

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2003 - 2004

Inleiding

In 1999 is de Waarderingskamer begonnen met het organiseren van een benchmark op het terrein van de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ. Eind 2003 heeft dit geleid tot een rapportage op papier. De belangrijkste kengetallen over de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ waren opgenomen per deelnemende gemeente in een lijst. Elke gemeente kon deze gegevens gebruiken om een vergelijking te maken met andere gemeenten.

Ook over de jaren 2003 en 2004 heeft de Waarderingskamer gevraagd aan gemeenten om gegevens te verstrekken over de kosten. In totaal hebben 164 van de nu bestaande gemeenten en één samenwerkingsverband van zestien gemeenten over beide jaren de vragenlijst ingediend. Over de kosten in het jaar 2003 zijn in totaal 236 vragenlijsten ontvangen en verwerkt en over de kosten in 2004 in totaal 195. Deze gegevens vormen wederom een goede basis om de uitvoering van de Wet WOZ onderling te vergelijken. Om gemeenten verder te ondersteunen bij deze onderlinge vergelijking is gekozen voor een andere wijze van rapportage. Over de kosten in 2003 en 2004 is geen uitgebreide papieren rapportage gemaakt. De verzamelde kengetallen zijn door middel van een internetapplicatie beschikbaar voor gemeenten. Binnen deze internetapplicatie heeft elke gemeente de mogelijkheid te kiezen uit enkele standaardrapporten of om zelf analyses te maken op basis van de beschikbare gegevens.

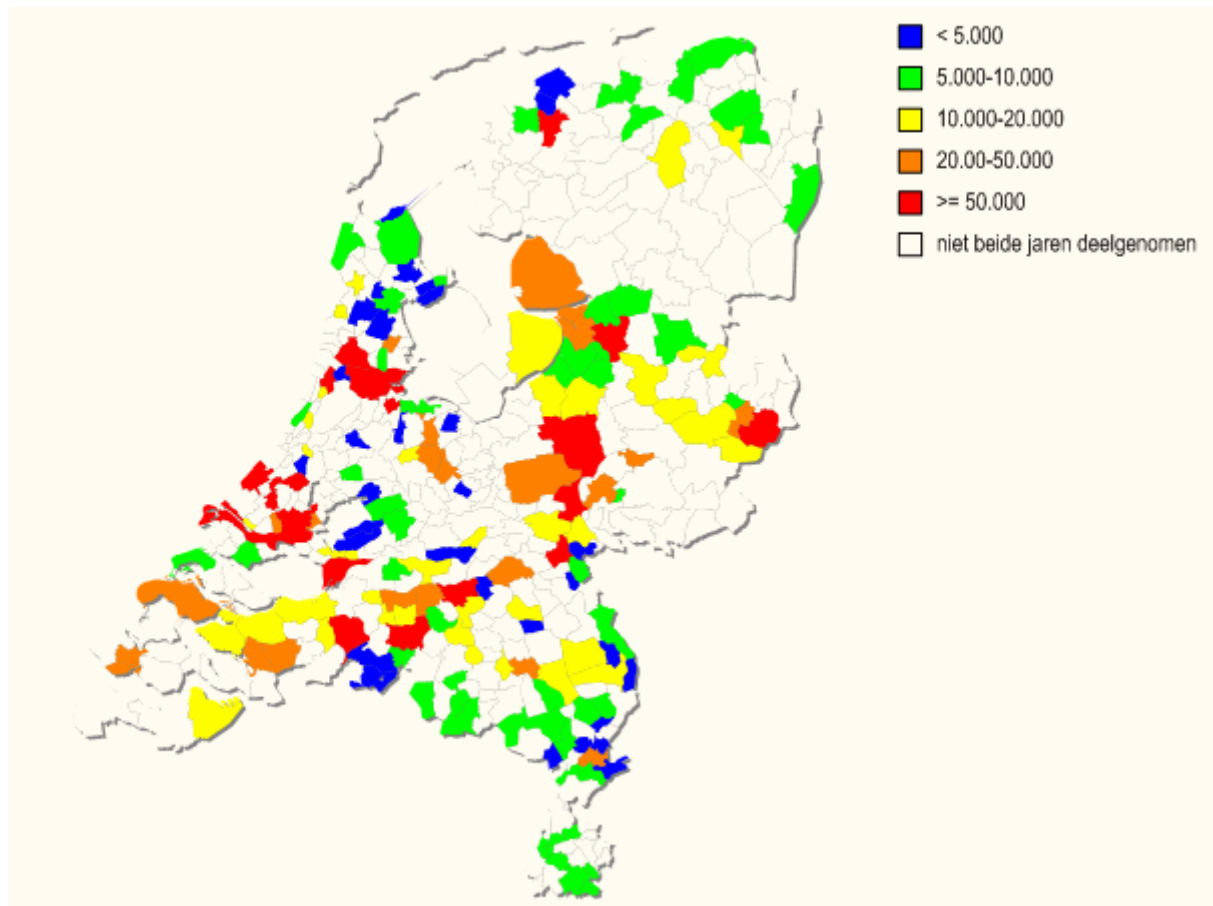
Dit rapport is één van de genoemde standaardrapporten. In dit rapport worden de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in het gehele land als uitgangspunt genomen. In de bijlage bij dit rapport is een overzicht opgenomen van alle gemeenten die hebben meegewerkt met enkele belangrijke kengetallen van deze gemeenten. Uit deze lijst kan een gemeente bijvoorbeeld één of enkele gemeenten selecteren die interessant zijn voor een verdere "benchmark vergelijking".

