

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: De Bilt

Datum: 16 september 2015

Datum rapport: 8 april 2016

Inleiding

Op 16-9-2015 hebben wij een deelonderzoek naar de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie van de gemeente De Bilt ingesteld.

Omdat de gemeente De Bilt de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden heeft overgedragen aan de Belastingssamenwerking Gemeenten & Hoogheemraadschap Utrecht (hierna BghU), heeft het onderzoek plaatsgevonden bij BghU.

Bij ons onderzoek hebben wij de door BghU op 8-9-2015 aangeleverde Stuf-WOZ en -TAX bestanden en de actuele stand uit het gemeentelijke kadastrale systeem gebruikt. Daarnaast hebben wij kennis genomen van de opzet van maatregelen (AO/IB) die de gemeente genomen heeft ter borging van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie.

Het beoordelen van de volledigheid van de oppervlakte doen wij met de aangeleverde bestanden in twee stappen:

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

Bij de eerste stap vergelijken we ook de kadastrale oppervlakte 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. 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 het Stuf-TAX bestand voldoen aan de domeinen zoals die in het 'Gegevenswoordenboek WOZ' vermeld zijn;
- gegevens waarschijnlijk zijn in relatie tot elkaar.

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

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

Op 16-9-2015 hebben wij een deelonderzoek naar de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie uitgevoerd.

Omdat de gemeente De Bilt de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden heeft overgedragen aan de Belastingssamenwerking Gemeenten & Hoogheemraadschap Utrecht (BghU), heeft het onderzoek plaatsgevonden bij BghU.

Hierbij hebben wij:

- een deel van de opzet van de interne controle door BghU,
- de aansluiting tussen de kadastrale oppervlakte en de oppervlakten in de WOZ-administratie en
- de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten

beoordeeld.

Naast het beoordelen van de volledigheid van de oppervlakte hebben wij ook de gegevens in de door BghU 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 query's uitgevoerd naar de waarschijnlijkheid van gegevens in relatie tot elkaar.

Bij het onderzoek is geconstateerd dat het aangeleverde gemeentelijk kadastraal bestand (GKS) onvoldoende basis is voor de uitvoering van het onderzoek. Zoals ook is opgenomen in hoofdstuk 2.1.1 en 2.1.2 wordt dit veroorzaakt doordat het GKS verschillende percelen bevat die ten onrechte de status vervallen hebben. Het is met het onjuiste kadastraal bestand niet mogelijk om aansluiting te maken tussen de oppervlakten volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie.

BghU zal het probleem analyseren en gaan oplossen. De verwachting is dat dit eerst eind 2015 uitgevoerd kan worden. De Waarderingskamer zal in 2016 een nieuw onderzoek naar de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie uitvoeren.

BghU heeft in haar reactie op het concept rapport het volgende aangegeven: "De BghU is een jonge organisatie. Per 01-01-2014 heeft er een samenvoeging (conversie) plaatsgevonden tussen de belastingadministraties van de gemeenten Utrecht en De Bilt en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Tussen het waterschap en de gemeenten bestond een essentieel verschil tussen het registreren van veelal voor de WOZ vrijgestelde, ongebouwde kadastrale percelen: bij gemeenten veelal in containerobjecten gesorteerd op eigendom en/of bebouwd code, bij waterschappen per perceel in een belastingobject. Het waterschap heft immers wel belasting over deze vierkante meters. Ons was bekend dat door samenvoeging van deze administraties veel extra energie gestopt moet worden in de volledigheid van de administratie."

Ondanks het ontbreken van aansluiting tussen de oppervlakten volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie zijn in deze rapportage de bevindingen van de aansluiting binnen de WOZ-administratie wel opgenomen zodat BghU bij haar herstelacties deze bevindingen mee kan nemen.

De aansluiting binnen de WOZ-administratie is die tussen de kadastrale oppervlakte zoals opgenomen in entiteit 51, de toegekende oppervlakte zoals opgenomen in entiteit 40 en de grondoppervlakte zoals opgenomen in entiteit 20. Het zal duidelijk zijn dat de bevindingen gebaseerd zijn op de administratieve gegevens in entiteit 51 waarvan onduidelijk is waarin deze afwijken van de werkelijkheid.

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)	42.036	6.713 00 00
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	20.532	5.395 36 74
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX)	22.087	3.137 09 12
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	20.021	6.021.471.000
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	1.476	804.873.000
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: Stuf-TAX)	342	32

Interne controle volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	Uit de resultaten van het onderzoek moet worden geconcludeerd dat de interne controle van onvoldoende niveau is. Het blijkt dat er percelen zijn die onterecht de status vervallen hebben in het gemeentelijk kadastraal bestand (GKS). Daarnaast zijn er veel verschillen tussen de TAX en WOZ-administratie en is de juistheid van de status van de (on)gebouwd uitgezonderde objecten onvoldoende in beeld.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	BghU zal de volledigheid van de WOZ-administratie opnieuw in beeld brengen. BghU zal de volledigheid gaan controleren volgens het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer. Daarnaast wil BghU de verschillenanalyses tussen de TAX en WOZ administratie onderdeel maken van hun interne controles.	

Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Op basis van de in hoofdstuk 2 beschreven bevindingen concluderen wij dat in onvoldoende mate aansluiting bestaat tussen de oppervlakten in de WOZ-administratie.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	BghU zal de volledigheid beoordelen. Zij gaat dit o.a. doen door via een nieuw op te vragen totaalstand haar administratie te corrigeren. De Waarderingskamer zal in 2016 opnieuw een volledigheidsonderzoek uitvoeren.	

Juistheid typering (uitgezonderde) objecten

	BEVINDING	OORDEEL
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarneming bij de objecten met een gebruikscade "31" (uitgezonderd gebouwd object) zijn onjuistheden aangetroffen. Er zijn een aantal percelen aangetroffen waarvan de status van uitgezonderd object niet aannemelijk is op basis van gegevens in de WOZ administratie. BghU heeft aangegeven de status van de (on)gebouwd uitgezonderde objecten onvoldoende in beeld te hebben. Uit het voorgaande concluderen wij dat de status van de uitgezonderde objecten onvoldoende aannemelijk gemaakt is.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Afgesproken is dat BghU de juistheid van alle als gebouwd uitgezonderde objecten zal beoordelen en waar nodig corrigeren. Tevens zal BghU zal de juistheid van de als cultuurgrond uitgezonderde percelen controleren.	

Advies Juistheid typering (uitgezonderde) objecten

Advies	In artikel 220h, lid 1 van de Gemeentewet is een efficiencyvrijstelling opgenomen. De normatiek van de Waarderingskamer sluit daar bij aan. Dit betekent dat BghU 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.	

Bestandsanalyse en verbetering

Voorafgaand aan de controle hebben wij de resultaten van de uitgevoerde query's aan BghU beschikbaar gesteld.

Met inachtneming van de opmerkingen in het eerste deel van de managementsamenvatting zijn in de hoofdstukken 2, 3 en 4 de belangrijkste verschillen en uitzonderingen vermeld die wij op basis van de query's geconstateerd en besproken hebben.

Gemaakte afspraken:

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