand van vragen die de Waarderingskamer aan de desbetreffende gemeente stelt, waarbij zowel de stand van zaken de planning en de voortgang bij de uitvoering als de kwaliteit van de verrichte werkzaamheden wordt gevolgd. Vooruitlopend op deze wijzigingen is de verplichting voor de gemeenten om een plan van aanpak vóór 1 november 2002 in te dienen reeds bij ministeriële regeling van 16 oktober 2002, Stcrt. 201, vervallen. Mede door verdergaande automatisering is de taxatiemethode waarbij de beschikbare en bruikbare marktgegevens werden verwerkt in een referentiestelsel vervangen door een methode waarbij een directe relatie tussen de waardebepaling van een onroerende zaak en de beschikbare en bruikbare marktgegevens wordt gelegd (de methode van systematische vergelijking met onroerende zaken waarvan marktgegevens beschikbaar zijn). Voor deze methode is nodig dat gemeenten alle marktgegevens benutten. Gemeenten hebben dan meer transactiegegevens beschikbaar om in het taxatieverslag te vermelden, waardoor een verdergaande verbetering van de onderbouwing van de waarde wordt bereikt.

Bij brief van 29 november 2002 is het ontwerp van deze algemene maatregel van bestuur aan beide Kamers der Staten-Generaal gezonden zoals artikel 20, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken voorschrijft. Beide kamers hebben naar aanleiding daarvan geen opmerkingen gemaakt.

Uit de onderhavige wijzigingen vloeien geen administratieve lasten voor het bedrijfsleven voort.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1, onderdeel A (Artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken)

Als gevolg van een meer procesmatige vorm van toezicht wordt in een wijzigingsregeling die gelijktijdig met dit KB in werking treedt, bepaald dat in artikel 2 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken opgenomen verplichting tot het indienen van een plan van aanpak te vervalt. Met het oog op die wijziging worden de in artikel 3 opgenomen criteria waaraan dat plan van aanpak zou moeten voldoen, vervangen door de verplichting te rapporteren over de stand van zaken, de planning en de voort-

gang van de werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ, alsmede de kwaliteit daarvan. In de genoemde instructie worden de nadere voorwaarden opgenomen waaraan deze rapportages moeten voldoen en dat deze rapportages op verzoek van de Waarderingskamer moeten worden uitgebracht. Met deze wijziging wordt bewerkstelligd dat de rapportageverplichting niet meer is gekoppeld aan een bepaalde stap in het WOZ-proces, maar dat gemeenten gedurende het permanente WOZ-proces aan de hand van door de Waarderingskamer in de Waarderingsinstructie opgenomen¹ vragen binnen vier weken na het verzoek van de Waarderingskamer verplicht worden te rapporteren over de stand van zaken de planning en de voortgang in het kader van de WOZ-werkzaamheden, alsmede de kwaliteit daarvan. Indien nog niet in de Waarderingsinstructie opgenomen vragen in het kader van uitvoering en toezicht nodig zijn, zal de Waarderingskamer deze vragen zoveel mogelijk pas stellen één jaar nadat zij deze vragen aan alle gemeenten bekend heeft gemaakt. Overigens wordt met de wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling WOZ de verplichting vastgelegd dat voortdurend de mutaties van de waarderelevante objectgegevens worden verzameld, geanalyseerd en geregistreerd. Tot nu toe gold deze verplichting slechts voor de marktgegevens.

Artikel I, onderdeel B (Artikel 4 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken)

Deze wijziging van artikel 4 maakt het mogelijk dat in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken naast richtlijnen voor marktgegevens ook richtlijnen voor objectgegevens worden geformuleerd. Evenals het bijhouden van marktgegevens behoort het bijhouden van objectgegevens een permanente activiteit te zijn van de gemeenten waardoor een efficiëntere werkverdeling wordt gerealiseerd en tijdig beschikkingen kunnen worden gegeven en gegevens kunnen worden geleverd.

Artikel I, onderdelen C en D (Artikelen 5 en 6 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken)

De in de artikelen 5 en 6 opgenomen wijzigingen strekken ertoe te bewerkstelligen dat in plaats van het verwerken van marktgegevens in referentiestelsels een directe relatie wordt gelegd tussen de waardebepaling van een onroerende zaak en de beschikbare en bruikbare marktgegevens. Deze wijzigingen zijn gericht op het vervallen van de in artikel 5 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken opgenomen verplichting om een referentiestelsel vast te stellen.

¹ Thans opgenomen in deel III van de Waarderingsinstructie 2003, uitgegeven door de Waarderingskamer (ISBN 90-75208-17-0).

Artikel I, onderdeel E (Artikel 7 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)

In artikel 7 wordt een tekstuele wijziging aangebracht en vervalt de slotzinsnede. De basis voor het formuleren van richtlijnen voor het rapporteren over de kwaliteit van de WOZ-werkzaamheden is thans in artikel 3 Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken opgenomen.

(..)

Artikel III (Inwerkingtreding)

De wijzigingen treden in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst. Hiervoor is gekozen omdat de betrokkenen reeds op de hoogte zijn gesteld van de voorgestelde wijzigingen.

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°. de eigenaar, bezitter, beperkt of persoonlijk gerechtigde of beheerder van een onroerende zaak;
 - 2°. een ieder die bemiddelt bij transacties met onroerende zaken;
 - 3°. 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°. de eigenaar, bezitter, beperkt of persoonlijk gerechtigde of beheerder van een onroerende zaak;
 - 2°. 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 tot en met Stb. 1997, 703

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 Toelichting

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 2o, 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 waardebeoordeling en de waardevaststelling te zijnen aanzien volgt al direct uit het van toepassing zijn van artikel 47 AWR op de waardebeoordeling 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. Dienengevolge 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 waardebeoordeling 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.

Toelichting wijziging per 1 januari 1998

(..)