De deelname door gemeenten

Eind 2003 hebben alle gemeenten het rapport "benchmark WOZ-kosten 1999 - 2002" toegezonden gekregen. In maart 2004 en maart 2005 is hen gevraagd om een (digitale) vragenlijst in te vullen over de WOZ-kosten in 2003 respectievelijk 2004. Over de kosten in het jaar 2003 zijn in totaal 236 vragenlijsten ontvangen en verwerkt en over de kosten in 2004 in totaal 195. Omdat niet alle gemeenten beide vragenlijsten hebben ingevuld en omdat enkele van de deelnemende gemeenten in deze periode betrokken zijn geweest bij een gemeentelijke herindeling zijn van 164 van de in 2005 bestaande gemeenten en één samenwerkingsverband van zestien gemeenten de gegevens over beide jaren beschikbaar. Deze 164 gemeenten en één samenwerkingsverband vormen de basis van deze rapportage die primair gericht is op de gemiddelde kosten in de jaren 2003 en 2004. In deze rapportage worden deze verder aangeduid als 165 gemeenten, omdat het samenwerkingsverband in de vergelijkingen gewoon wordt vergeleken met gemeenten met meer dan 50.000 WOZ-objecten.

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, is deelname aan de benchmark WOZ-kosten 2003 - 2004 redelijk gespreid over het land en redelijk gespreid over de grootte van de gemeenten. Om gemeenten van vergelijkbare grootte met elkaar te vergelijken, is steeds gekeken naar het aantal WOZ-objecten in de gemeenten. Hierbij zijn de volgende groepen onderscheiden:

minder dan 5.000 WOZ-objecten
5.000 tot 10.000 WOZ-objecten
10.000 tot 20.000 WOZ-objecten
20.000 tot 50.000 WOZ-objecten
meer dan 50.000 WOZ-objecten

