

954

Besluit van 23 december 1994 tot vaststelling van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeplating Wet waardering onroerende zaken

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Financiën van 9 november 1994, nr. WV 94/498M, Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken, Directie Wetgeving Verbruiksbelastingen, gedaan mede namens de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken Van de Vondervoort;

Gelet op artikel 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken;

De Raad van State gehoord (advies van 12 december 1994, nr. W06.94.0695);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Financiën van 21 december 1994, nr. WV 94/601U, Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken, Directie Wetgeving Verbruiksbelastingen, uitgebracht mede namens de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken Van de Vondervoort;

Hebben goedgevonden en verstaan:

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 waardebeplating van onroerende zaken op de voet van de wet.

2. Bij ministeriële regeling worden de vakbekwaamheidseisen vastgesteld waaraan degenen die de waardebeplating als bedoeld in de wet uitvoeren, moeten voldoen.

Artikel 3

De instructie bevat richtlijnen voor het plan van aanpak dat door de gemeenten wordt ingediend bij de Waarderingskamer alvorens met de

waardebepaling wordt begonnen. Het plan van aanpak verschaft in ieder geval informatie over:

- 1°. het aantal en de soort van de te waarderen objecten, alsmede een indicatie van de totale waarde;
- 2°. het aantal taxateurs en de mate waarin zij voldoen aan de vakbekwaamheidseisen;
- 3°. de beschikbare objectgegevens;
- 4°. de beschikbare marktgegevens;
- 5°. het referentiemateriaal;
- 6°. de toe te passen taxatiemethoden;
- 7°. de periode waarin de taxatiewerkzaamheden zullen plaatsvinden; en
- 8°. de wijze waarop door de gemeente een kwaliteitscontrole wordt toegepast.

Artikel 4

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

Artikel 9

Dit besluit wordt aangehaald als: Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebe-
paling Wet waardering onroerende zaken.

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt, omdat het zonder meer instemmend luidt, dan wel uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat (artikel 25a, vijfde lid jo. vierde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State)

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 23 december 1994

Beatrix

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

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

Uitgegeven de *negenentwintigste* december 1994

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

Op 1 januari 1995 is de Wet waardering onroerende zaken in werking getreden. In deze wet worden algemene regels gesteld inzake de waardebepaling 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 waardebepaling 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 waardebepaling. 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 waardebepaling. 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 waardebepaling. De elementen van deze regeling zijn aangegeven in het besluit. Voorts is in het besluit neergelegd dat bij ministeriële regeling de vakbekwaamheidseisen waaraan de taxateurs moeten voldoen, worden vastgesteld.

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

TOELICHTING OP DE ARTIKELEN

Artikel 1

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

Artikel 2

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

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

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

Artikel 5 schrijft voor dat de instructie richtlijnen bevat voor de te hanteren waarderingsmethoden, terwijl voorts een uitwerking van die methoden moet worden gegeven. De toe te passen methoden zijn niet nieuw; in de wet is immers aangesloten bij de waardebegrippen van de onroerende-zaakbelastingen. Wel wordt beoogd door het opnemen in de instructie van de uitwerking ervan thans voorkomende interpretatieverschillen weg te nemen. Dit is met name van belang bij de waardering naar de gecorrigeerde vervangingswaarde van kerken en andere monumentale gebouwen, voor zover zij geen rijksmonument zijn. In de instructie zullen voorts voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de referentiestelsels.

Artikel 6

Ten behoeve van de onderbouwing van de waarde wordt een model-taxatieverslag vastgesteld. Dit taxatieverslag bevat de aan de waardebe-paling ten grondslag liggende gegevens. Een afschrift van het taxatie-verslag 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 waardebe-paling en de waardevaststelling. Deze verantwoordelijkheid betekent uiteraard dat de gemeenten ook zelf inzicht moeten hebben in de kwaliteit van de vastgestelde waarden. Daarnaast houdt ook de Waarderingskamer toezicht op de kwaliteit van de waardering. De kwaliteitsanalyse door de gemeente kan een belangrijke rol spelen bij het toezicht door de Waarderingskamer.

Artikel 8; artikel 9

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

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

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