In de Aanpassingswet derde tranche Awb II wordt voorgesteld de Wet waardering onroerende zaken zodanig te wijzigen dat een deel van de huidige bevoegdheden en verplichtingen die het college van burgemeester en wethouders heeft in het kader van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken, wordt geattribueerd aan de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet. Dit is de gemeenteambtenaar die is belast met de heffing van de gemeentelijke belastingen. De artikelen zien op de aanpassing aan de invoering van de derde tranche van de Awb van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken, het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken, het Besluit gegevens-verstrekking Wet waardering onroerende zaken en het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken.

(..)

4. UITVOERINGSBESLUIT WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

4.1 Tekst van het besluit per 1 januari 2002¹

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 gemeenteambtenaar, ingeval de waarde had behoren te zijn vastgesteld op een bedrag dat ten minste 20 percent, met een minimum van € 4538, 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 gemeenteambtenaar 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 tot en met Stb. 2001, 645

4.2 Toelichting

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 vierjaarstijdvak. 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 vierjaarstijdvak. 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.

Toelichting wijziging per 1 januari 1998

(..)

In de Aanpassingswet derde tranche Awb II wordt voorgesteld de Wet waardering onroerende zaken zodanig te wijzigen dat een deel van de huidige bevoegdheden en verplichtingen die het college van burgemeester en wethouders heeft in het kader van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken, wordt geattribueerd aan de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet. Dit is de gemeenteambtenaar die is belast met de heffing van de gemeentelijke belastingen. De artikelen zien op de aanpassing aan de invoering van de derde tranche van de Awb van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken, het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken, het Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken en het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken.

(..)

5. UITVOERINGSREGELING INSTRUCTIE WAARDEBEPALING WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

5.1 Tekst van de regeling per 21 februari 2003¹

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

(vervallen)

Artikel 3

1. Het college van burgemeester en wethouders verzamelt, analyseert en registreert voortdurend de waarderelevante objectgegevens.
2. 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. gronduitgifteprestaties.
3. 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.
4. 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.
5. Met betrekking tot de in het tweede lid bedoelde handelingen wordt geanalyseerd in hoeverre de omstandigheden overeenstemmen met het voorschrift voor de waardebeoordeling, 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.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stcrt. 1994, 252
Verwerkte wijzigingen tot en met Stcrt. 2003, 36

6. Het college van burgemeester en wethouders registreert de in het tweede lid bedoelde gegevens en de resultaten van de in het vijfde lid bedoelde analyses. Bij deze registratie wordt tevens vastgelegd de datum waarop de in het tweede lid bedoelde handelingen hebben plaatsgevonden.
7. Het college van burgemeester en wethouders ziet erop toe dat taxateurs die zijn aangesteld als ambtenaar der gemeentelijk 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 informatieplichtigen 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 systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn;
 - 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

Het college van burgemeester en wethouders rapporteert desgevraagd binnen vier weken aan de Waarderingskamer over de stand van zaken, de planning en de voortgang van de werkzaamheden in het kader van de Wet waardering onroerende zaken, alsmede over de kwaliteit van die werkzaamheden. Deze rapportage vindt plaats aan de hand van door de Waarderingskamer te stellen vragen.

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 waarvan de waarde is bepaald op de vervangingswaarde wordt vastgesteld het formulier dat in overeenstemming is met het in bijlage 5 opgenomen model.
3. Als model van het taxatieverslag van niet woningen waarvan de waarde is bepaald door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur wordt vastgesteld het formulier dat in overeenstemming is met het in bijlage 6 opgenomen model.

Artikel 7

Het college van burgemeester en wethouders voert voortdurend kwaliteitscontroles uit op de verrichte werkzaamheden in het kader van de uitvoering 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.

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: € 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
.....	€.....
.....	€.....
.....	€.....
.....	€.....

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:**

Straatnaam: Waardepeildatum:
 Huisnummer:
 Postcode:
 Woonplaats:
 Locatieomschrijving:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
..... m ²
..... m ²
..... m ²

Objektgegevens:**Bijzondere kenmerken:**

Soort woning:
 Buurt:
 Bouwjaar:
 Grootte van de woning:m²
 (exclusief bijgebouwen)
 Bijgebouwen:

.....

Marktgegevens:**De getaxeerde woning is verkocht:¹**

Transportdatum:	verkoopprijs:	bijzondere omstandigheden:
.....

Andere relevante marktgegevens

Straatnaam:	.....	.....	.....
Huisnummer:	.....	.....	.....
Postcode:	.....	.....	.....
Woonplaats:	.....	.....	.....
Soort woning:	.....	.....	.....
Buurt:	.....	.....	.....
Bouwjaar:	.....	.....	.....
Grootte van de woning:	.....m ²	.....m ²	.....m ²
Bijgebouwen:	.....	.....	.....
Grondoppervlakte:	.....m ²	.....m ²	.....m ²
- waarvan tuinoppervlakte:	.....m ²	.....m ²	.....m ²
Verkoopdatum:	.....	.....	.....
Verkoopprijs:	.....	.....	.....
Vastgestelde waarde:	.....	.....	.....

Vastgestelde waarde:

¹ Alleen indien de woning is verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag

Bijlage 5**MODEL TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN (VERVANGINGSWAARDE)****Aanduiding object:**

Straatnaam: Waardepeildatum:

Huisnummer:

Postcode:

Woonplaats:

Locatieomschrijving:

Object is inclusief de volgende adressen:

Straatnaam:

Huisnummer:

Postcode:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
..... m ²
..... m ²
..... m ²

Objectgegevens:

Soort object:

Buurt:

Bouwjaar:

Grootte van het object:m³

Bijzondere kenmerken:

.

.

Marktgegevens:**Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:**

Bouwjaar: stichtingskosten: bijzondere omstandigheden:

.....