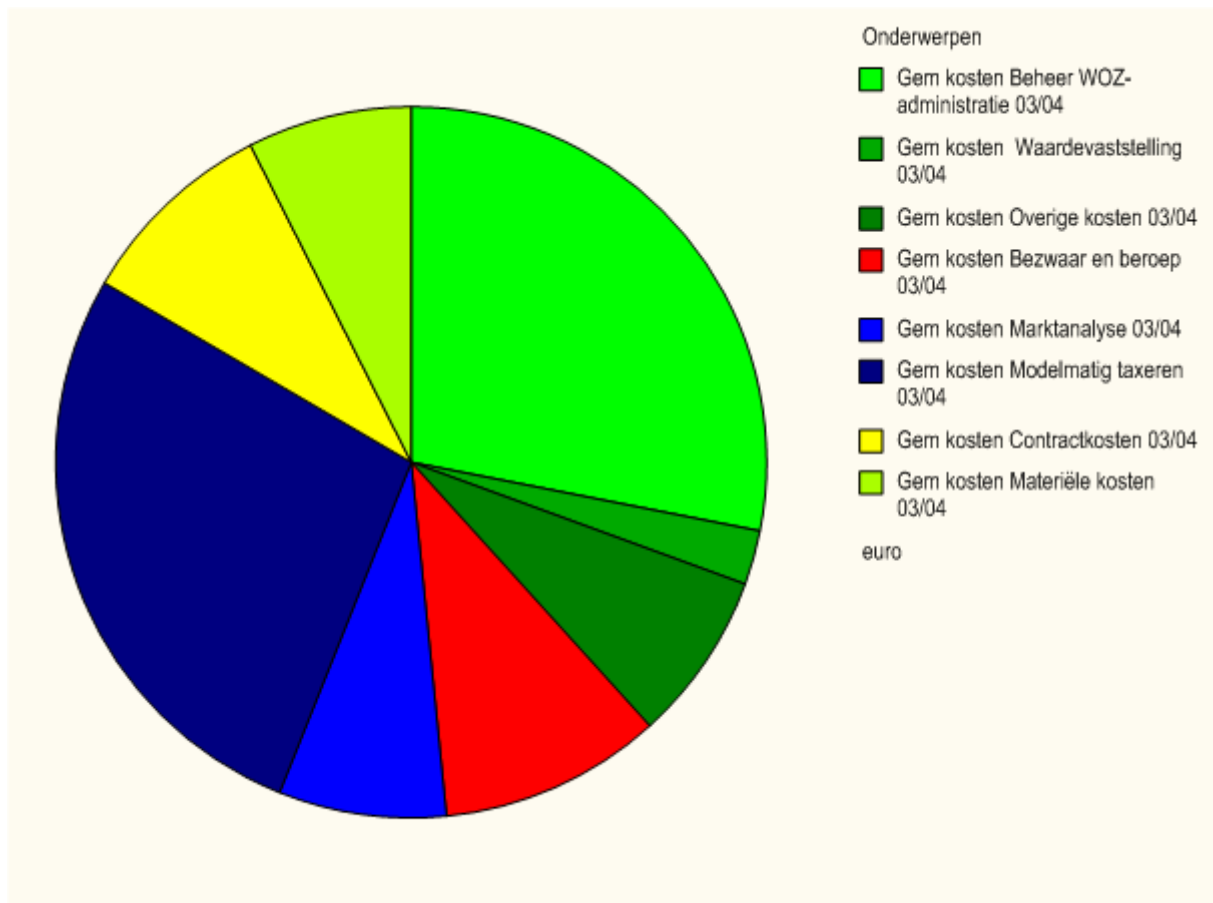


De kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in 2003 en 2004

Hieronder is een overzicht gegeven van de kosten die de genoemde 165 gemeenten gezamenlijk hebben opgegeven. Deze totale kosten zijn uitgesplitst naar zes rubrieken die de belangrijkste kosten van de uitvoering van de Wet WOZ vormen, namelijk de bijhouding van de WOZ-administratie, de uitvoering van de marktanalyse, de uitvoering van de (modelmatige) waardebeoordeling, de waardevaststelling door verzending van de WOZ-beschikkingen, het afhandelen van bezwaar en beroep en de overige werkzaamheden. Daarnaast zijn nog twee afzonderlijke kostenposten onderscheiden, namelijk de materiële kosten en de kosten voor een "all-in" contract met een externe dienstverlener. In toenemende mate sluiten gemeenten contracten met externe dienstverleners op basis waarvan verschillende werkzaamheden op het terrein van de bijhouding van objectkenmerken, de marktanalyse en waardebeoordeling en soms ook bezwaar en beroep worden verricht. Het is in het algemeen niet mogelijk om de kosten samenhangend met dit contract uit te splitsen naar afzonderlijke werkzaamheden.

