

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: Leiden

Datum onderzoek: 17 februari 2016

Datum rapport: 12 mei 2016

Inleiding

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

Bij ons onderzoek hebben wij de door BSGR op 15 januari 2016 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 BSGR 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 BSGR 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

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

Op 17 februari 2016 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 BSGR (Belastingsamenwerking Gouwe-Rijnland),
- 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 BSGR 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.

Aanleiding van dit onderzoek was het eerder op 24 november 2014 ingestelde soortgelijk onderzoek. Hierbij werden hiaten aangetroffen in alle drie hierboven genoemde onderwerpen. Naar aanleiding van dit onderzoek is door BSGR een werkplan opgesteld. Tevens zijn er afspraken met de Waarderingskamer gemaakt omtrent de uitvoering hiervan. Daarbij is afgesproken de resultaten te beoordelen aan de hand van een nieuw in te stellen volledigheidsonderzoek.

De Waarderingskamer is verheugd over de geboekte vorderingen. Er zijn significante verbeteringen bereikt. Op het gebied van de aansluiting tussen de kadastrale oppervlakte en de oppervlakten in de WOZ-administratie alsmede de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten is de administratie van een goed niveau.

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 gemeente Leiden		
Aantal inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	121.163	2327 00 00 m3
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	56.078	2320 20 69 m3
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX)	70.742	2319 91 79 m3
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	58.921	€ 11.363.422.000
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	4.697	€ 3.190.804.000
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: Stuf-TAX)	4.092	2.791

Interne controle volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	De interne controle is opnieuw opgezet in samenwerking met DVDIT Software. Dit heeft geresulteerd in een duidelijke kwaliteit verbetering. De uitkomsten van de verschillenanalyses bevestigen dit. Het is de bedoeling de gehanteerde werkwijze voor heel BSGR toe te passen.	Voldaan aan criteria

Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Er is sprake van een significante verbetering binnen de WOZ administratie. De resterende verschillen zijn zeer gering.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Doel is de gehanteerde werkwijze ter verbetering van de WOZ administratie op te nemen in het interne controle proces binnen BSGR. We zullen bij een tweetal andere gemeenten toetsen of dit daadwerkelijk het geval is	

Juistheid typering (uitgezonderde) objecten

		BEVINDING	OORDEEL
	Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarneming bij de objecten met een gebruikscodex "31" (uitgezonderd gebouwd object) zijn geen bijzonderheden aangetroffen. In de deelwaarneming bij de percelen die als uitgezonderd ongebouwd zijn eveneens geen bijzonderheden aangetroffen.	Voldaan aan criteria
	Gemaakte afspraken	Geen.	