Opbouw taxatie en gecorrigeerde vervangingswaarde:

Deel object:.....	grootte: .....	..... m ³	investeringskosten/m ³ :
.....	bouwjaar: .....	.....	levensduur:
	restwaarde: .....	..... %	resterende levensduur:
	techn. veroudering: .....	..... %	factor:
	func. veroudering: .....	..... %	factor:
			waarde deel object:
Deel object:.....	grootte: .....	..... m ³	investeringskosten/m ³ :
.....	bouwjaar: .....	.....	levensduur:
	restwaarde: .....	..... %	resterende levensduur:
	techn. veroudering: .....	..... %	factor:
	func. veroudering: .....	..... %	factor:
			waarde deel object:
Grondoppervlakte:.....	grootte: .....	..... m ²	investeringskosten/m ² :
			waarde grond:

Vastgestelde waarde:

De vastgestelde waarde is inclusief/exclusief¹ omzetbelasting.

¹ Doorhalen hetgeen niet van toepassing is.

Bijlage 6

MODEL TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN (HUURKAPITALISATIE)

Aanduiding object:

Straatnaam: Waardepeildatum:
 Huisnummer:
 Postcode:
 Woonplaats:
 Locatieomschrijving:

Object is inclusief de volgende adressen:

Straatnaam:
 Huisnummer:
 Postcode:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
..... m ²
..... m ²
..... m ²

Objectgegevens:

Soort object:
 Buurt:
 Bouwjaar:
 Grootte van het object:m²

Bijzondere kenmerken:

.....

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:

Ingangsdatum: huurprijs: bijzondere omstandigheden:

Opbouw taxatie en kapitalisatie huurwaarde:

Deel object:	oppervlakte:	huurwaarde:	kapitalisatiefactor:	waarde:
.....	..... m ²	.....	.....	.....
.....	..... m ²	.....	.....	.....
.....	..... m ²	.....	.....	.....
.....	..... m ²	.....	.....	.....
.....	..... m ²	.....	.....	.....

Overige deelobjecten:

.....

Vastgestelde waarde:

5.2 Toelichting

Toelichting op 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 waardebeoordeling. In het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling op de voet van de Wet waardering onroerende zaken per 1 januari 1995 ter hand te nemen.

(..)

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

(..)

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 markt-informatie. 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 waardebeoordeling.

Het derde lid schrijft voor dat de gegevens moeten worden vastgelegd. Dit betekent dat de marktgegevens beschikbaar zijn voor de uitvoering van de waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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.

(..)

De regels voor de waardebepaling van woningen worden ook toegepast voor direct vergelijkbare onroerende zaken (bij voorbeeld: individuele recreatiewoningen) 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 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.

(..)

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 (transactieprizen, huurprizen, investeringen) en van het aantal vergelijkbare objecten dat getaxeerd 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 referentieobjecten voor niet-woningen of voor de waardebeoordeling van een enkel zeer specifiek object waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijs of huurprijs bekend zijn. Bij de discounted-cash-flowberekening 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 vervangingswaarde 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 uitgifteprijs die de gemeente hanteert voor grond met eenzelfde bestemming op een vergelijkbare locatie. 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

(..)

Artikel 6

(..)

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.

(..)

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

Artikel 7
(..)

Artikel 8; artikel 9

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

Toelichting op de wijziging per 1 januari 1997

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 belangenverstremming kan leiden. De wijziging van de onderhavige Uitvoeringsregeling strekt ertoe een dergelijke belangenverstremming te voorkomen.

Het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken waarop de onderhavige Uitvoeringsregeling is gebaseerd, vormt de basisregeling voor de wijze waarop de waardebeoordeling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken dient plaats te vinden. Artikel 2, eerste lid, van het voren genoemde besluit bepaalt dat het vaststellen van de regels voor de uitvoering en de waardebeoordeling 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 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.

Toelichting op de wijziging per 12 juli 1997

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 object-afbakening. Met deze informatie is het voor een gemeente mogelijk om tot een juiste waardebepaling te komen.

Het gebruik van modelinlichtingenformulieren voor het verzamelen van markt-informatie 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 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.

Toelichting op de wijziging per 1 januari 1998

(..)

In aansluiting op de Gemeentewet is ook in de Wet waardering onroerende zaken delegatie vervangen door attributie. In dit kader worden de ministeriële regelingen ingevolge de Wet waardering onroerende zaken eveneens in diër voege aangepast.

(..)

Hoofdstuk 7, Artikelen VII, VIII en IX (geen standaardaanpassing):

In het kader van de invoering van de derde tranche van de Awb is in de Aanpassingswet derde tranche Awb II voorgesteld de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) zodanig te wijzigen dat een deel van de huidige bevoegdheden en verplichtingen die het college van burgemeester en wethouders heeft in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ, wordt geattribueerd aan de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet. Dit is de gemeenteambtenaar die is belast met de heffing van de gemeentelijke belastingen. De artikelen zien op de aanpassing aan de invoering van de derde tranche van de Awb van de Regeling Stuf-WOZ, de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken en de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken.

(..)

*Toelichting op de wijziging per 12 maart 1998**Algemeen*

De onderhavige wijzigingen van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken (de uitvoeringsregeling) zijn geba-seerd 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 ...

(..)

Toelichting op de wijziging per 1 januari 2001

(..)

Artikel VI (artikel 6 en Bijlagen 4, 5 en 6 van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken)

In het kader van de evaluatie van de Wet waardering onroerende zaken (Kamer-stukken II 1999/2000, 26 954, nr. 2, blz. 1) is toegezegd dat met ingang van 1 ja-nuari 2001 de modellen voor de taxatieverslagen van woningen en niet-woningen worden vervangen door modellen waarmee een betere onderbouwing van de waarde van de onroerende zaak wordt gegeven. Voor de niet-woningen wordt het huidige model vervangen door een model dat wordt gebruikt als de waarde is bepaald op de vervangingswaarde en een model dat wordt gebruikt als de waarde is bepaald door een methode van kapitalisatie van de bruto huur. Bij de invulling van de modellen kunnen de voorbeelden behulpzaam zijn die opgenomen zijn in bijlage 6.5 van de Waarderingsinstructie 1999 die elke gemeente heeft ontvangen van de Waarderingskamer.

