

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: De Bilt

Onderzoek uitgevoerd door: L. Ruijsch en I. Lechner

Datum: 10 oktober 2018

Datum rapport: 11 februari 2019

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	R. Heijnen	Programmamanager
	E. Verheul	Coördinator Waardebepaling
	D. Roerhorst	Data-analist

Inleiding

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Dat doen wij in twee stappen:

- 1) Vaststellen dat aansluiting bestaat tussen de kadastrale oppervlakte en de oppervlakten in de WOZ-administratie;
- 2) Controleren van de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten.

Ad 1 aansluiting

Bij de eerste stap vergelijken we ook de kadastrale oppervlakte met de gemeentelijke oppervlakte volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Ad 2 juistheid

De technische kwaliteit van de gegevens hebben wij alleen beoordeeld voor zover dat voor het onderzoek nodig is. De inhoudelijke juistheid van de gegevens in de WOZ-administratie hebben wij niet gecontroleerd. Slechts bij een aantal willekeurig geselecteerde objecten (deelwaarnemingen) is de inhoudelijke juistheid onderwerp van gesprek geweest. Hiervoor hebben wij, naast het beoordelen van de volledigheid van de oppervlakte, de gegevens in de verstrekte bestanden met behulp van een aantal query's geanalyseerd.

Met deze analyse wordt onderzocht of:

- de voor ons onderzoek relevante gegevens in de geleverde bestanden of berichten voldoen aan de domeinen zoals die in het ‘Gegevenswoordenboek: Gegevenswoordenboek WOZ – Catalogus Procesgegevens WOZ’ vermeld zijn;
- de gegevens waarschijnlijk zijn in relatie tot elkaar.

Tijdens de controle hebben wij de resultaten van de query’s aan de gecontroleerde organisatie beschikbaar gesteld, zodat zij deze resultaten kan beoordelen en, indien nodig, kan gebruiken om de gegevens in de WOZ-administratie te verbeteren.

Verder hebben wij kennis genomen van de maatregelen (AO/IB) die de gemeente genomen heeft ter borging van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Managementsamenvatting en afspraken

Op 10 oktober 2018 hebben wij een deelonderzoek naar de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie uitgevoerd.

Hierbij hebben wij:

- een deel van de opzet van de interne controle door De Bilt,
- de aansluiting tussen de kadastrale oppervlakte en de oppervlakten in de WOZ-administratie en
- de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten beoordeeld.
- de aanvullende informatie dd 26-9-2018 en dd 16-10-2018 beoordeeld.

Naast het beoordelen van de volledigheid van de oppervlakte hebben wij ook de gegevens in de door De Bilt verstrekte bestanden met behulp van een aantal query's geanalyseerd. Wij hebben hiervoor met een aantal query's onderzocht of de voor ons onderzoek relevante gegevens in het Stuf-TAX bestand voldoen aan het domein zoals dit in het 'Gegevenswoordenboek WOZ' vermeld is. Daarnaast hebben wij daarvoor query's uitgevoerd naar de waarschijnlijkheid van gegevens zijn in relatie tot elkaar.

In onderstaande tabellen zijn de kengetallen en de beoordeelde onderdelen samengevat opgenomen. De gedetailleerde bevindingen van het onderzoek zijn in de latere hoofdstukken opgenomen.

Kengetallen De Bilt

Kengetallen gemeente De Bilt		
Aantal inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	42.754	6.713 00 00 m ²
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	21.778	6.708 56 73 m ²
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX)	24.525	6.621 41 26 m ²
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	20.502	€ 6.859.706.000
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	1.467	€ 752.523.000
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: Stuf-TAX)	445	2.805

Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie

	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven bevindingen concluderen wij dat in onvoldoende mate aansluiting bestaat tussen de oppervlakten in de WOZ-administratie.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de in dit hoofdstuk gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	
Advies	Zie gemaakte afspraken.	

Toelichting op bovenstaand oordeel.

We hebben kennis genomen van de kwaliteitsimpuls die met name de laatste periode is gegeven aan dit onderdeel. Helaas heeft deze uitgevoerde verbetering nog niet geleid tot het kunnen aantonen van de kadastrale aansluiting.

Juistheid typering (uitgezonderde) objecten

	BEVINDING	ORDEEL
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarnemingen bij de uitgezonderde ongebouwde objecten zijn twee objecten aangetroffen waarvan de status van uitgezonderd object niet aannemelijk is op basis van gegevens in de WOZ-administratie.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de in dit hoofdstuk gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	
Advies	Zie gemaakte afspraken.	

Toelichting op bovenstaand oordeel.

Ook hier is sprake van een substantiële kwaliteitsimpuls die met name de laatste periode is gegeven aan dit onderdeel. Helaas heeft deze uitgevoerde verbetering nog niet geleid tot het kunnen aantonen van de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten.

Bestandsanalyse en verbetering

Tijdens de controle hebben wij de resultaten van de uitgevoerde query's aan De Bilt beschikbaar gesteld.

In de hoofdstukken 2 en 3 vermelden wij de belangrijkste verschillen en uitzonderingen die wij op basis van de query's geconstateerd en eventueel besproken hebben.

Gemaakte afspraken:

Afgesproken is dat De Bilt de niet besproken verschillen m.b.t. de registratie van deze objecten controleert en zowel de besproken als de niet besproken verschillen, waar nodig, corrigeert.

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Managementsamenvatting en afspraken	3
Inhoudsopgave	5
1. Terugblik op vorige rapportage	6
2. Controle aansluiting oppervlakten	6
2.1. Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie op totaal- en detailniveau	6
2.1.1 Aansluiting CBS - GKS	7
2.1.2 Aansluiting GKS – kadastrale oppervlakte (entiteit 51).....	7
2.1.3 Aansluiting kadastrale oppervlakte (entiteit 51) en toegekende oppervlakte (entiteit 40). 10	
2.1.4 Aansluiting toegekende oppervlakte (entiteit 40) en grondoppervlakte (entiteit 20)	11
2.1.5 Samenvatting bevindingen 2.1.1 tot en met 2.1.4.....	12
2.1.6 Acties 3.1.1 tot en met 3.1.5.....	12
2.2. Conclusie	13
3. Controle juistheid typering objecten	14
3.1. A: Beschikte/te beschikken objecten	14
3.2. B: Sluimerende objecten.....	15
3.3. C: Gebouwde uitgezonderde objecten	15
3.4. D: Ongebouwde uitgezonderde objecten.....	16
3.5. Conclusie.....	16
4. Bestandsanalyse	17
4.1. Tellingen.....	17
4.1.1 Opmerkingen	18
4.1.2 Actie	19
4.2. Voorwaardelijke controles.....	20
4.2.1 Opmerkingen	21
5. Bijlage	24
5.1. Alle voorwaardelijke controles.....	24

1. Terugblik op vorige rapportage

Op 16-09-2015 is het vorige onderzoek naar de volledigheid van de WOZ-administratie in de gemeente De Bilt uitgevoerd. Het oordeel bij die controle was dat

- de oppervlakte in de WOZ-administratie van de gemeente De Bilt niet volledig is en
- de typering van de onroerende zaken waarvan de waardebepaling buiten aanmerking wordt gelaten niet juist is.