	2003		2004		gemiddeld 2003 - 2004	
	Totaalbedrag 165 gemeenten	per object	Totaalbedrag 165 gemeenten	per object	Totaalbedrag 165 gemeenten	per object
Totale WOZ-kosten	€ 77.549.613	€ 19,53	€ 77.003.918	€ 19,23	€ 77.276.813	€ 19,38
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 21.547.745	€ 5,43	€ 21.850.202	€ 5,46	€ 21.699.013	€ 5,44
Marktanalyse	€ 6.483.876	€ 1,63	€ 5.304.232	€ 1,32	€ 5.894.092	€ 1,48
Waardebepaling	€ 20.136.147	€ 5,07	€ 22.112.746	€ 5,52	€ 21.124.486	€ 5,30
Waardevaststelling	€ 1.823.004	€ 0,46	€ 2.008.571	€ 0,50	€ 1.915.822	€ 0,48
Bezwaar en beroep	€ 9.702.338	€ 2,44	€ 6.017.416	€ 1,50	€ 7.859.918	€ 1,97
Overig	€ 5.844.557	€ 1,47	€ 6.130.811	€ 1,53	€ 5.987.723	€ 1,50
Contract	€ 6.203.162	€ 1,56	€ 7.791.066	€ 1,95	€ 6.997.132	€ 1,75
Materiële kosten	€ 5.808.792	€ 1,46	€ 5.788.895	€ 1,45	€ 5.798.884	€ 1,45

De verdeling van de kosten over de verschillende rubrieken kan ook grafisch worden weergegeven. De kleuren van de taartpunten zijn zo gekozen dat zij qua inhoud zoveel mogelijk overeenkomen met de punten van de taart zoals weergegeven in de rapportage over 1999-2002 (zie volgende pagina).



Extrapolatie naar alle gemeenten

Op basis van de kosten opgegeven door de 165 gemeenten die centraal staan in deze rapportage kan ook een globale extrapolatie worden gemaakt van de kosten in alle gemeenten. Dit is in onderstaand overzicht gedaan door de berekende kosten per object te vermenigvuldigen met het aantal WOZ-objecten in alle gemeenten (8.361.901).

	gemiddeld 2003 - 2004		extrapolatie
	Totaalbedrag 165 gemeenten	per object	Totaalbedrag voor alle gemeenten
Totale WOZ-kosten	€ 77.276.813	€ 19,38	€ 162.048.364
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 21.699.013	€ 5,44	€ 45.502.518
Marktanalyse	€ 5.894.092	€ 1,48	€ 12.359.826
Waardebepaling	€ 21.124.486	€ 5,30	€ 44.297.743
Waardevaststelling	€ 1.915.822	€ 0,48	€ 4.017.451
Bezwaar en beroep	€ 7.859.918	€ 1,97	€ 16.482.135
Overig	€ 5.987.723	€ 1,50	€ 12.556.169
Contract	€ 6.997.132	€ 1,75	€ 14.672.885
Materiële kosten	€ 5.798.884	€ 1,45	€ 12.160.176

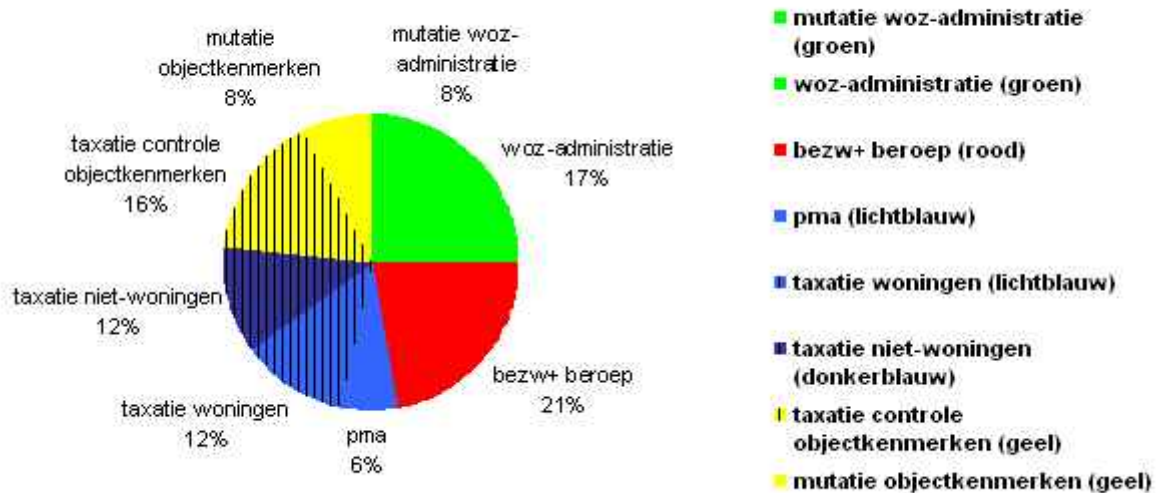
Vergelijking met periode 1999 tot en met 2002