(..)

Toelichting op de wijziging per 20 oktober 2002

(..)

In artikel 2, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken wordt de termijn voor het indienen van een plan van aanpak als bedoeld in artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken geschrapt.

Voor de komende waarderingsronde heeft dit tot gevolg dat de verplichting tot indiening van een dergelijk plan van aanpak vóór 1 november 2002 komt te vervallen. Deze wijziging loopt vooruit op regelgeving waarbij elementen die passen bij een projectmatige aanpak van de uitvoering van de Wet waardering

onroerende zaken en het toezicht daarop worden vervangen door elementen die een procesmatige aanpak daarvan bevorderen. De overgang naar elementen die een procesmatige aanpak bevorderen hebben onder meer de volgende wijzigingen tot gevolg. De waarderelevante objectgegevens zullen voortdurend moeten worden bijgehouden en voortdurend zullen er kwaliteitscontroles moeten worden uitgevoerd over de verrichte WOZ-werkzaamheden. De vierjaarlijkse verplichting tot het indienen van een plan van aanpak en de rapportages over de kwaliteit van het referentiestelsel en de waardebeoordeling zullen worden vervangen door de verplichting tot het indienen van rapportages op verzoek van de Waarderingskamer.

Toelichting op de wijziging per 21 februari 2003

Algemeen

Deze uitvoeringsregeling bevat wijzigingen van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken en de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken. Deze wijzigingen houden verband met het Koninklijk Besluit van 8 februari 2003 tot wijziging van het Uitvoeringsbesluit onderbouw en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken en van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken, in verband met een meer procesmatige aanpak van uitvoering en toezicht (Stb. 58). Met dat besluit worden wijzigingen aangebracht die aansluiten bij de permanente werkprocessen bij gemeenten in het kader van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en een meer procesmatig toezicht daarop door de Waarderingskamer bevorderen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting bij het desbetreffende besluit.

Met de wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling WOZ wordt geregeld dat de waarderelevante objectgegevens voortdurend moeten worden bijgehouden en voortdurend kwaliteitscontroles dienen te worden uitgevoerd over de verrichte WOZ-werkzaamheden. Voorts worden wijzigingen aangebracht die bewerkstelligen dat een directe relatie wordt gelegd tussen de waardebeoordeling van een onroerende zaak en de beschikbare en bruikbare marktgegevens.

Tenslotte wordt de verplichting voor de gemeenten om eens in de vier jaar een plan van aanpak bij de Waarderingskamer in te dienen en te rapporteren over de kwaliteit van het referentiestelsel en van de waardebeoordeling vervangen door een rapportage aan de hand van vragen die de Waarderingskamer aan de desbetreffende gemeente stelt, waarbij zowel de stand van zaken, planning en de voortgang bij de uitvoering als de kwaliteit van de verrichte werkzaamheden wordt gevolgd. Vooruitlopend op deze wijziging is de verplichting voor de gemeenten om dit plan van aanpak vóór 1 november 2002 in te dienen reeds bij ministeriële regeling van 16 oktober 2002, Stcrt. 201 vervallen.

(..)

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A (Artikel 2 van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken)

Artikel 2 komt te vervallen in verband met het vervallen van de verplichting tot het indienen van een plan van aanpak.

Artikel I, onderdeel B (Artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken)

In artikel 3 wordt een nieuw eerste lid ingevoegd waarin wordt bepaald dat de waarderelevante objectgegevens voortdurend moeten worden verzameld, geanalyseerd en geregistreerd. Tot nu toe gold deze verplichting slechts voor marktgegevens. Voor objectgegevens zijn dit in ieder geval de objectgegevens die voorkomen op de modellen voor de taxatieverslagen. Het betreft derhalve zowel de gegevens over de kadastrale identificatie (bijvoorbeeld een wijziging in de objectafbakening), als de gegevens over het soort object, de buurt waarin de onroerende zaak is gelegen, bouwjaar, grootte (bijvoorbeeld een wijziging door een verbouwing), bijgebouwen en bijzondere kenmerken van de onroerende zaak.

Artikel I, onderdeel C (Artikel 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken)

De wijziging van artikel 4, eerste lid, onderdeel a, houdt verband met de vervanging van de methode van vergelijking met toepassing van het opzetten van een referentiestelsel door een methode waarbij een directe relatie met marktgegevens wordt gelegd.

Artikel I, onderdeel D (Artikel 5 van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken)

De wijziging van artikel 5 houdt verband met de in onderdeel A gerealiseerde wijziging waarbij de in artikel 2 opgenomen verplichting voor het indienen van een plan van aanpak vervalt. Geregeld wordt dat gemeenten desgevraagd binnen vier weken moeten rapporteren aan de Waarderingskamer over de stand van zaken de planning en de voortgang van de WOZ-werkzaamheden alsmede de kwaliteit van de verrichte WOZ-werkzaamheden.

Deze rapportage geschiedt aan de hand van door de Waarderingskamer te stellen vragen. Deze vragen zijn in de Waarderingsinstructie opgenomen. Indien andere vragen in het kader van uitvoering en toezicht nodig zijn, zal de Waarderingskamer deze vragen zoveel mogelijk pas stellen één jaar nadat zij deze vragen aan alle gemeenten bekend heeft gemaakt. Voorts wordt geregeld dat voortdurend de mutaties van de waarderelevante objectgegevens worden verzameld, geanalyseerd en geregistreerd. Tot nu toe gold deze verplichting slechts voor de marktgegevens.

Artikel I, onderdeel E (Artikel 7 van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken)

Met de wijziging van artikel 7 wordt bewerkstelligd dat de kwaliteit van de verrichte WOZ-werkzaamheden voortdurend door de gemeenten wordt gecontroleerd. Het betreft de werkzaamheden inzake het beheer van de object-afbakening, het bijhouden van de objectgegevens, het beheer van de subject-administratie, de marktanalyse, de waardebeoordeling, de waardevaststelling, de gegevensuitwisseling alsmede het bezwaar en beroep.

