

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: Montfoort

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 Montfoort		
Aantal inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	13.639	3.820 00 00 m ²
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	8.717	3.801 16 35 m ²
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX van 24-3-2015)	6.464	3.765 81 45 m ²
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX van 24-3-2015)	5.510	€ 1.350.293.000
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX van 24-3-2015)	379	€ 79.453.000
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: entiteit 41 Stuf-TAX van 24-3-2015))	91	12

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

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 geleverd en op 25 maart een Stuf-TAX (met waardepeildatum 1-1-2014). 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	Tijdens het onderzoek was er geen volledig kadasterbestand beschikbaar om een aansluiting met de CBS gegevens te kunnen maken. De vergelijking met de CBS gegevens kon pas na de uitvoering van het onderzoek, nadat gegevens waren aangeleverd, gemaakt worden. Hier zijn een aantal verschillen uit naar voren gekomen. Deze verschillen zijn relatief gering en acceptabel.	Voldaan aan criteria.
Gemaakte afspraken	De geconstateerde verschillen zullen worden gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.	
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	Met de aangeleverde bestanden en de gegeven toelichting is onduidelijk hoeveel en welke percelen als ongebouwd uitgezonderd worden beschouwd. Hierdoor is niet mogelijk om de juistheid van de status aannemelijk te maken. Aansluiting met het geleverde kadastrale bestand is niet te maken. Op basis daarvan concluderen wij dat de status van de uitgezonderde objecten onvoldoende aannemelijk gemaakt is. Het aantal geconstateerde verschillen bij de typering en kenmerken van de overige objecten is relatief gering. Wel zal er extra aandacht besteed moeten worden aan de sluimerende objecten	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	De al geconstateerde en besproken verschillen wat betreft de typering en kenmerken van de objecten zullen door BSR worden gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd. Daarnaast zal BSR de juistheid van de als cultuurgrond uitgezonderde percelen controleren. In het najaar 2015 zal de Waarderingskamer opnieuw onderzoek doen naar de juistheid van de status van de ongebouwd uitgezonderde objecten van de gemeente Montfoort.	