

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: Tiel

Datum: 21 november 2014 en 10 maart 2015

Datum rapport: 3 september 2015

Inleiding

Dit onderzoek naar de volledigheid van de kadastrale oppervlakte in de WOZ-administratie is een onderdeel van een onderzoek naar de interne beheersing van het WOZ-proces. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Dit onderzoek betreft daarmee een deelonderzoek naar de volledigheid van de WOZ-administratie. Het vaststellen van de volledigheid van de oppervlakte doen wij in twee stappen:

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

Daarvoor gebruiken wij de door de gemeente aangeleverde Stuf-WOZ en -TAX bestanden en de actuele stand uit het gemeentelijke kadastrale systeem. De kadastrale oppervlakte vergelijken wij met de gemeentelijke oppervlakte volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek.

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, behalve bij een aantal willekeurig geselecteerde objecten (deelwaarnemingen). Verder hebben wij kennis genomen van de maatregelen (AO/IC) die de gemeente genomen heeft ter borging van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie.

Normatiek

De kwaliteitseisen voor dit onderzoek zijn vastgelegd in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, het Gegevenswoordenboek WOZ en onze normatiek. Deze kunt u, met de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving, via onze website raadplegen.

Managementsamenvatting en afspraken

Kengetallen gemeente Tiel		
Aantal inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	41.774	3.481 00 00 m ²
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	19.226	3.526 74 16 m ²
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX van 22-1-2015)	20.459	1.579 54 94 m ²
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX van 22-1-2015)	18.140	€ 3.251.680.000
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX van 22-1-2015)	1.782	€ 912.916.000
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: entiteit 41 Stuf-TAX van 22-1-2015)	376	23

De gemeente Tiel heeft de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden overgedragen aan BSR (Belastingssamenwerking Rivierenland). Het onderzoek heeft daarom plaatsgevonden bij BSR. Van de administratie en organisatie bij BSR zijn alleen de onderdelen die betrekking hebben op Tiel onderzocht.

De ongebouwd uitgezonderde objecten/percelen zijn niet opgenomen in de WOZ administratie. In de geleverde Stuf-TAX zijn deze niet meegeleverd.

Er was ten tijde van het onderzoek op 21 november 2014 geen volledig kadasterbestand beschikbaar om een aansluiting met de CBS gegevens te kunnen maken. Begin 2015 zijn er nieuwe gegevens verstrekt waarmee een nadere analyse is uitgevoerd. De uitkomst van deze analyse is met BSR besproken op 10 maart 2015. Naar aanleiding hiervan is op 20 maart 2015 een nieuw kadastraal bestand naar de datum 1-1-2014 geleverd. Voor een vergelijking van dit kadastrale bestand met de WOZ administratie is de StufTAX van 22-1-2015 gebruikt welke geleverd was voor het Onderzoek Kwaliteit Taxaties

De vergelijking tussen CBS en het GKS (Gemeentelijk Kadaster bestand) en die tussen GKS en de WOZ administratie kon daardoor pas na de uitvoering van het onderzoek gemaakt worden.

De uitkomsten van het onderzoek zijn kort samengevat in de tabellen:

Interne controle volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	Maandelijks worden de uitvallijsten van de kadastrale mutatieverwerking gecontroleerd. Daarnaast zijn eigen query's gebouwd waarmee de grootste risico's worden bewaakt. Deze query's werden echter door automatiseringsproblemen beperkt uitgevoerd. Recent is de interne controle geïntensiveerd.	Gedeeltelijk voldaan aan criteria
Is deze controle vastgelegd	Ja.	

Volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Ten tijde van het onderzoek was er geen volledig kadasterbestand beschikbaar om een aansluiting met de CBS gegevens en de WOZ administratie te kunnen maken. Deze vergelijkingen konden pas na de uitvoering van het onderzoek, nadat gegevens waren aangeleverd, gemaakt worden. De vergelijkingen laten nog onverklaarbare verschillen tussen het CBS, de WOZ administratie en het gemeentelijk kadasterbestand zien. Daarnaast is onduidelijk hoe de percelen zonder indicatie geduid (primair of secundair) moeten worden. De aansluiting van de oppervlakten binnen de WOZ administratie laten slechts relatief geringe en acceptabele verschillen zien.	Gedeeltelijk voldaan aan criteria.
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	Bij de beoordeling van 8 uitgezonderde percelen was er 1 perceel waarvan de status uitgezonderd niet direct aannemelijk gemaakt kon worden. Bij de controle van de juistheid van de typering van de overige objecten zijn verschillen geconstateerd. Deze verschillen zijn echter relatief gering en daardoor acceptabel. Onduidelijk is hoe de percelen zonder indicatie geduid moeten worden.	Gedeeltelijk voldaan aan criteria.
Gemaakte afspraken	De typering van de objecten zullen worden gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd. Dit geldt ook voor de kadastrale percelen die noch als primair, noch als secundair gekenmerkt zijn. BSR zal ook een onderzoek doen naar de juistheid van de registratie van sluimerende WOZ-objecten en de koppeling van WOZ-objecten aan sluimerende WOZ-objecten uitvoeren.	