Artikel I, onderdeel F (Bijlage 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waarde-bepaling Wet waardering onroerende zaken)

Bijlage 1 bij de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken vervalt. Deze wijziging houdt verband met het vervallen van de verplichting tot het indienen van een plan van aanpak.

6. UITVOERINGSREGELING VAKBEKWAAMHEIDSEISEN WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

6.1 Tekst van de regeling per 21 februari 2003¹

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 methode voor de waardebeoordeling van woningen;
 - grondige kennis van de noodzakelijke inhoud van een taxatieverslag 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 Stcrt. 1995, 31
Verwerkte wijzigingen tot en met Stcrt. 2003, 36

- 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 marktgegevens;
 - het kunnen organiseren van de eigen taxaties in een massaal waarderingsproces;
 - het kunnen beoordelen welke objectgegevens gebruikt moeten worden bij de bepaling en de onderbouwing van de vastgestelde waarde bij de uitvoering van een massaal waarderingsproces, waarbij mogelijk gebruik gemaakt wordt van geautomatiseerde taxatie ondersteuning;
 - het kunnen beschrijven van de kwaliteit van de verrichte werkzaamheden 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 marktgegevens kunnen onderbouwen van de waarde-bepaling 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 waardebepaling van niet woningen, met name de kapitalisatiemethode, vergelijkingsmethode, discounted cash flow berekening en de gecorrigeerde vervangingswaardeberekening;
- grondige kennis van de noodzakelijke inhoud van een taxatieverslag 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 marktgegevens;
 - het kunnen beschrijven van de kwaliteit van de verrichte werkzaamheden 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 marktgegevens kunnen onderbouwen van de waarde-bepaling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken.

Artikel 4
(vervallen)

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

Toelichting op oorspronkelijke regeling

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 waarde-bepalingsproject en daarom op het gebruik van referentiesystemen en geauto-matiseerde 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 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.

(..)

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 opleidings-instituten 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.

(..)

Toelichting op de wijziging per 21 februari 2003

Algemeen

Deze uitvoeringsregeling bevat wijzigingen van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken en de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken. Deze wijzigingen houden verband met het Koninklijk Besluit van 8 februari 2003 tot wijziging van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken en van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken, in verband met een meer procesmatige aanpak van uitvoering en toezicht (Stb. 58). Met dat besluit worden wijzigingen aangebracht die aansluiten bij de permanente werkprocessen bij gemeenten in het kader van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en een meer procesmatig toezicht daarop door de Waarderingskamer bevorderen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting bij het desbetreffende besluit.

(..)

De wijzigingen van de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken houden verband met het vervallen van de methoden waarbij de waarde van onroerende zaken wordt bepaald met gebruikmaking van referentiestelsels.

(..)

Artikel II, onderdelen A, B en C (Artikelen 2, 3 en 4 van de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet waardering onroerende zaken)

De wijzigingen van de artikelen 2, 3 en 4 houden verband met het vervallen van de methodieken waarbij de waarde van onroerende zaken wordt bepaald met gebruikmaking van referentiestelsels.

Voorts zijn enige redactionele wijzigingen aangebracht.

Tenslotte wordt artikel 4 geschrapt omdat deze bepaling zijn belang heeft verloren.

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;
 - 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.
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.

¹ Oorspronkelijk gepubliceerd in Stcrt. 1994, 252
Verwerkte wijzigingen tot en met Stcrt. 1998, 247

Artikel 4

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

7.2 Toelichting

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.

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).

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 inwerkingtredebepaling is zodanig geredigeerd dat bij de waardebepaling 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 inwerkingtredebepaling komt overeen met de redactie van de inwerkingtredebepaling in de Wet wijziging werktuigenvrijstelling.

BIJLAGEN

1. Voorbeelden taxatieverslagen
2. Model-toelichting taxatieverslagen
3. Model-toelichting inlichtingenformulieren
4. Begrippenlijst
5. Trefwoordenlijst

1. VOORBEELDEN TAXATIEVERSLAGEN**TAXATIEVERSLAG WONINGEN****Aanduiding woning:**

Straatnaam: Wassenaarseweg Waardepeildatum: 1 januari 2003
 Huisnummer: 80
 Postcode: 2596 CZ
 Woonplaats: Den Haag
 Locatieomschrijving:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: 's-Gravenhage sectie: AE perceelnummer: 1001 letter: G indexnummer: oppervlakte: 150 m²

Objectgegevens:

Soort woning: Tussenwoning
 Buurt: Benoordenhout
 Bouwjaar: 1925
 Grootte van de woning: 350 m³
 (exclusief bijgebouwen)
 Bijgebouwen: Berging, garage

Bijzondere kenmerken:

. 1 dakkapel
 . gerenoveerd in 1985

Marktgegevens:**De getaxeerde woning is verkocht:**

Transportdatum: 1 februari 2002 verkoopprijs: €280.000 bijzondere omstandigheden:

Andere relevante marktgegevens

Straatnaam:	Wassenaarseweg	Wassenaarseweg	Wassenaarseweg
Huisnummer:	xx	yy	zz
Postcode:	2568 CZ	2568 AA	2568 CA
Woonplaats:	Den Haag	Den Haag	Den Haag
Soort woning:	Hoekwoning	Tussenwoning	Tussenwoning
Buurt:	Benoordenhout	Benoordenhout	Benoordenhout
Bouwjaar:	1920 - 1940	1931	1919
Grootte van de woning:	350 m ³	340 m ³	335 m ³
Bijgebouwen:	Berging, garage	-	Berging
Grondoppervlakte:	175 m ²	140 m ²	140 m ²
(tuinoppervlakte:)	-	-	-
Verkoopdatum:	15 april 2003	12 maart 2002	1 augustus 2002
Verkoopprijs:	€310.000	€280.000	€220.000
Vastgestelde waarde:	€305.000	€290.000	€260.000