Naar aanleiding van dat onderzoek hebben wij met de gemeente het volgende afgesproken:

- BghU gaat de geconstateerde gebreken analyseren en oplossen
- De Waarderingskamer zal opnieuw een volledigheidsonderzoek instellen.

2. Controle aansluiting oppervlakten

2.1. Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie op totaal- en detailniveau

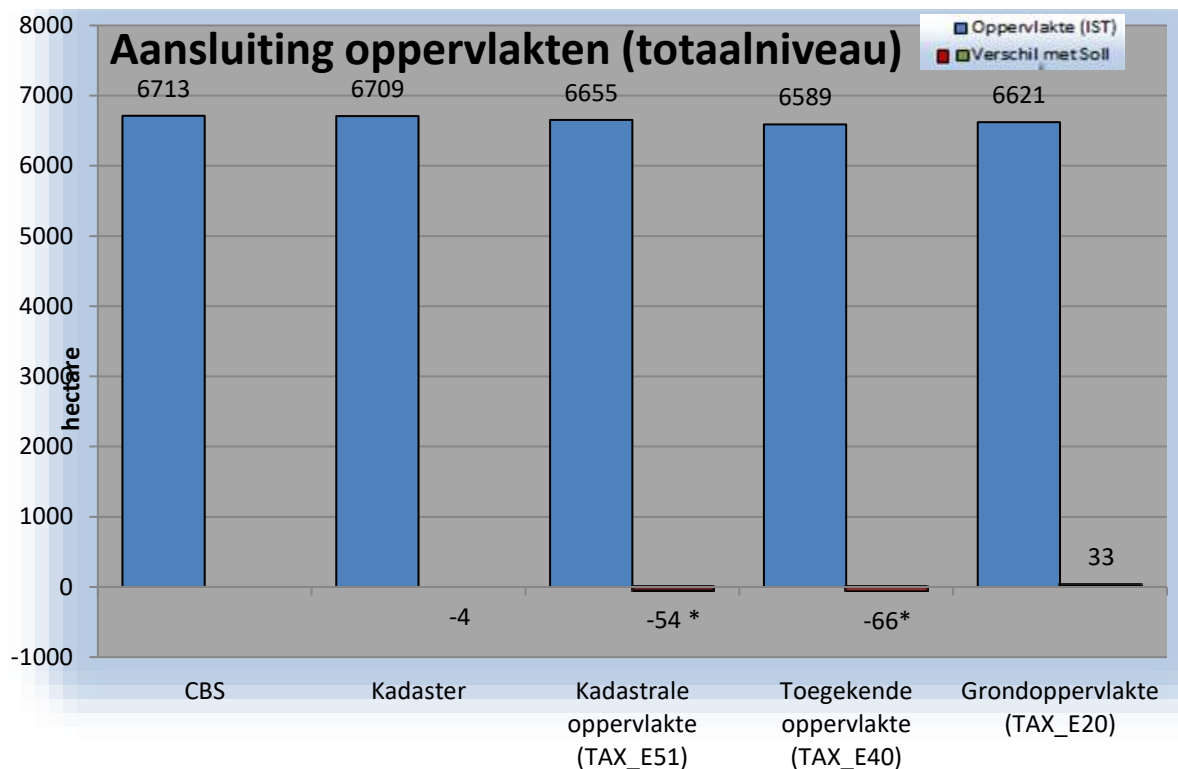
Uitgangspunt voor de aansluiting is de oppervlakte volgens het CBS. Deze oppervlakte moet bij benadering aansluiten met de oppervlakte volgens het kadastrale systeem (GKS). De kadastrale oppervlakte volgens het GKS vormt in principe de norm voor de gemeente in het kader van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Daarom vormt deze oppervlakte het uitgangspunt voor de verdere analyses. Daarom vergelijken we de oppervlakte uit het GKS vervolgens met de verschillende soorten oppervlakten in het Stuf-TAX bestand.

In het Stuf-TAX bestand zijn verschillende soorten oppervlakten opgenomen:

- Kadastrale oppervlakte (oppervlakte van kadastrale percelen in entiteit 51);
- Toegekende oppervlakte (gedeelte van kadastrale oppervlakte dat aan een WOZ-object is toegekend in entiteit 40);
- Grondoppervlakte (oppervlakte van WOZ-object in entiteit 20).

Wij hebben deze oppervlakten getotaliseerd en met elkaar vergeleken.

In Figuur 1 is deze vergelijking van de oppervlakten grafisch weergegeven. In de volgende paragrafen gaan wij in op de aansluitingen tussen de verschillende oppervlakten.



Figuur 1 Aansluiting oppervlakten (totaalniveau)

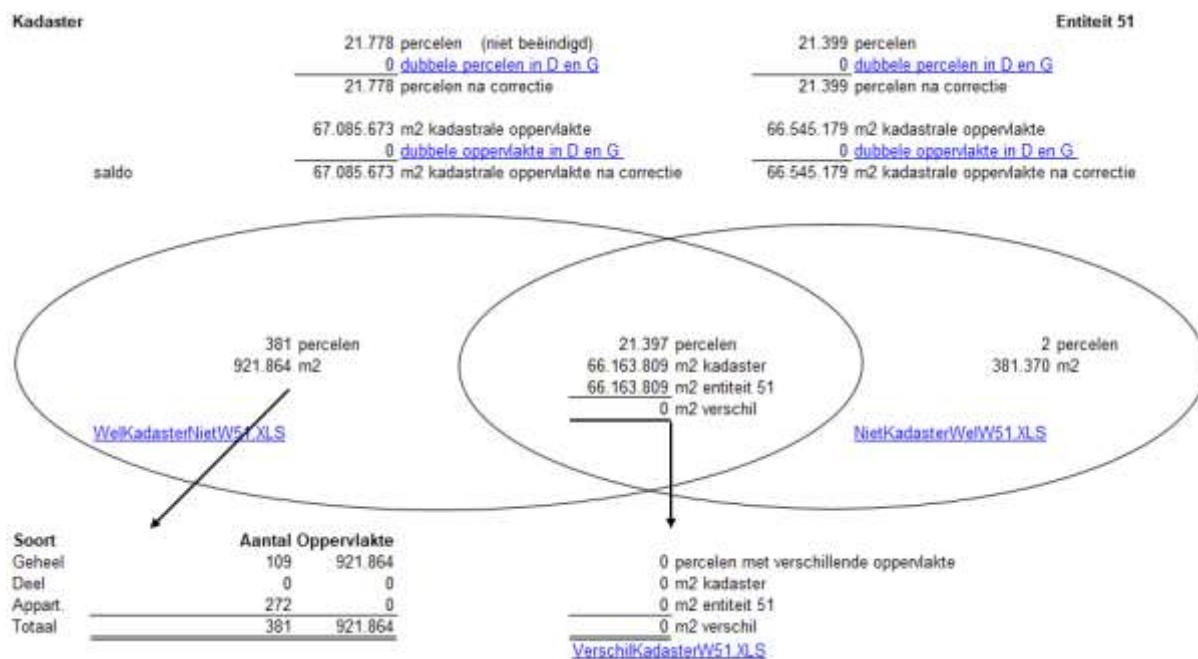
* Dit betreft resultantes en geen absolute verschillen. Zie betreffende paragraaf.

