

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: Kaag en Braassem

Datum onderzoek: 28 oktober 2015

Datum rapport: 6 juni 2016

Inleiding

Op 28 oktober 2015 hebben wij een deelonderzoek naar de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie van de gemeente Kaag en Braassem (hierna: de gemeente) ingesteld.

Bij ons onderzoek hebben wij de door de gemeente op 20 en 21 oktober 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. Omdat tijdens het onderzoek bleek dat er een onjuist kadasterbestand is geleverd, zijn na het onderzoek op 20 november 2015 nieuwe (verbeterde) gegevens geleverd.

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 de gemeente 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 aanleiding van het onderzoek op 28 oktober 2015 was een eerder op 11 april 2014 uitgevoerd onderzoek naar de volledigheid van de WOZ-administratie van de gemeente Kaag en Braassem. In dat onderzoek kwamen onjuistheden in de WOZ-administratie naar voren waarover de afspraak werd gemaakt dat de gemeente deze onjuistheden zou verbeteren.

Op 28 oktober 2015 hebben wederom 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 Kaag en Braassem,
- 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 de gemeente 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.

De opzet van de interne controle hebben wij tijdens het onderzoek op 28 oktober 2015 besproken. De aansluiting tussen de kadastrale oppervlakte en de oppervlakten in de WOZ-administratie alsmede de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten hebben wij in eerste instantie beoordeeld met de door de gemeente op 20 en 21 oktober 2015 aangeleverde Stuf-WOZ en -TAX bestanden en de actuele stand uit het gemeentelijke kadastrale systeem.

Omdat tijdens het onderzoek bleek dat er een onjuist kadasterbestand was geleverd en een aantal door de gemeente aangebrachte verbeteringen niet goed in de aangeleverde gegevens waren verwerkt, zijn na het onderzoek op 20 november 2015 nieuwe (verbeterde) gegevens geleverd. Deze nieuwe gegevens zijn geanalyseerd en verwerkt in deze rapportage.

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 Kaag en Braassem

Kengetallen gemeente Kaag en Braassem		
Aantal inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	25.745	7.224 00 00 m2
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	18.164	7.165 32 65 m2
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX)	13.969	7.057 74 85 m2
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	11589	2.790.531.000 m2
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	1470	452.853.000 m2
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: Stuf-TAX)	258	152

Interne controle volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	De interne controlemaatregelen zijn nog niet verbeterd na het vorige onderzoek. Het herstellen van de in het vorige onderzoek gebleken onjuistheden zijn pas vlak voor ons huidige onderzoek gestart. Deze herstelacties zijn gericht op onjuistheden die uit de door de Waarderingskamer uitgevoerde analyses naar boven zijn gekomen. Er is nog geen sprake van een voldoende werkende interne beheersing waarmee dergelijke onjuistheden worden voorkomen dan wel tijdig worden ontdekt en hersteld. De Waarderingskamer verwacht dat de gemeente tijd en mogelijkheden beschikbaar stelt om deze verbeteringen te realiseren. De Waarderingskamer heeft er vertrouwen in dat, als dit gebeurt, de interne controle op een goed niveau kan komen. .	Niet voldaan aan criteria

Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Er is onvoldoende aansluiting tussen de oppervlakten in het kadasterbestand en de WOZ-administratie. Indien de gemeente dit verschil op korte termijn zal herstellen en inbedt in haar interne controle maatregelen heeft de Waarderingskamer er vertrouwen in dat de gemeente de aansluiting kan aantonen. Binnen de WOZ-administratie bestaat er wel voldoende aansluiting.	(onder voorwaarden) Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de in hoofdstuk 3 gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	

Juistheid typering (uitgezonderde) objecten

	BEVINDING	OORDEEL
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarneming bij de objecten met een gebruikscade "31" (uitgezonderd gebouwd object) zijn geen bijzonderheden aangetroffen. In de deelwaarneming bij de percelen die als uitgezonderd ongebouwd zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 en 5 en de inmiddels door de gemeente gecorrigeerde verschillen concluderen wij dat de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten aangetoond wordt	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de in hoofdstukken 4 en 5 gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	

Bestandsanalyse en verbetering

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

In de hoofdstukken 3 en 4 en zijn de belangrijkste verschillen en uitzonderingen vermeld die wij op basis van de query's geconstateerd en besproken hebben.

Gemaakte afspraken:

Afgesproken is dat de gemeente 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.