Vastgestelde waarde: €295.000

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Aanduiding woning:

Straatnaam: Muzenstraat Waardepeildatum: 1 januari 2003
 Huisnummer: 73-b
 Postcode: 2509 AE
 Woonplaats: Den Haag
 Locatieomschrijving: inclusief berging Zwarteweg 23

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: 's-Gravenhage sectie: AE perceelnummer: 1078 letter: G indexnummer: oppervlakte:

Objectgegevens:

Soort woning: Benedenwoning
 Buurt: Centrum
 Bouwjaar: 1932
 Grootte van de woning: 115 m²
 (exclusief bijgebouwen)
 Bijgebouwen: Berging

Bijzondere kenmerken:

. 1 dakkapel
 . gerenoveerd in 1985

Marktgegevens:**De getaxeerde woning is verkocht:**

Transportdatum: 3 april 2003 verkoopprijs: €210.000 bijzondere omstandigheden: familieoverkoop

Andere relevante marktgegevens

Straatnaam:	Boslaan	Muzenweg	Muzenstraat
Huisnummer:	xx	yy	zz
Postcode:	2593 CZ	2509 AA	2509 AE
Woonplaats:	Den Haag	Den Haag	Den Haag
Soort woning:	Benedenwoning	Benedenwoning	Bovenwoning
Buurt:	Bezuidenhout	Centrum	Centrum
Bouwjaar:	1900 - 1920	1931	1926
Grootte van de woning:	150 m ²	115 m ²	140 m ²
Bijgebouwen:	-	-	-
Grondoppervlakte:	-	-	-
(tuinoppervlakte:)	-	40 m ²	-
Verkoopdatum:	11 juni 2003	10 januari 2002	-
Verkoopprijs:	€265.000	€185.000	-
Vastgestelde waarde:	€250.000	€230.000	€210.000

Vastgestelde waarde: €225.000

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object:

Straatnaam: Wassenaarseweg Waardepeildatum: 1 januari 2003
 Huisnummer: 80
 Postcode: 2596 CZ
 Woonplaats: Den Haag
 Locatieomschrijving:

Object is inclusief de volgende adressen:

Straatnaam: Wassenaarsweg
 Huisnummer: 82
 Postcode: 2596 CZ

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
's-Gravenhage	AE	1023	G		850 m ²
's-Gravenhage	AE	1024	D	0003	150 m ²

Objectgegevens:

Soort object: Kantoorpand
 Buurt: Benoordenhout
 Bouwjaar: 1920 - 1940
 Grootte van het object: 2500 m²

Bijzondere kenmerken:

. kwaliteit zeer goed
 . onderhoud goed

Marktgegevens:**Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:**

Ingangsdatum: 1 februari 2001
 huurprijs: €410.000
 bijzondere omstandigheden:

Opbouw taxatie en kapitalisatie huurwaarde:

Kantoorruimte begane grond	517 m ²	à €200 factor 9,1	€103.400	€940.940
Kantoorruimte verdiepingen	1500 m ²	à €180 factor 9,1	€270.000	€2.457.000
Magazijnen	483 m ²	à €100 factor 9,1	€48.300	€439.530
Parkeerplaatsen	25 plaatsen	à €5000		€125.000
Grond	800 m ² betrokken in huurwaarde 200m ²	à €300		€60.000
Bodemverontreiniging				- €20.000
				€4.002.470
Vastgestelde waarde:				€4.002.000

Vastgestelde waarde is waarde in het economische verkeer gebaseerd op een (fictieve) transactie waarover geen omzetbelasting wordt geheven.

Infrastructuur	900 m ²	à €65	€58.500
Grond	1550 m ²	à €200	€310.000
Bodemverontreiniging			- €30.000
Machinezaalkraan			0
			€673.160
Vastgestelde waarde:			€673.000

Vastgestelde waarde is exclusief omzetbelasting.

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object:

Straatnaam: Westepad
 Huisnummer: 8.....
 Postcode: 9362 ZC
 Woonplaats: Boerakker
 Locatieomschrijving:

Waardepeildatum: 1 januari 2003

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
Boerakker	AA	1023	G		1.51.00 m ²
Boerakker	AD	1078	G		10.15.00 m ²
Boerakker	AD	1079	G		8.13.00 m ²

Meegetaxeerde oppervlakte gebouwd:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
Boerakker	AA	1023	G		51.00 m ²
Boerakker	AD	1078	G		8.00 m ²

Objectgegevens:

Soort object:	Agrarisch	Type bedrijf:	Kop-hals-romp
Buurt:	-	Soort gebruik:	Boerderij/Veeveelt
Bouwjaar:	Voor 1900		
Grootte van het object: (zie onder)	-	Bijzondere kenmerken:	-

Marktgegevens:**Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:**

Transportdatum:	transactieprijs:	bijzondere omstandigheden:
-	-	-

Opbouw taxatie:

Woongedeelte boerderij	450 m ² bouwjaar voor 1900	€192.000
Grupstal	600 m ² bouwjaar voor 1900	€48.000
Ligboxenstal	700 m ² bouwjaar 1995 melkinstallatie (werktuig)	€196.000 €0
Erf	2100 m ² woning (inclusief) 3800 m ² bedrijfs gedeelte	€0 €57.000

Verharding	1000 m ²	€10.000
Mestsilo	1500 m ³ bouwjaar 1994	€40.000

Vastgestelde waarde: €543.000

Vastgestelde waarde is waarde in het economische verkeer gebaseerd op een (fictieve) transactie waarover geen omzetbelasting wordt geheven.

2. MODEL-TOELICHTING TAXATIEVERSLAGEN

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 onderhoudstoestand van die grotere 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/inhoud) 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.

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 veroudering.

Voor het bepalen van de waarde van de grond wordt 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 vervan-

gingswaarde 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.