2.1.1 Aansluiting CBS - GKS

De totaalstand uit het GKS en de oppervlakte volgens het CBS moeten bij benadering gelijk te zijn. Het verschil tussen de kadastrale oppervlakte en gemeentelijke oppervlakte volgens het CBS bedraagt 4 hectare, ofwel 0,01 %.

2.1.2 Aansluiting GKS – kadastrale oppervlakte (entiteit 51)

In principe vormt de kadastrale oppervlakte volgens het GKS (i.c. 6.709 ha) de norm voor de gemeente in het kader van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Daarom vormt deze oppervlakte het uitgangspunt voor de verdere analyses.



Figuur 2 Aansluiting oppervlakten GKS - entiteit 51

De totale kadastrale oppervlakte (entiteit 51) uit het Stuf-TAX bestand (i.c. 6.655 ha) moet in principe gelijk te zijn aan de totale oppervlakte uit het GKS (i.c. 6.701 ha).

Zoals uit Figuur 2 blijkt, bedraagt het verschil tussen de kadastrale oppervlakte volgens het GKS en entiteit 51 per saldo 54 hectare (6.701 ha GKS minus 6.654 ha entiteit 51). Deze 54 hectare is opgebouwd uit het verschil van 92 ha (WelKadasterNietW51) en 38 ha (NietKadasterWelW51)

Analyse verschil

Het verschil kan samengesteld zijn doordat:

- Er percelen zijn die wel in GKS maar niet in entiteit 51 van het Stuf-TAX bestand voorkomen.
- Er percelen zijn die niet in GKS maar wel in entiteit 51 van het Stuf-TAX bestand voorkomen.
- Er percelen zijn die zowel in GKS als in entiteit 51 van het Stuf-TAX bestand voorkomen, waarbij de oppervlakte in GKS verschilt van de oppervlakte in entiteit 51 van het Stuf-TAX bestand.

De voorkomende verschillen zijn opgenomen in 3 Excel-overzichten, t.w.:

- WelKadasterNietW51.xls
- NietKadasterWelW51.xls
- VerschilKadasterW51.xls

Van elk van de soort voorkomende verschillen hebben wij een aantal percelen willekeurig geselecteerd en gecontroleerd.

- **WelKadasterNietW51.xls**

De gegevens van 381 percelen met een oppervlakte van ongeveer 92 hectare komen wel voor in het kadastrale bestand, maar niet in het Stuf-TAX bestand. Links in Figuur 2 hebben wij dit verschil uitgesplitst per soort perceel (Geheel/Deel/Appartementsrecht).

Van de 272 appartementsrechten zijn er 6 met indexnummer '0000'. Wij adviseren de gemeente deze te koppelen aan het sluimerende object.

De gemeente heeft aanvullende gegevens verstrekt, maar er blijven toch nog aansluitingsverschillen bestaan. Voorbeelden van percelen waar ondanks de aanvullende gegevens geen aansluiting is gevonden zijn:

- BIL01 E 05202 (ca. 18 ha.)
- BIL01 C 02252 (ca. 12 ha.)
- BIL01 L 00314 (ca. 8 ha.)
- BIL01 F 05819 (ca. 6 ha.)

Wij hebben met de gemeente afgesproken dat zij de gesignaleerde verschillen controleert en, waar nodig, corrigeert.

- **NietKadasterWelW51.xls**

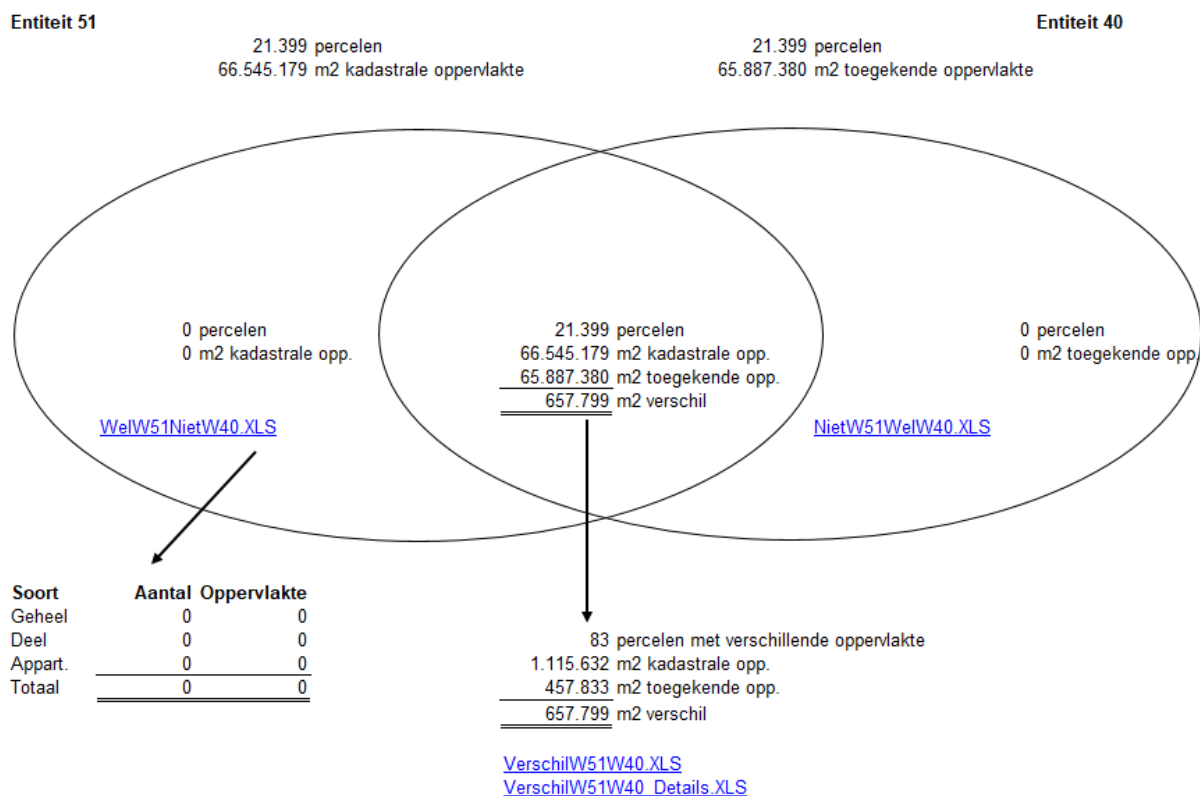
Van 2 percelen (met een oppervlakte van 38 hectare) komen wel gegevens voor in het Stuf-TAX bestand, maar niet in het kadastrale bestand.