In de vorige paragraaf is gebleken dat in de jaren 2003 en 2004 de totale WOZ-kosten ongeveer tussen de € 160 en € 170 miljoen gemiddeld per jaar bedroegen (volgens de berekening € 162.048.364, hetgeen overeenkomt met € 19,38 gemiddeld per object per jaar). Uit onderstaand overzicht blijkt dat de kosten significant gedaald zijn ten opzichte van de kosten in 1999 tot en met 2002 zoals die zijn gerapporteerd in het rapport "Benchmark WOZ-kosten 1999 - 2002".

	gemiddeld 1999 - 2002	gemiddeld 2003 - 2004
Totale WOZ-kosten per jaar	€ 188.764.000	€ 162.048.364
Totale WOZ-kosten per object/jaar	€ 23,02	€ 19,38

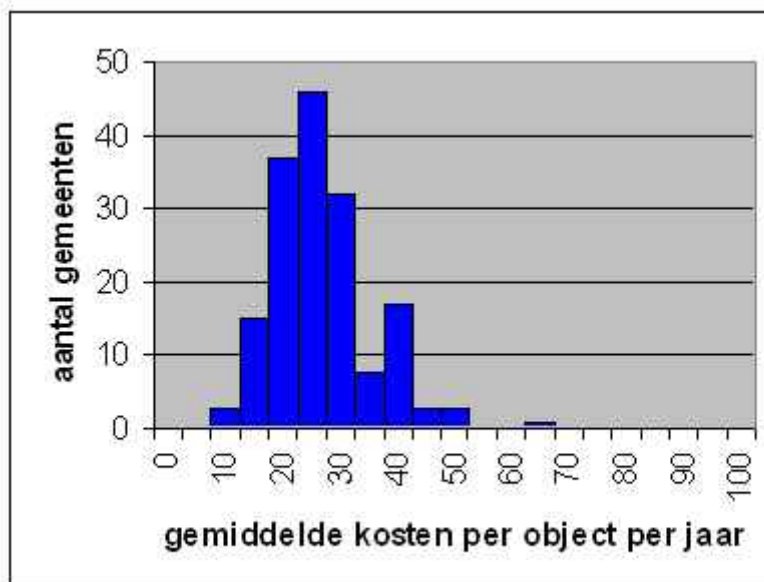
De verdeling van de kosten over de verschillende deelactiviteiten kan niet zonder meer vergeleken worden met de verdeling van de kosten in 1999 - 2002. De onderscheiden rubrieken zijn op enkele onderdelen afwijkend. Zo wordt bijvoorbeeld in 2003 - 2004 een afzonderlijke rubriek onderscheiden voor materiële kosten en voor de kosten van een "all-in" contact met ondersteunende bedrijven. Om

een globale vergelijking mogelijk te maken is hieronder wel de grafiek met de globale opbouw van de kosten uit het rapport "Benchmark WOZ-kosten 1999 - 2002" weergegeven.

