



401

Besluit van 10 juli 1996, houdende regels inzake de verstrekking van gegevens ten behoeve van de waardebepaling en waardevaststelling ingevolge de Wet waardering onroerende zaken (Besluit gegevensverstrekking 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 6 februari 1996, nr. WDB96/021M, Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken, Directie Wetgeving Directe Belastingen, gedaan mede namens de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mw. A. G. M. van de Vondervoort;

Gelet op artikel 31 van de Wet waardering onroerende zaken;

De Raad van State gehoord (advies van 4 juni 1996, nr. W06.96.0054);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Financiën van 28 juni 1996, nr. WDB96/230U, Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken, Directie Wetgeving Directe Belastingen, uitgebracht mede namens de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mw. A.G.M. van de Vondervoort;

Hebben goedgevonden en verstaan:

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 waarde-bepaling 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.

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:

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 – 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:

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 – 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:

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 – 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 waardebepaling 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 voor raadpleging beschikbaar te stellen.

2. Het college van burgemeester en wethouders 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.

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

Tavarnelle, 10 juli 1996

Beatrix

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

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

Uitgegeven de *drieëntwintigste* juli 1996

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het ministerie van Financiën.

Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 13 augustus 1996, nr. 154.

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

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 waardebepaling 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 waardebepaling en is als zodanig een verbijzondering van het doel dat is omschreven als de waardebepaling op de voet van hoofdstuk III van de Wet WOZ. Met het begrip marktanalyse wordt aangegeven voor welk bijzonder deel van de waardebepaling de gegevens worden verzameld.

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

Ingevolge artikel 1, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, worden degenen die bemiddelen bij transacties met onroerende zaken aangemerkt als informatieplichtigen. Tot degenen die bevoegd zijn tot het inwinnen van informatie bij deze bemiddelaars zouden zonder nadere voorziening ook behoren de taxateurs die zijn aangesteld als ambtenaar der gemeentelijke belastingen buiten bezwaar van den lande in tijdelijke dienst voor onbepaalde tijd (de taxateur-niet-ambtenaar). Alhoewel ook voor deze taxateurs de geheimhoudingsplicht in het kader van de Wet WOZ van toepassing is, moet het niet worden uitgesloten dat door het inwinnen van informatie bij deze bemiddelaars door een taxateur-niet-ambtenaar die tevens bemiddelaar is, een belangenverstremming kan ontstaan. Teneinde een dergelijke belangenverstremming te voorkomen, zal gelijktijdig met het van kracht worden van het onderhavige besluit de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken in dier voege 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 waardebepaling, de informatieverstrekking ten behoeve van de in het kader van de waardebepaling 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 waardebepaling en de waardevaststelling te zijnen aanzien volgt al direct uit het van toepassing zijn van artikel 47 AWR op de waardebepaling en de waardevaststelling. Artikel 47 AWR is in artikel 30 van de Wet waardering onroerende zaken van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

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

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

Artikel 2

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

In het kader van de waardebepaling is het van belang de gegevens met betrekking tot de verkooptransactie te kennen. Die gegevens zijn aanwezig bij eigenaren, beheerders en makelaars. In het kader van de Wet waardering onroerende zaken zijn gemeenten verplicht marktinformatie te verzamelen, te analyseren en te registreren. Hiervoor kan veelal niet worden volstaan met de gegevens die omtrent transacties worden vastgelegd in kadastrale registraties. Uit in de kadastrale registratie opgenomen gegevens blijkt soms niet de transactieprijs, de exacte omschrijving van de verkochte zaak of bijzondere omstandigheden die van invloed kunnen zijn geweest op de transactieprijs, zoals een bijzondere (familie)relatie tussen de koper en de verkoper. Om die gegevens wel bij de marktanalyse te kunnen betrekken, zijn aanvullende gegevens nodig. Naast informatie van de eigenaren of beheerders van de

objecten kan ook informatie van de bij de transactie betrokken makelaar van belang zijn.

Artikel 3

Voor de bepaling van de waarde en voor de marktanalyse is het van belang kennis te kunnen nemen van gegevens met betrekking tot nieuwe objecten of verbouwingen. Deze gegevens spelen vooral een rol bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gegevens over vervaardigingskosten zijn niet alleen van belang voor de waardebepaling van het betrokken object, maar ook voor het verkrijgen van «markt-informatie» 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 ter beschikking te stellen. Ook zijn bij voorbeeld eigenaren, beheerders of verhuurders van garageboxen of volkstuinen verplicht de namen van de huurders van die objecten aan de gemeente bekend te maken. De naam-, adres- en woonplaatsgegevens zijn ook aanwezig in de gebruikersadministraties van energie- en waterleidingbedrijven, of van administratiekantoren die ten behoeve van deze bedrijven werken. Die gegevensbestanden zijn doorgaans volledig bijgewerkt in verband met de verzending van nota's aan de gebruikers van de nutsvoorzieningen.

Artikel 5

In dit artikel wordt de regeling van artikel 48 AWR overgenomen. Dit artikel is van belang voor de steeds meer voorkomende situatie dat de belanghebbende zijn administratie of andere gegevensdragers aan een administratiekantoor heeft overgedragen. Indien het college van burgemeester en wethouders de belanghebbende om zijn administratie vraagt, zal deze de administratie tijdelijk moeten weghalen bij het administratiekantoor, dan wel met het administratiekantoor moeten overeenkomen dat een ambtenaar de administratie bij het administratiekantoor mag inzien. Het is mogelijk dat de belanghebbende desgevraagd niet de beschikking krijgt over zijn administratie, bij voorbeeld omdat hij een nota van het administratiekantoor nog niet heeft voldaan. Tegen deze achtergrond is een voorziening nodig die het college van burgemeester en wethouders in staat stelt rechtstreeks inzage van gegevensdragers te vragen bij de derde die de gegevensdragers onder zich heeft.

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

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