Wij hebben met de gemeente afgesproken dat zij de gesignaleerde verschillen controleert en, waar nodig, corrigeert.

- **VerschilKadasterW51.xls**

Er zijn geen percelen waarbij de kadastrale oppervlakte in de WOZ-administratie verschilt van de registratie in de kadastrale administratie.

2.1.3 Aansluiting kadastrale oppervlakte (entiteit 51) en toegekende oppervlakte (entiteit 40)



Figuur 3 Aansluiting oppervlakten entiteit 51 - entiteit 40

De gemeente De Bilt heeft er niet voor gekozen de ongebouwde uitgezonderde objecten in het centrale WOZ-objecten bestand op te nemen met gebruikscode "80", maar apart te registreren.

Bij deze werkwijze moet het totaal van de kadastrale oppervlakte en de oppervlakte van de ongebouwd uitgezonderde objecten in principe gelijk zijn aan de toegekende oppervlakte.

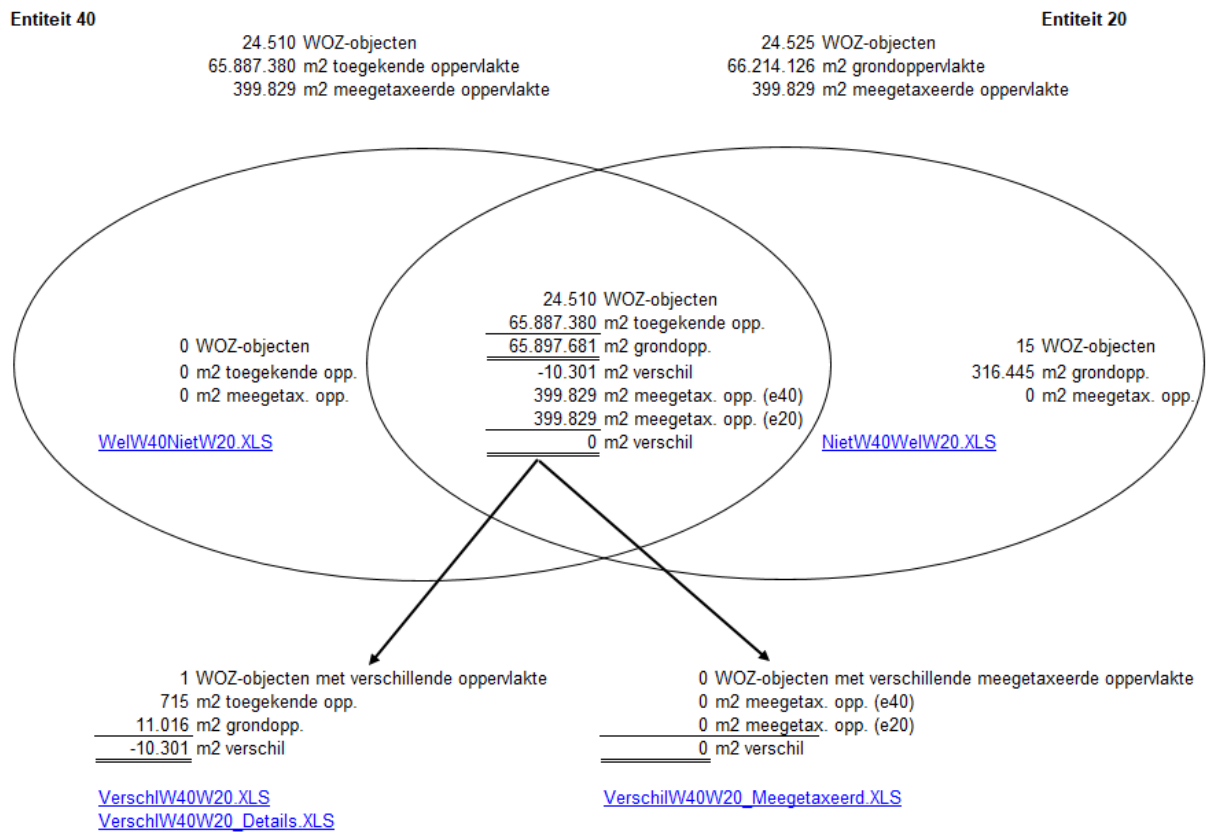
Zoals uit Figuur 3 blijkt, bedraagt het verschil tussen de geadmistreerde kadastrale oppervlakte en de toegekende oppervlakte per saldo 66 hectare. (6.655 ha kadastrale oppervlakte minus 6.589 ha toegekende oppervlakte)

De voorkomende verschillen zijn opgenomen in 3 Excel-overzichten, t.w.:

- WelW51NietW40.xls
- VerschilW51W40.xls (Met details in VerschilW51W40_Details.xls)
- NietW51WelW40.xls

Wij hebben met de gemeente afgesproken dat zij de gesignaleerde verschillen controleert en deze waar nodig corrigeert.

2.1.4 Aansluiting toegekende oppervlakte (entiteit 40) en grondoppervlakte (entiteit 20)



Figuur 4 Aansluiting oppervlakten entiteit 40 - entiteit 20

In principe hoort de grondoppervlakte in entiteit 20 gelijk te zijn aan de toegekende oppervlakte in entiteit 40.

Zoals blijkt uit Figuur 4 bedraagt het verschil tussen de geadmisteerde grondoppervlakte in entiteit 20 (i.c. 6.621 ha) en de toegekende oppervlakte in entiteit 40 (i.c. 6.589 ha) per saldo 32 hectare.

De voorkomende verschillen zijn opgenomen in Excel-overzichten, t.w.:

- VerschilW40W20.xls (*Met details in VerschilW40W20_Details.xls*)
- VerschilW40W20_Meegetaxeerd.xls
- NietW40WelW20.xls
- WelW40NietW20.xls

Wij hebben met de gemeente afgesproken dat zij de gesignaleerde verschillen controleert en deze waar nodig corrigeert.

2.1.5 Samenvatting bevindingen 2.1.1 tot en met 2.1.4.

Samengevat zijn dit de volgende verschillen:

2.1.1

- Verschil van 4 ha tussen het CBS bestand en het Gemeentelijk Kadastraal Bestand (GKS) , nadat de dubbele D en G percelen geëlimineerd zijn.