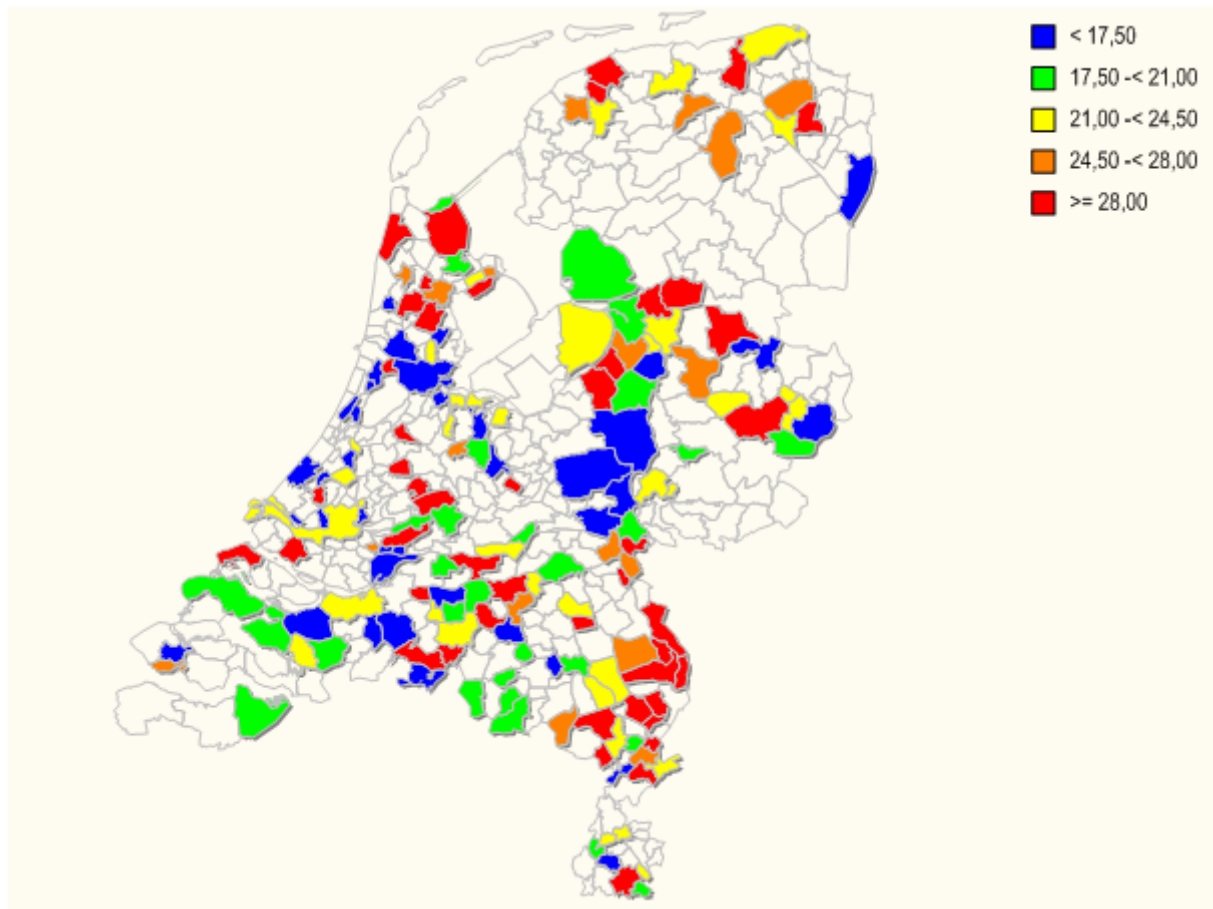


Spreiding gemiddelde kosten per gemeente

Gemiddeld bedroegen in 2003 - 2004 de WOZ-kosten € 19,38 per object per jaar. Evenals in de periode 1999 - 2002 was er echter sprake van een grote spreiding van de kosten per object. Van de 165 gemeenten hadden 55 gemeenten minder dan € 20 gemiddelde kosten per object, terwijl 110 gemeenten hogere kosten hadden. De spreiding blijkt ook duidelijk uit onderstaande grafiek:



De spreiding kan ook in een kaart worden weergegeven:



Gemiddelde kosten in relatie tot aantal WOZ-objecten in de gemeente

Net als bij de resultaten van de benchmark over de WOZ-kosten in de periode 1999 - 2002 blijkt er een duidelijke relatie te zijn tussen de grootte van de gemeente en de hoogte van de gemiddelde kosten per object. De schaafeffecten in de periode 2003 - 2004 komen in onderstaand overzicht duidelijk tot uiting.

