

Bijlage 07

Werkinstructie WOZ-mutatiebestand

Jaarlijks na verwerking van de mutaties in de BGT en de BAG van de gemeente vindt de WOZ-mutatieverwerking plaats. De gemeente levert de verwerkte BAG mutaties inclusief WOZ objectnummer en xy-coördinaat aan bij Tribuut. Tribuut verwerkt deze. Nadat dit gebeurd is moet door opdrachtnemer een WOZ-mutatiebestand gemaakt worden. Dit bestand bevat alle mutaties n.a.v. een volledige controle van de WOZ objecten die door de gesignaleerde bouwwerk mutaties geraakte worden. Dit document licht de benodigde werkzaamheden toe.

Hieronder worden de processtappen beschreven die nodig zijn om te komen tot een actueel en correct WOZ-mutatiebestand:

- Tribuut levert de actuele gegevens in één (1) bestand. Te weten 'BAG info deelobjecten Apeldoorn.xlsx'. Zie voor kolomindeling van dit bestand bijlage "07 Werkinstructie WOZ-mutatiebestand_voorbeeld.pdf".
- De gemeente levert een actueel BGT basisbestand aan. Hierin zijn verwerkt de BAG mutaties uit de mutatieperiode als ook de WOZ mutaties (voorgaande jaar).
- De gemeente levert daarnaast een DGN bestand aan met bouwjaar van de BAG panden.
- Voor alle locaties waar bouwwerk mutaties zijn gekarteerd (nieuw, gewijzigd of gesloopt) wordt het WOZ object volledig nagekeken. Met als doel om na verwerking volledig overeen te komen:
 - Volledig gecontroleerd worden WOZ objecten zijnde woningen (SOC van 1111 t/m 1871).
 - Niet gecontroleerd worden WOZ objecten zoals agrarische of bedrijfsmatig (SOC alles wat begint met 2 of hoger).
 - Alle regels met hetzelfde WOZ-objectnummer worden gecontroleerd en vergeleken met de BGT kaart.
 - Bij afwijkingen wordt een mutatie doorgevoerd in het WOZ-mutatiebestand. Zie hiervoor de verderop omschreven stappen voor het bijwerken van dit bestand.
 - Ook objecten die reeds bestonden in de BGT, maar ontbreken in de WOZ administratie worden opgenomen als mutatie.
 - Dit met uitzondering van objecten die niet relevant zijn voor Tribuut Deze zijn in de BGT opgenomen met WOZ-onderdeelnummer 999999, zoals bijvoorbeeld tuinhuis < 4 m2. Deze worden dus niet opgenomen in het WOZ- mutatiebestand.
 - Aanpassingen worden dusdanig uitgevoerd dat de uiteindelijke WOZ-deelobjecten in het WOZ-mutatiebestand overeenkomen met de objecten in de BGT (kaart).
- Opdrachtnemer levert voor Tribuut bij elke (deel)levering een Shapefile aan van de X, Y coördinaten van de op te voeren, af te voeren en gewijzigde objecten.
- De mutaties worden opgevoerd conform het bijgevoegde voorbeeld bestand dat gebruikt wordt voor het verwerken van mutaties.
- Kort na de start van de werkzaamheden wordt een pilotlevering gedaan van het WOZ-mutatiebestand. Dit bestand wordt aangeboden aan de gemeente en Tribuut. Dit bestand is bedoeld om in een vroeg stadium eventuele opmerkingen en/of aanpassingen te kunnen maken.
- Het resultaat bestaat uit een volledig nagelopen WOZ-bestand ten aanzien van de geconstateerde mutaties uit de uitgevoerde mutatiedetectie. Het te leveren bestand bevat alle gewijzigde en nieuw opgevoerde regels per WOZ objectnummer, inclusief de ongewijzigde regels met hetzelfde WOZ objectnummer. Regels van WOZ objecten die niet worden gewijzigd worden niet terug geleverd.
- Om de verwerking in de WOZ goed te laten verlopen wordt er gewerkt met deelleveringen. Afstemming van de deelleveringen vindt in onderling overleg (tussen Tribuut, gemeenten en opdrachtnemer) plaats.

Hieronder worden de stappen omschreven die nodig zijn om te komen tot een actueel en correct WOZ-mutatiebestand:

- Opdrachtnemer voegt aan het ontvangen bestand 'BAG info deelobjecten Apeldoorn.xlsx' nieuwe kolommen toe. Zie de geel gemarkeerde kolommen in bijlage "07 Werkinstructie WOZ-mutatiebestand_voorbeeld.pdf".
- Opdrachtnemer brengt geen wijzigingen aan in de ontvangen gegevens.
- Opdrachtnemer voegt alleen gegevens toe in de nieuw toegevoegde (geel gemarkeerde) kolommen.
- In het bestand wordt voor ieder nieuw deelobject een nieuwe regel toegevoegd.