2.1.2

- Verschil van 54 ha tussen GKS en entiteit 51 dat is opgebouwd uit de verschillen:
 - Verschil van 381 percelen en 92 ha zoals gespecificeerd in WelKadasterNietW51.xls
 - Verschil van 2 percelen en 38 ha zoals gespecificeerd in nietKadasterWelW51.xls

2.1.3

- Verschil van 66 ha tussen de kadastrale oppervlakte (entiteit 51) en de toegekende oppervlakte (entiteit 40) dat is opgebouwd uit de verschillen:
 - Verschil van ca. 66 ha tussen toegekende oppervlakte en de kadastrale oppervlakte bij 83 percelen zoals gespecificeerd in VerschilW51W40_Details.xls)

2.1.4

- Verschil van 10 ha tussen de grondoppervlakte in entiteit 20 en de toegekende oppervlakte in entiteit 40 dat is opgebouwd uit de verschillen:
 - Er is 1 object met een verschillende meegetaxeerde oppervlakte zoals gespecificeerd in VerschilW40W20_Meegetaxeerd.xls.
 - Er zijn 15 objecten die geen toegekende oppervlakte in entiteit 40 hebben maar wel een grondoppervlakte(i.c. 31 ha) in entiteit 20 hebben. Deze is gespecificeerd in NietW40WelW20.xls.

2.1.6 Acties 2.1.1 tot en met 2.1.5

De Bilt zal de verschillen zoals opgenomen in 2.1.1 tot en met 2.1.5 (zowel de besproken als onbesproken verschillen) controleren en waar nodig herstellen/corrigeren.

2.2. Conclusie

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven bevindingen concluderen wij dat in onvoldoende mate aansluiting bestaat tussen de oppervlakten in de WOZ-administratie. Daarbij merken wij op dat bij ons onderzoek niet gebleken is dat de aansluitingsverschillen geleid hebben tot het missen van opbrengsten.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de in dit hoofdstuk gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	

3. Controle juistheid typering objecten

Dit onderzoek is gebaseerd op het 'Beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster'. Dit is een hulpmiddel waarmee de gemeente zelfstandig de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster en daarmee de volledigheid van de oppervlakte in haar WOZ-administratie kan vaststellen.

In de volgende tabel geven wij de samenstelling van het WOZ-objectenbestand en de aansluiting met de kadastrale oppervlakte weer.

De in de tabel opgenomen categorieën a, b, c en d worden na de tabel toegelicht. De aansluitingsverschillen onderaan in de tabel zijn reeds besproken in hoofdstuk 2.

Gebruikscodes en omschrijving		Aantal	Oppervlakte m ²
	Ongeldige gebruikscodes	0	0
10	Woning dienend tot hoofdverblijf	18.816	1.639 65 35
11	Woning met praktijkruimte	41	8 62 33
12	Recreatiewoning en overige woningen	1.645	5 92 27
20	Boerderij	135	1.163 38 02
21	Niet-woning deels in gebruik als woning	60	35 57 28
30	Niet-woning	1.272	533 84 80
40	Terrein	49	25 73 65
	Beschikte / nog te beschikken objecten (categorie a)	22.018	3.412 73 70
90	Sluimerende objecten (categorie b)	454	206 14 71
31	Gebouwde uitgezonderde objecten (categorie c)	28	12 41 83
80	Ongebouwde uitgezonderde objecten (categorie d)	2.025	2.990 11 02
	Totale oppervlakte WOZ-objecten in bestand (a+b+c+d)	24.525	6 621 41 26
	Kadastrale oppervlakte volgens GKS		6 708 56 73
	Vershil	te weinig	- 87 15 47
	Kadastrale oppervlakte volgens GKS		6 708 56 73
	Gemeentelijke oppervlakte volgens CBS		6 713 00 00
	Vershil	te weinig	- 4 43 27

Tabel 1 samenstelling WOZ-objectenbestand

3.1. A: Beschikte/te beschikken objecten

Bij 120 WOZ-objecten in categorie A is een bijzondere waarderingscode (Gegeven 15.30) opgenomen. Dit geeft aan dat bij de waardering rekening gehouden is met bijzondere waarderingsvoorschriften, waardoor de vastgestelde waarde lager zal zijn dan de waarde in het economische verkeer of de gecorrigeerde vervangingswaarde.

In Tabel 2 is een overzicht van de beschikte objecten met een bijzondere waarderingscode opgenomen.

Bijzondere waarderingscode en omschrijving		Aantal	Oppervlakte m ²	Meegetaxeed m ²	Waarde (€)
001	Natuurschoonwet	109	1.017 03 34	2 83 58	69.157.000
010	Cultuurgrondvrijstelling	11	81936	0	8.054.000
011	Natuurschoonwet en cultuurgrondvrijstelling	0	0	0	0
100	Werktuigenvrijstelling	0	0	0	0
101	Natuurschoonwet en werktuigenvrijstelling	0	0	0	0
110	Cultuurgrond- en werktuigenvrijstelling	0	0	0	0
111	Natuurschoonwet, cultuurgrond- en werktuigenvrijstelling	0	0	0	0
Totaal		120	1.025 22 70	2 83 58	77.211.000

Tabel 2 WOZ-objecten met een bijzondere waarderingscode

Uit de bestandsanalyse (zie 4.2) blijkt dat waarschijnlijk niet alle objecten waar rekening gehouden is met een bijzonder waarderingsvoorschrift correct gecodeerd zijn (zie regel 17 in paragraaf 4.2). Wij hebben afgesproken met de gemeente dat van de 114 gesignaleerde objecten de codering in de WOZ-administratie gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zal worden.

3.2. B: Sluimerende objecten

Categorie 'B' betreft de sluimerende WOZ-objecten.

Uit de bestandsanalyse (zie 4.2) blijkt dat bij een aantal sluimerende objecten de relaties met daarop gevestigde WOZ-objecten waarschijnlijk niet correct in de administratie vastgelegd is (zie regels 51 tot en met 55 in paragraaf 4.2). Wij hebben afgesproken met de gemeente dat van de 377 gesignaleerde objecten de codering in de WOZ-administratie gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zal worden.

3.3. C: Gebouwde uitgezonderde objecten

Dit zijn de WOZ-objecten met gebruikscodes "31". In de aangeleverde Stuf-bestanden zijn 28 gebouwde uitgezonderde gebouwde objecten opgenomen.

Wij hebben van 9 willekeurig geselecteerde objecten de juistheid van de beslissing deze als gebouwd uitgezonderd object aan te merken gecontroleerd. Daarbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Wel is er bij 1 object een onjuist adres geconstateerd. Volgens de gemeente De Bilt zal dit geconstateerd worden bij haar controle op niet-authentieke adressen.

3.4. D: Ongebouwde uitgezonderde objecten

De gemeente De Bilt heeft er niet voor gekozen de ongebouwde uitgezonderde objecten in het centrale WOZ-objecten bestand op te nemen met gebruikscodes "80".