Grootteklasse (aantal WOZ-objecten)	aantal gemeenten	aantal objecten	kosten	kosten per object per jaar
< 5.000	32	126.752	€ 3.863.812	€ 30,48
5.000 - 10.000	53	390.460	€ 10.159.369	€ 26,02
10.000 - 20.000	40	572.727	€ 12.274.634	€ 21,43
20.000 - 50.000	22	681.972	€ 12.290.900	€ 18,02
>= 50.000	18	2.215.672	€ 38.688.098	€ 17,46
Totaal	165	3.987.582	€ 77.276.813	€ 19,38

In dit kader is het van belang om te beoordelen of alle groepen van gemeenten in gelijke mate in deze benchmark zijn betrokken. Dit blijkt uit onderstaand overzicht:

Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	aantal gemeenten			aantal objecten		
	totaal	deelgenomen aan benchmark	percentage	totaal	deelgenomen aan benchmark	percentage
< 5.000	76	32	42 %	275.586	126.752	46 %
5.000 - 10.000	143	53	37 %	1.039.987	390.460	38 %
10.000 - 20.000	143	40	28 %	2.018.204	572.727	28 %
20.000 - 50.000	61	22	36 %	1.896.597	681.972	36 %
>= 50.000	29	18	62 %	3.131.527	2.215.672	71 %
Totaal	452	165	37 %	8.361.901	3.987.582	48 %

Ook per grootteklasse kunnen de opgegeven kosten worden geëxtrapoleerd naar cijfers voor alle gemeenten per grootteklasse.

Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	gemiddeld 2003 - 2004		extrapolatie
	Totaalbedrag 165 gemeenten	per object	Totaalbedrag voor alle gemeenten
< 5.000	€ 3.863.812	€ 30,48	€ 8.400.755
5.000 - 10.000	€ 10.159.369	€ 26,02	€ 27.059.396
10.000 - 20.000	€ 12.274.634	€ 21,43	€ 43.253.968
20.000 - 50.000	€ 12.290.900	€ 18,02	€ 34.181.585
>= 50.000	€ 38.688.098	€ 17,46	€ 54.679.943
Totaal	€ 77.276.813	€ 19,38	€ 167.575.647

Omdat bij de aan de benchmark deelnemende gemeenten, de gemeenten met meer dan 50.000 WOZ-objecten oververtegenwoordigd zijn en deze gemeenten gemiddeld de laagste kosten per object hebben, komt de op deze manier berekende extrapolatie enkele procenten hoger uit. De conclusie dat de totale WOZ-kosten in de jaren 2003 en 2004 tussen de € 160 en € 170 miljoen lagen, is op basis van het cijfermateriaal wel verantwoord.

Vergelijking met normbedragen kostenverrekening

Uit de benchmark 1999 - 2002 was reeds naar voren gekomen dat door schaalvoordelen in grote gemeenten de kosten per object lager zijn dan in kleinere gemeenten. Bij de definitie van het systeem voor de kostenverrekening vanaf 2003 is met deze kennis rekening gehouden. Door een basisbedrag per gemeente ontvangen kleinere gemeenten per WOZ-object een hogere bijdrage van de waterschappen en Belastingdienst. Uit onderstaand overzicht blijkt dat de mate van differentiatie nog niet volledig aansluit bij de verschillen in de werkelijke kosten.

Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	aantal gemeenten	totale kosten	kosten per object per jaar	Kostenforfait 2004	Kostenforfait per object	Afwijking werkelijke kosten t.o.v. kostenforfait
< 5.000	32	€3.863.812	€ 30,48	€ 2.847.972	€ 22,47	35,7 %
5.000 - 10.000	53	€10.159.369	€ 26,02	€ 7.716.903	€ 19,76	31,7 %
10.000 - 20.000	40	€12.274.634	€ 21,43	€ 10.272.561	€ 17,93	19,5 %
20.000 - 50.000	22	€12.290.900	€ 18,02	€ 11.173.967	€ 16,38	10,0 %
>= 50.000	18	€38.688.098	€ 17,46	€ 33.373.059	€ 15,06	15,9 %
Totaal	165	€77.276.813	€ 19,38	€ 65.384.462	€ 16,40	18,2 %