3. MODEL-TOELICHTING INLICHTINGENFORMULIEREN

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:

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 in het algemeen geen gevolgen voor de WOZ-beschikking die geldt voor de jaren 2001 tot en met 2004. 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 (vanaf 2005). Voor dat tijdvak geldt in het hele land de waardepeildatum 1 januari 2003. 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 van de waarde 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:

4. BEGRIPPENLIJST

Ligging

De positie van het WOZ-object. De ligging of locatie van de onroerende zaak is een belangrijk kenmerk voor de waardebeoordeling. Immers één van de eigenschappen van onroerende zaken is dat de ligging niet veranderd kan worden. De ligging kan worden aangeduid door bijvoorbeeld het noemen van buurt of wijk. Ook kan gebruik gemaakt worden van postcode of van specifiek aangeduide en/of in het spraakgebruik bekende waardegebieden.

Marktsegment

Een indeling van de objecten (woningen) naar geografische ligging, type, grootte, karakter of voorzieningenniveau waarbij de groepen zo gevormd worden dat per groep sprake is van een gelijke marktontwikkeling in een onderzochte periode.

Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren van de waarde van een onroerende zaak door:

- het systematisch uit de marktanalyse afleiden welke kenmerken van de objecten relevant zijn voor de waarde;
- het uit de geregistreerde objectkenmerken van de te taxeren panden halen van die objectkenmerken die volgens de marktanalyse relevant zijn voor de waarde;
- het berekenen van een waarde voor het desbetreffende pand door een directe vergelijking met een verkocht pand, een rekenkundige formule of een combinatie van beide;
- het beoordelen van de waarschijnlijkheid dat de berekende waarde een correcte weergave is van de waarde;
- het afzonderlijk verifiëren van de waarde indien er onvoldoende zekerheid bestaat dat de berekende waarde correct is.

Onroerende zaak

onroerend

Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken (art. 3:3 BW). Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak. Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak (art. 3:4 BW).

De vraag of de vereniging duurzaam is, moet aan de hand van objectieve maatstaven worden beoordeeld. Het gaat erom of het bouwsel naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Bij de beantwoording van de vraag of een gebouw of werk bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, moet worden gelet op de bedoeling van de bouwer voorzover deze naar buiten kenbaar is. Ook de omvang en de constructie spelen daarbij een rol.

zaak

Zaken zijn de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten (art. 3:2 BW). De afbakening in het kader van de Wet WOZ is dus gericht op het afbakenen van fysieke eenheden.

Onroerend goed

goed

Goederen zijn alle zaken en alle vermogensbestanddelen (art. 3:1 BW). Het begrip goed is daarmee meeromvattend. Het erfpachtrecht op een perceel is wel een goed, maar niet een onroerende zaak (het is een beperkt recht op een onroerende zaak).

Het Burgerlijk wetboek definieert onroerend als kenmerk van zaken, niet van goederen. Onroerend goed kan volgens deze systematiek worden gedefinieerd als alle onroerende zaken alsmede alle rechten (vermogensbestanddelen) die betrekking hebben op onroerende zaken.

Het begrip onroerend goed wordt in deze Waarderingsinstructie daarom alleen gebruikt in relatie tot het begrip onroerend-goedmarkt. Op de markt worden immers de (vaak beperkte of persoonlijke) rechten op onroerende zaken verhandeld.

Opname

opname ter plaatse

Beoordeling van het object vanaf de openbare weg en eventueel vanaf de omliggende grond of vanaf een aangrenzende onroerende zaak. Betreding van het pand en/of contact met de gebruiker/beheerder zijn bij een opname ter plaatse niet aan de orde.

in pandige opname

Bezichtiging van de onroerende zaak waarbij in ieder geval het hoofdgebouw is betreden en waarbij met de gebruiker/beheerder van het object is gesproken. Een in pandige opname is daarmee een bijzondere vorm van de opname ter plaatse.

*Permanente marktanalyse
marktanalyse*

Het systematisch onderzoeken van marktcijfers (verkoopcijfers, vraagprijzen etc.) om te beoordelen of deze marktcijfers een goed beeld geven van de waarde in het economische verkeer en om inzicht te hebben van de ontwikkelingen van de waarde in het economisch verkeer per marktsegment. Door de marktanalyse bestaat er steeds inzicht in de actuele waarde van onroerende zaken. Marktanalyse is daarmee veel meer dan het beoordelen van de bruikbaarheid van marktcijfers, maar omvat ook het afleiden van marktontwikkelingen uit deze marktcijfers en daarmee een belangrijk deel van het werk om tot een getaxeerde waarde te komen.

permanente marktanalyse

Het zo dicht mogelijk bij het moment waarop een marktcijfer bekend wordt, uitvoeren van de marktanalyse. Door een spreiding van de werkzaamheden over het jaar en doordat de onderliggende gegevens eenvoudiger te achterhalen zijn, is het direct analyseren doelmatiger dan periodiek een langere periode (bijvoorbeeld een heel jaar) te analyseren.

Rijksmonument

Een onroerende zaak kan worden aangewezen als rijksmonument en wordt dan ingeschreven in het Monumentenregister en tevens in het Kadaster. Indien een (deel van) een WOZ-object als rijksmonument is aangewezen wordt voor het WOZ-object bij de waardebepaling altijd de waarde in het economische verkeer bepaald.