Wij hebben de juistheid van de door de gemeente genomen beslissingen om objecten als ongebouwd uitgezonderd aan te merken gecontroleerd door een deelwaarneming van 16 willekeurig geselecteerde percelen.

Bij 2 van deze 16 percelen kon aan de hand van gegevens in administratie van de gemeente niet aannemelijk gemaakt worden dat deze terecht zijn uitgezonderd.

Het betreft de objectnummers:

- 031002228814.
- 031000024424.

3.5. Conclusie

		BEVINDING	OORDEEL
	Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarneming bij de percelen die als uitgezonderd ongebouwd zijn wel bijzonderheden aangetroffen. Er zijn een aantal percelen aangetroffen waarvan de status van uitgezonderd object niet aannemelijk is op basis van gegevens in de WOZ administratie. Op basis daarvan concluderen wij dat de status van de uitgezonderde objecten onvoldoende aannemelijk gemaakt is.	Niet voldaan aan criteria
	Gemaakte afspraken	De gemeente zal de juistheid van de als cultuurgrond uitgezonderde percelen controleren, voor zover uit gegevens in de administratie onvoldoende aannemelijk is dat het perceel terecht uitgezonderd is	
	Advies	In artikel 220h, lid 1 van de Gemeentewet is een efficiencyvrijstelling opgenomen. De normatiek van de Waarderingskamer sluit daarbij aan. Dit betekent dat de gemeente op grond van doelmatigheidsoverwegingen de juistheid als uitgezonderd object niet nader hoeft te onderzoeken voor ongebouwde percelen met een geschatte waarde die kleiner is dan € 12.000. Als de gemeente besluit om de efficiencyvrijstelling toe te passen adviseren wij daarvoor beleid te formuleren.	

4. Bestandsanalyse

Wij hebben met een aantal query's onderzocht of de voor ons onderzoek relevante gegevens in het Stuf-TAX bestand voldoen aan het domein zoals dit in het 'Gegevenswoordenboek WOZ' vermeld is. Daarnaast hebben wij query's uitgevoerd naar de waarschijnlijkheid van gegevens zijn in relatie tot elkaar. Tijdens controle hebben wij de resultaten van de query's aan De Bilt beschikbaar gesteld. In de paragrafen 5.1 en 5.2 vermelden wij de belangrijkste verschillen en uitzonderingen die wij op basis van de query's hebben geconstateerd.

4.1. Tellingen

In dit onderdeel geven wij algemene informatie en tellingen van de gecontroleerde bestanden.

Algemeen			
	Systeem en productiedatum Stuf-WOZ bestand	Centric MWB 1.8 04	2018-09-25
	Systeem en productiedatum Stuf-TAX bestand	Centric GH2.1 02	2018-09-25

Tellingen		Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
1	Inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	42.754		6.713 00 00
2	Kadastrale percelen (bron: kadastraal bestand)	21.778		6.708 56 73
3	Kadastrale percelen (bron: Stuf-TAX, entiteit 51)	21.399		6.654 51 79
4	Records per perceel aan WOZ-objekten toegekende oppervlakte (bron: Stuf-TAX, entiteit 40)	30.152		6.588 73 80
5	WOZ-objekten (bron: Stuf-WOZ, entiteit 20)	24.383	7.485.769.000	5.860 89 91
6	WOZ-objekten (bron: Stuf-TAX, entiteit 20)	24.525	7.630.626.000	6.621 41 26
7	Geblokkeerde objecten (bron: Stuf-WOZ, entiteit 20)	227	56.304.000	108 89 78
8	Geblokkeerde objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 20)	730	335.000	935 95 52
9	Objecten wel in Stuf-WOZ, maar niet in TAX	25	4.345.000	3 63 21
10	Objecten wel in Stuf-TAX, maar niet in WOZ	167	10.119.000	676 09 33
11	Objecten waarvan gegevens in WOZ en TAX verschillen	5.144	-139.083.000	-88 05 23
12	Sluimerende objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 41)	445		
13	Objecten gevestigd op sluimerende objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 41)	7.715		

4.1.1 Opmerkingen

- Regel 7

Norm:

Van het totaal aantal WOZ-objecten mag per 1 maart maximaal 5% geblokkeerd zijn.

Bevinding:

Op 25-9-2018 zijn er 227 objecten geblokkeerd oftewel 0,93 %.

Conclusie:

De norm wordt niet overschreden.

Ter info: de norm voor 1 april is maximaal 3% geblokkeerd, op 1 mei dient het aantal geblokkeerde objecten verminderd zijn tot 1% en op 1 juni tot 0%.

- Regel 9

Norm:

Voor verschillen tussen objecten die wel in de Stuf-WOZ zitten maar niet in de Stuf-TAX moet een verklaring zijn.

Bevinding:

Bij regel 9 worden 25 WOZ-objecten gesignaleerd, waarvan de gegevens wel voorkomen in het Stuf-WOZ bestand, maar niet in het Stuf-TAX bestand.

Conclusie:

De gegevens van de WOZ objecten in de WOZ-administratie zijn mogelijk niet consistent geregistreerd.

Wij verzoeken de gemeente de registratie van deze objecten te controleren en, waar nodig, te corrigeren.

Actie:

Wij verzoeken De Bilt de registratie van deze 25 objecten te controleren en, waar nodig, te corrigeren.

- Regel 10

Norm:

Voor verschillen tussen objecten die wel in de Stuf-TAX zitten maar niet in de Stuf-WOZ moet een verklaring zijn.

Bevinding:

De geconstateerde 167 verschillen bij regel 10 tussen het Stuf-TAX en het Stuf-WOZ bestand zijn niet besproken, maar aan de gemeente ter beschikking gesteld.

Actie:

Wij verzoeken De Bilt de registratie van deze 167 objecten te controleren en, waar nodig, te corrigeren.

- Regel 11

Norm:

Voor verschillen van gegevens over WOZ-objecten in entiteit 20 van Stuf-WOZ en entiteit 20 van Stuf-TAX moet een verklaring zijn.

Bevinding:

Er zijn 5.144 WOZ-objecten waarbij er verschillen binnen entiteit 20 de Stuf-WOZ en de Stuf-TAX zijn.

De geconstateerde verschillen tussen het Stuf-TAX en het Stuf-WOZ bestand zijn niet besproken, maar aan de gemeente ter beschikking gesteld.

Actie:

Wij verzoeken De Bilt de registratie van deze 5.144 objecten te controleren en, waar nodig, te corrigeren.

4.1.2 Actie

Voor alle in dit hoofdstuk vermelde verschillen wordt De Bilt verzocht de niet besproken verschillen m.b.t. de registratie van deze objecten te controleren en zowel de besproken als de niet besproken verschillen, waar nodig, te corrigeren.