- Voor alle nieuw toegevoegde regels wordt de deelobjectcode en de deelobjectcode omschrijving aangegeven.
- In het bestand wordt met "ja" aangegeven of een deelobject, opgevoerd, afgevoerd, gewijzigd of afgesplitst is.
- In het bestand wordt met "ja" aangegeven of een BAG/WOZ koppeling opgevoerd, afgevoerd, of gewijzigd is.
- Voor BAG panden wordt het BAG-ID gevuld in de kolom 'nieuw-BAG-id'. Mocht het om een bestaand pand gaan dan wordt het BAG-ID gekopieerd vanuit de oude BAG-ID kolom.
- Alle aangebouwde onderdelen aan een woning worden gekoppeld aan het VBO ID en niet aan het PAND ID. Het VBO ID wordt in dit geval genoteerd in de kolom 'nieuw BAG-ID'. Let op: Het is belangrijk dat de bestaande VBO ID's in het bestand niet gewijzigd worden in PAND ID's.
- De (gebruiks)oppervlakte wordt voor alle nieuwe en gewijzigde deelobjecten gevuld in de kolom 'nieuwe oppervlakte' conform onderstaande regels:
 - De (gebruiks)oppervlakte wordt altijd naar beneden afronden, zonder decimalen.
 - Bij nieuwe deelobjecten wordt de oppervlakte uit de kaart (geometrie) gehaald.
 - Voor gewijzigde deelobjecten wordt de oppervlakte van de wijziging bepaald in de kaart en toegevoegd of afgetrokken (afhankelijk of het een vergroting of verkleining is) van de bestaande oppervlakte. Het totaal wordt genoteerd in de kolom 'Nieuwe oppervlakte'.
 - Bij vervallen objecten wordt geen oppervlakte opgevoerd.
- De kolommen "vraag ja/nee", "opmerkingen", "voorgaande jaren", "slechte kwaliteit" worden alleen ingevuld wanneer opdrachtnemer vragen en/of opmerkingen heeft. Het veld "opmerkingen" wordt ook gebruikt om aan te geven of een object niet is verwerkt (indien industrieel of agrarisch) of als de feitelijke situatie afwijkt van de ruwe kartering (signalering). Zie voor beide situaties de nadere instructie verderop in dit document.
- De kolom 'nieuw bouwjaar' wordt gevuld met het bouwjaar. De gemeente heeft de bouwjaren bepaald van alle nieuw geconstateerde BAG objecten. Deze bouwjaren moeten voor deze objecten gebruikt worden. Bij overige nieuwe objecten wordt het bouwjaar bepaald door luchtfoto vergelijk en gevuld in de kolom 'Nieuw bouwjaar'. Indien het bouwjaar niet te bepalen is, wordt het bouwjaar van de woning gehanteerd.
- Status 'Niet actief' betekent: object is nog niet gebouwd, niet in gebruik. Is een object op de luchtfoto aanwezig, dan is het object actief (gebouwd en in gebruik). Opdrachtnemer vult in dat geval in dat het object actief is. Tribuut voert hier een controle op uit of het object ook op actief gezet moet worden.
- Indien er voor een bestaand WOZ deelobject een wijziging wordt voorgesteld en de kolom 'deelobjectcode' "BAGK" én de kolom 'deelobject' "BAG koppeling" is ingevuld, dan NEE invullen in de kolom Niet Actieve Status wijzigen.
- De kolommen 'X,Y' , 'X' , en 'Y' worden gevuld met de coördinaten van de nieuwe, gewijzigde en verwijderde objecten. Hierbij gelden onderstaande regels:
 - Voor uitbreidingen van bestaande panden wordt het middelpunt van de uitbreiding aangehouden voor het op te voeren coördinaat.
 - Voor nieuwe objecten wordt het kenmerkpunt voor het op te voeren coördinaat aangehouden.
- Niet gecontroleerd worden WOZ objecten zoals agrarische of bedrijfsmatig (SOC alles wat begint met 2 of hoger). Bij deze WOZ objecten wordt bij ieder WOZ onderdeel:
 - In de kolom 'opmerkingen' NIET VERWERKT genoteerd.
 - Signalen, behorende bij objecten die in de BGT zijn opgenomen met 999999 en dus voor Tribuut niet relevant zijn, worden hierin niet meegenomen. In het geval dat er alleen een signaal is voor een object met 999999 dan wordt er dus géén opmerking in de kolom 'opmerkingen' geplaatst.
 - Opdrachtnemer levert bij elke deellevering een Shapefile aan van de NIET VERWERKT-locaties.
 - Opdrachtnemer levert een DGN bestand met daarin de niet verwerkte mutaties.
 - In de DGN bestanden zijn de grenzen geclassificeerd opgenomen zodat de gemeente weet om wat voor soort objecten het gaat.
- Als opdrachtnemer constateert, dat wat eerder gesignaleerd is afwijkt van de feitelijke situatie, dan baseert opdrachtnemer de wijzigingen in het WOZ-mutatiebestand op de feitelijke situatie, noteert in de kolom 'opmerkingen' FEITELIJKE SITUATIE WIJKT AF VAN SIGNALERING en maakt hiervan tevens een opmerking in een DGN bestand.
- Opdrachtnemer levert na uitvoering van de werkzaamheden het bestand aan bij de gemeente.

Hieronder worden de stappen omschreven die na ontvangst van het WOZ-mutatiebestand worden uitgevoerd:

- De gemeente controleert de ontvangen bestanden.
- De gemeente levert na controles het bestand aan Tribuut.
- Tribuut verwerkt het bestand in de eigen registratie.
- Tribuut bepaalt de nieuwe deelobjectnummers.
- Tribuut levert het bestand aangevuld met de nieuwe deelobjectnummer aan gemeente.
- De gemeente zorgt voor verwerken van de nieuwe deelobjectnummers in NGdW.