WOZ-administratie

Administratie is het verkrijgen, vastleggen, verwerken en verstrekken van informatie ten behoeve van het besturen en doen functioneren van een huishouding en voor het afleggen van de verantwoording daarover. De WOZ-administratie omvat meer dan alleen het geautomatiseerde bestand met WOZ-objecten waarin alle kenmerken voor waarde-bepaling en gegevenslevering zijn vastgelegd. De WOZ-administratie omvat bijvoorbeeld ook voortgangsrapportages in het kader van managementinformatie algemene bevindingen uit de marktanalyse, informatie over kosten en tijdwerk-registratie etc. Naast het centrale bestand met WOZ-objecten zijn er binnen de WOZ-administratie vaak ook nog andere bestanden van belang. Bijvoorbeeld de bestanden met kadastrale gegevens (inclusief de kadastrale kaarten in digitale of analoge vorm) en de bestanden met adresgegevens. Bijzondere aandacht in de WOZ-administratie verdienen de onroerende zaken waarvoor geen waarde hoeft te worden vastgesteld en waarvoor geen gegevens aan de afnemers geleverd behoeven te worden. Voor deze "vrijgestelde objecten" is het daarom niet noodzakelijk om ze in het bestand met WOZ-objecten op te nemen op een wijze die volledig voldoet aan de eisen voor de objectafbakening en de gegevenslevering. In de praktijk worden voor deze objecten de volgende methoden gehanteerd om ze in de WOZ-administratie te verwerken, zodat volledigheidsccontrole en beoordeling vrijstelling na mutatie mogelijk zijn:

- de vrijgestelde objecten wel volledig opnemen in het bestand conform regels objectafbakening (bijvoorbeeld een WOZ-object met bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond van ondernemer X);
- alle vrijgestelde objecten opnemen in het bestand, maar niet volledig conform de regels objectafbakening (bijvoorbeeld alle natuurgebieden van Staatsbosbeheer als één object, ongeacht de vraag of sprake is van een samenstel). In de praktijk wordt dit aangeduid als "container";
- de vrijgestelde objecten worden niet opgenomen in het WOZ-bestand, maar in de kadastrale bestanden wordt een aantekening gemaakt met betrekking tot de reden van "vrijstelling";
- het onderscheid tussen WOZ-objecten waarvoor een waarde vastgesteld moet worden en die geleverd worden en de "vrijgestelde objecten" wordt gemaakt in een GIS-systeem (digitale WOZ-kaart) en alleen van de eerste soort objecten worden de gegevens vastgelegd in het WOZ-bestand.

5. TREFWOORDENREGISTER

aanbeveling van de Waarderingskamer	92
aanwijzing	89
afbakening WOZ-object, zie objectafbakening	
afwijking werkelijke en verwachte wijziging	27, 47
agrarische objecten	40, 54, 135, 166
ambtshalve vermindering	117
analyseren marktgegevens	26
bandbreedte	27, 36
bedrijfswaarde	137
benuttingswaarde	136
bestemming	21, 38, 90, 135
bestemmingswaarde, zie Natuurschoonwet	
bijhouding objectkenmerken	17 ev, 35
bijzondere objecten	39
bouwactiviteiten	17 ev, 21, 31, 36, 38
bouwvergunning, zie bouwactiviteiten	
buurt	41, 44, 50
controledatum	18, 22, 43, 45
cultuurgrond	153
cultuurhistorische waarde, zie benuttingswaarde	
deelobject-lijst, zie landelijke deelobject-lijst	
drempels bij waardeverandering	90, 91
drempels bij ambtshalve vermindering	117
erfpacht, zie waarderingsvoorschriften	
ficties, zie waarderingsvoorschriften	
fouten in WOZ-administratie	22, 36
gebruikersmutatie	13, 35
gegevensverstrekking door derden	109 ev
gegevensverstrekking aan belanghebbenden	49, 98
zie ook: taxatieverslag	
gegevensverstrekking aan derden	81, 98
zie ook: gerechtvaardigd belang	
gerechtvaardigd belang	81
geschillen tussen afnemers en gemeenten	88
huurwoningen, zie waarderingsvoorschriften	

informatieplicht	109 ev
inlichtingenformulieren	126, 127, 173 ev
in pandige opname, zie opname ter plaatse	
inspectie ter plaatse	78
kadastrale identificatie	41
kadastrale mutatie	13, 35
kadastrale objecten betrokken in taxatie	49, 51
kengetallen, zie landelijke kengetallen	
koopdatum	46
kwantificering reden afwijking	28, 47
landelijke deelobject-lijst	42, 44
landelijke soort-object-lijst	41, 44
landelijke kengetallen	38
landgoed, zie Natuurschoonwet	
ligging	26, 177
marktanalyse woningen	25, 36, 113, 123, 179
marktanalyse niet-woningen	31, 37, 113, 123, 179
marktgegevens	25, 31
marktgegevens op taxatieverslag	50, 52
marktsegment	26, 39, 177
medewerkers marktanalyse	58
medewerkers taxatie	59
medewerkers WOZ-administratie	57
meldingsplichtige bouwwerken, zie bouwactiviteiten	
modelmatige waardebepaling	8, 143, 177
Natuurschoonwet	22, 90
nieuwbouw, zie bouwactiviteiten	
objectafbakening	13 ev, 27, 35, 177, 179
objectgegevens, zie objectkenmerken	
objectkenmerken	17 ev, 41
onderbouwing waarde	49, 98
onroerend goed	178
onroerende zaak	89, 177
onvoldoende marktgegevens	39
opname ter plaatse	18 ev, 28, 178
planning	68
proces (WOZ-processen)	7 ev

ratio	26, 46, 77
reden afwijking	27, 47
registreren marktgegevens	29, 37
rijksmonument	17, 133, 136, 179
schema marktanalyse	30
schema objectafbakening	15
schema objectkenmerken	24
schema wetgeving	84
sloop, zie bouwactiviteiten	
soort-object-lijst, zie landelijke soort-object-lijst	
taxateur, zie medewerkers taxatie	
taxatieverslag	49, 128, 159 ev, 169
uitgezonderde objecten	153 ev
vakbekwaamheidseisen	57, 145
verbouwing, zie bouwactiviteiten	
vergunningsvrije bouwactiviteiten, zie bouwactiviteiten	
verzamelen marktgegevens	25, 31
vraagprijzen	25, 36
vragenlijst (periodieke inventarisatie)	63
waardebepaling woningen	7, 89, 134, 143
waardebepaling niet-woningen	8, 37, 89, 134
waarderingsvoorschriften	27, 89 ev
waardeverandering	90, 91
WOZ-administratie	35, 78, 179