4.2. Voorwaardelijke controles

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
Entiteit 20 (WOZ-object)			
4 Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul.	2	0	0
7 Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de code gebouwd/ ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	27	20.814.000	654 98 55
10 Bij boerderijen (gebruikscodes 20) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting ongelijk zijn aan "G".	24	8.061.000	74 48 68
11 Bij Niet-woningen (gebruikscodes 21, 30 en 31) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting gelijk zijn aan "G" of "B".	1	9.000	12
12 Voor terreinen (gebruikscodes 40) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "O".	1	13.000	1 06
14 Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	24	19.823.000	654 81 25
16 Voor de WOZ-objecten die zijn aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd dienen de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] en het aandeel waarde gebouwd [14.30] gevuld te zijn.	16	6.882.000	152 87 84
17 De vastgestelde waarde [15.10] is gelijk aan het 'Aandeel waarde gebouwd' [14.30], terwijl de bijzondere waarderingscode [15.30] gevuld is met de waarde '000' (geen bijzonder waarderingsvoorschrift).	114	48.780.000	1.119 24 00
19 Het aandeel waarde gebouwd [14.30] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	4	2.606.000	8 52 07
Entiteit 40 (Kadastrale identificatie WOZ-object)			
35 Een WOZ-object zal naar verwachting niet gekoppeld zijn aan een appartements-perceel en een geheel-/deelperceel [51.40 Perceel-indexletters A, respectievelijk G en D].	72	0	3 64 16

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
Entiteit 51 (Kadastrale objecten)			
48 Voor de percelen met perceel-indexletter "G" hoort de kadastrale oppervlakte [53.10] groter zijn dan nul.	4	0	0
Relatie entiteit 20 – 40			
49 Indien een sluimerend object (gebruikscodes = 90 in entiteit 20) een perceel-indexletter "A" [51.40] heeft dan moet het perceel-indexnummer [51.50] gelijk zijn aan "0000".	9	0	2 34 10
Relatie entiteit 20 - 41			
51 Alle sluimerende objecten in entiteit 20 (gebruikscodes = 90) moeten als sluimerend object in entiteit 41 [53.01] voorkomen.	9	0	10 69 47
55 Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de grondoppervlakte gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten in entiteit 41.	368	80.607.000	15 19 72
Relatie entiteit 40 – 41			
56 Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de toegekende oppervlakte [52.10] gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten [01.01] in entiteit 41.	505	0	15 19 72
Relatie entiteit 20 (Stuf-TAX) – 80 (WOZ)			
57 Alle beschikte objecten in entiteit 80 moeten in entiteit 20 voorkomen.	15	0	0
58 Te beschikken WOZ-objecten, moeten beschikt zijn tenzij ze geblokkeerd zijn.	139	75.445.000	61 63 90

4.2.1 Opmerkingen

In bovenstaande tabel staan de resultaten van de query's vermeld voor zover er verschillen geconstateerd zijn. Een aantal daarvan zijn er tijdens het onderzoek besproken en toegelicht.

De gemeente zal de geconstateerde verschillen beoordelen en eventueel herstellen. Een volledig overzicht van de uitgevoerde query's wordt vermeld in de bijlage (hoofdstuk 5.1).

- Regel 4

Norm:

Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul.

Regels 7 tot en met 20

De bij de regels 7 tot en met 20 gerapporteerde bevindingen zijn onwaarschijnlijke combinaties van de 'gebruikscodes' en de 'code gebouwd/ongebouwd' bij objecten. Het juiste gebruik van deze coderingen is van groot belang voor de interpretatie van deze gegevens door de afnemers.

- Regel 7

Norm:

Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".

- Regel 8

Norm:

Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".

- Regel 10

Norm:

Bij boerderijen (gebruikscodes 20) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting ongelijk zijn aan "G".

- Regel 11

Norm:

Bij Niet-woningen (gebruikscodes 21, 30 en 31) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting gelijk zijn aan "G" of "B".

- Regel 12

Norm:

Voor terreinen (gebruikscodes 40) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "O".

Bevinding:

- Regel 14

Norm:

Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.

Regels 16 en 17

Bij regel 16 en 17 worden objecten gesignaleerd waarvan een deel van de oppervlakte buiten de waardebepaling gebleven is, terwijl geen bijzondere waarderingscode met de reden van die uitzondering is aangegeven.

Wij verzoeken de gemeente te controleren of de afbakening en taxatie van dit object correct zijn.

- Regel 16

Norm:

Voor de WOZ-objecten die zijn aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd dienen de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] en het aandeel waarde gebouwd [14.30] gevuld te zijn.

- Regel 17

Norm:

De vastgestelde waarde [15.10] is gelijk aan het 'Aandeel waarde gebouwd' [14.30], terwijl de bijzondere waarderingscode [15.30] gevuld is met de waarde '000' (geen bijzonder waarderingsvoorschrift).

- Regel 21

Norm:

Bij gebruikscodes 31 gebouwd uitgezonderd en 90 sluimerende object moet de waarde nul zijn

- Regel 35

Norm:

Een WOZ-object zal naar verwachting niet gekoppeld zijn aan een appartements-perceel en een geheel-/deelperceel [51.40 Perceel-indexletters A, respectievelijk G en D].

- Regel 55.

Norm:

Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de grondoppervlakte gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten in entiteit 41

- Regel 58

Norm:

Te beschikken WOZ-objecten, moeten beschikt zijn tenzij ze geblokkeerd zijn.

5. Bijlage

5.1. Alle voorwaardelijke controles

Zoals in hoofdstuk 4.2 is opgemerkt zijn daar alleen de resultaten van de query's vermeld voor zover er verschillen geconstateerd zijn. Hierna volgt een overzicht van alle resultaten van de uitgevoerde voorwaardelijke controles.

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
Entiteit 20 (WOZ-object)			
1 De gemeentecode in het WOZ-objectnummer [01.01] moet gelijk zijn aan de CBS-code, de eerste vier cijfers van de 12.	0	0	0
2 Er mogen geen dubbele WOZ-objectnummers voorkomen (uniciteit sleutelattribuut).	0	0	0
3 De grondoppervlakte [12.10] mag niet kleiner zijn nul.	0	0	0
4 Voor sluimerende objecten (gebruikscade 90) zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul.	2	0	0
5 De waarden van gebruikscade [12.20] dienen te voldoen aan het domein {10, 11, 12, 20, 21, 30, 31, 40, 80 en 90}.	0	0	0
6 De waarden van code gebouwd/ongebouwd [14.10] dienen te voldoen aan het domein {G, B, O}.	0	0	0
7 Voor woningen (gebruikscade 10, 11 of 12) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	27	20.814.000	654 98 55
8 Voor sluimerende objecten (gebruikscade 90) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	0	0	0
9 Bij een boerderij (gebruikscade 20) moet de code gebouwd/ongebouwd [14.10] ongelijk zijn aan "O".	0	0	0
10 Bij boerderijen (gebruikscade 20) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting ongelijk zijn aan "G".	24	8.061.000	74 48 68
11 Bij Niet-woningen (gebruikscade 21, 30 en 31) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting gelijk zijn aan "G" of "B".	1	9.000	12
12 Voor terreinen (gebruikscade 40) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "O".	1	13.000	1 06
13 Bij gebouwd uitgezonderde objecten moet code gebouwd [14.10] "G" of "B" zijn.	0	0	0
14 Voor woningen (gebruikscade 10, 11 of 12) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	24	19.823.000	654 81 25
15 Voor sluimerende objecten (gebruikscade 90) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	0	0	0

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
Entiteit 20 (WOZ-object) (vervolg)			
16 Voor de WOZ-objecten die zijn aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd dienen de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] en het aandeel waarde gebouwd [14.30] gevuld te zijn.	16	6.882.000	152 87 84
17 De vastgestelde waarde [15.10] is gelijk aan het 'Aandeel waarde gebouwd' [14.30], terwijl de bijzondere waarderingscode [15.30] gevuld is met de waarde '000' (geen bijzonder waarderingsvoorschrift).	114	48.780.000	1119 24 00
18 De meegetaxeerde oppervlakte [14.20] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	0	0	0
19 Het aandeel waarde gebouwd [14.30] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	4	2.606.000	8 52 07
20 De grondoppervlakte [12.10] hoort groter te zijn dan de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20].	0	0	0
21 Bij gebruikscodes={'31','90'} moet de waarde nul zijn.	0	0	0
22 De geregistreerde waarden van de code blokkeren [15.55] moeten voldoen aan het domein {'00' - '02'}.	0	0	0
23 De ingangsdatum [81.20] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}	0	0	0
24 De einddatum [81.30] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}	0	0	0
25 Einddatum [81.30] mag niet voor ingangsdatum [81.20] liggen.	0	0	0
Entiteit 40 (Kadastrale identificatie WOZ-object)			
26 Het WOZ-objectnummer is onjuist; domein is gemeentecode + {'00000000'-'99999999'}	0		0
27 De combinatie WOZ-objectnummer en perceel-identificatie mag niet dubbel voorkomen (uniciteit sleutelattributen).	0		0
28 De kadastrale gemeentecode [51.10] moet voldoen aan het domein {'AAA00' - 'ZZZ99'}	0		0
29 De kadastrale sectie [51.20] moet voldoen aan het domein {'A' - 'Z','AA' - 'ZZ'}	0		0
30 De kadastraal perceelnummer [51.30] moet voldoen aan domein {'00000' - '99999'}	0		0
31 De perceel-indexletter [51.40] moeten voldoen aan het domein {A, B, D, F, G}.	0		0
32 Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletters F en G voldoen aan het domein {0000}.	0		0
33 Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletters B en D voldoen aan het domein {0001 - 9999}.	0		0

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
Entiteit 40 (Kadastrale identificatie WOZ-object) (vervolg)			
34 Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletter A voldoen aan het domein {0000 - 9999}.	0		0
35 Een WOZ-object zal naar verwachting niet gekoppeld zijn aan een appartements-perceel en een geheel-/deelperceel [51.40 Perceel-indexletters A, respectievelijk G en D].	72		3 64 16
36 De toegekende oppervlakte [52.10] moet groter dan of gelijk aan de meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] zijn.	0		0
37 De ingangsdatum [81.20] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}.	0		0
38 De einddatum [81.30] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}.	0		0
39 Einddatum [81.30] mag niet voor ingangsdatum [81.20] liggen.	0		0
Entiteit 41 (Identificatie sluimerend WOZ-object)			
40 Het WOZ-object [01.01] mag niet meerdere malen aan hetzelfde sluimerend WOZ-object [53.10] zijn gekoppeld (uniciteit sleutelattribuut).	0		0
41 Het WOZ-objectnummer van het reële object [01.01], mag niet gelijk zijn aan het WOZ-objectnummer van het sluimerende object [53.10] waar het op gevestigd is.	0		0
Entiteit 51 (Kadastrale objecten)			
42 Er mogen geen dubbele perceel-identificaties voorkomen (uniciteit sleutel-attribuut).	0		0
43 De perceel-indexletter [51.40] moet voldoen aan het domein {A, B, D, F, G}.	0		0
44 Het perceel-indexnummer [51.50] moet 0000 zijn als de indexletter F of G is.	0		0
45 Het perceel-indexnummer [51.50] voldoen aan het domein {0001 – 9999} als de indexletter B of D is.	0		0
46 Het perceel-indexnummer [51.50] voldoen aan het domein {0001 – 9999} als de indexletter A is.	0		0
47 Een perceelnummer [51.10, 51.20 en 51.30] mag niet zowel als geheel- of deelperceel als appartementsperceel voorkomen.	0		0
48 Voor de percelen met perceel-indexletter "G" hoort de kadastrale oppervlakte [53.10] groter zijn dan nul.	4		0
Relatie entiteit 20 – 40			
49 Indien een sluimerend object (gebruikscade = 90 in entiteit 20) een perceel-indexletter "A" [51.40] heeft dan moet het perceel-indexnummer [51.50] gelijk zijn aan "0000".	9	0	2 34 10

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
Relatie entiteit 20 – 40 (vervolg)			
50 De meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] mag alleen worden gevuld als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. (code gebouwd/ongebouwd [14.10] = "B" in entiteit 20)	0	0	0
Relatie entiteit 20 - 41			
51 Alle sluimerende objecten in entiteit 20 (gebruikscod = 90) moeten als sluimerend object in entiteit 41 [53.01] voorkomen.	9	0	10 69 47
52 Alle sluimerende objecten in entiteit 41 moeten in entiteit 20 als WOZ-object voor te komen.	0	0	0
53 Alle sluimerende objecten in entiteit 41 die in entiteit 20 voorkomen moeten als sluimerend object gecodeerd zijn (gebruikscod = 90).	0	0	0
54 Alle reële objecten in entiteit 41 moeten in entiteit 20 als WOZ-object voorkomen. Een reëel object in entiteit 41 is een WOZ-object waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen.	0	0	0
55 Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de grondoppervlakte gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten in entiteit 41.	368	80.607.000	15 19 72
Relatie entiteit 40 – 41			
56 Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de toegekende oppervlakte [52.10] gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten [01.01] in entiteit 41.	505	0	15 19 72
Relatie entiteit 20 (Stuf-TAX) – 80 (WOZ)			
57 Alle beschikte objecten in entiteit 80 moeten in entiteit 20 voorkomen.	15	0	0
58 Te beschikken WOZ-objecten, moeten beschikt zijn tenzij ze geblokkeerd zijn.	139	75.445.000	61 63 90