

# BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2007 - 2008

## Inleiding

In 1999 is de Waarderingskamer begonnen met het organiseren van een benchmark over 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. Eind 2005 is begonnen met het presenteren van de rapporten en de onderliggende kengetallen via de internetsite van de Waarderingskamer. De benchmarkgegevens zijn nu aangevuld met de gegevens (kosten) van het jaar 2008. Over 2008 hebben 168 gemeenten en drie samenwerkingsverbanden meegewerkt. In deze rapportage staan de kosten over 2008 centraal. Deze gegevens worden op diverse onderdelen vergeleken met 2007.

Dit rapport is één van de standaardrapporten binnen de genoemde internetsite gericht op benchmarking. 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".

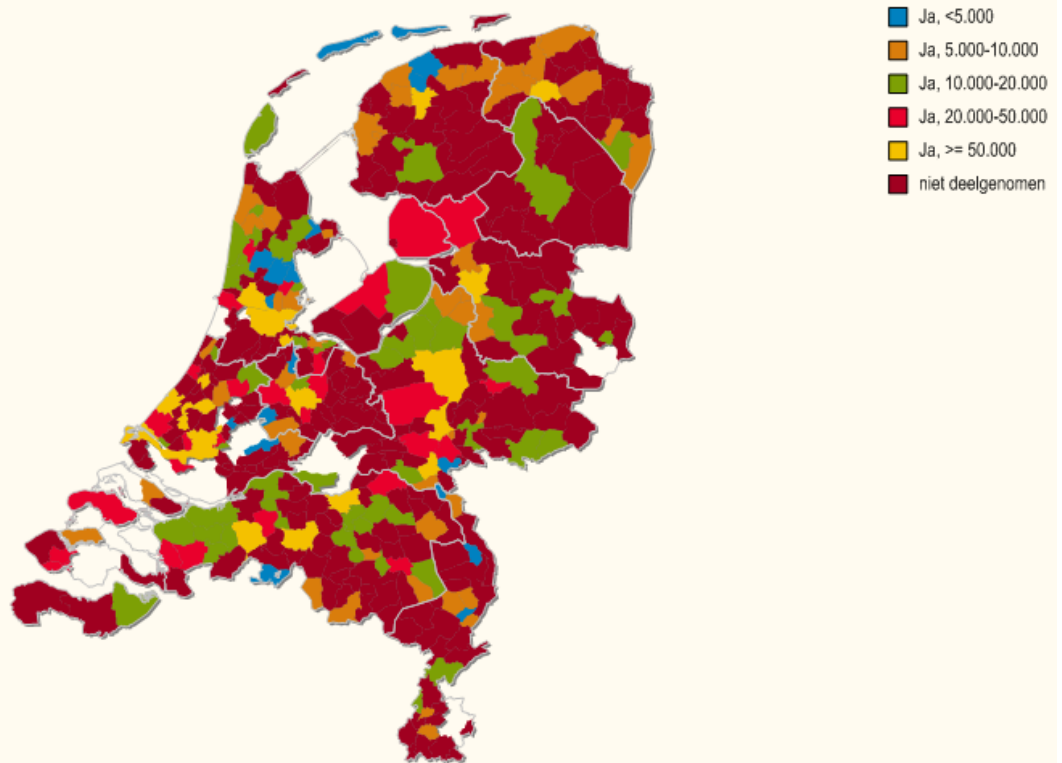
## De deelname door gemeenten

In maart 2009 is aan alle gemeenten gevraagd om een (digitale) vragenlijst in te vullen over de WOZ-kosten over het jaar 2008. In het totaal zijn 172 vragenlijsten ontvangen. Eén vragenlijst kon uiteindelijk niet in de analyse meegenomen worden vanwege onvoldoende kwaliteit van de opgegeven gegevens. Omdat een aantal van de deelnemende gemeenten in 2008 opgegaan is in een formeel samenwerkingsverband, zijn van 168 van de in 2008 bestaande gemeenten en drie samenwerkingsverbanden van in totaal dertig gemeenten de gegevens over 2008 beschikbaar. Deze 168 gemeenten en drie samenwerkingsverbanden vormen de basis van deze rapportage. In deze rapportage worden de kosten over 2008 weergegeven en wordt eveneens een vergelijking gemaakt met de kosten over 2007. In deze rapportage worden de 168 gemeenten en drie samenwerkingsverbanden verder aangeduid als 171 gemeenten, omdat de samenwerkingsverbanden in de vergelijkingen gewoon wordt vergeleken met gemeenten van dezelfde grootte.

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, is deelname aan de benchmark WOZ-kosten 2008 redelijk gespreid over de verschillende provincies. Wel lijken zich clusters van deelnemende gemeenten over het gehele land gevormd te hebben. Wat betreft de grootte van de gemeenten, hebben gemeenten met meer dan 50.000 WOZ-objecten actiever deelgenomen dan de gemeenten met 10.000- 20.000 objecten. 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

Lijst 2008 ingevuld naar grootteklasse [Lijst 2005/grootteklasse] 2008  
Gemeenten



Bron: BenchmarkVragenlijst

## De kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in 2008

Hieronder is een overzicht gegeven van de kosten die de genoemde 171 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.

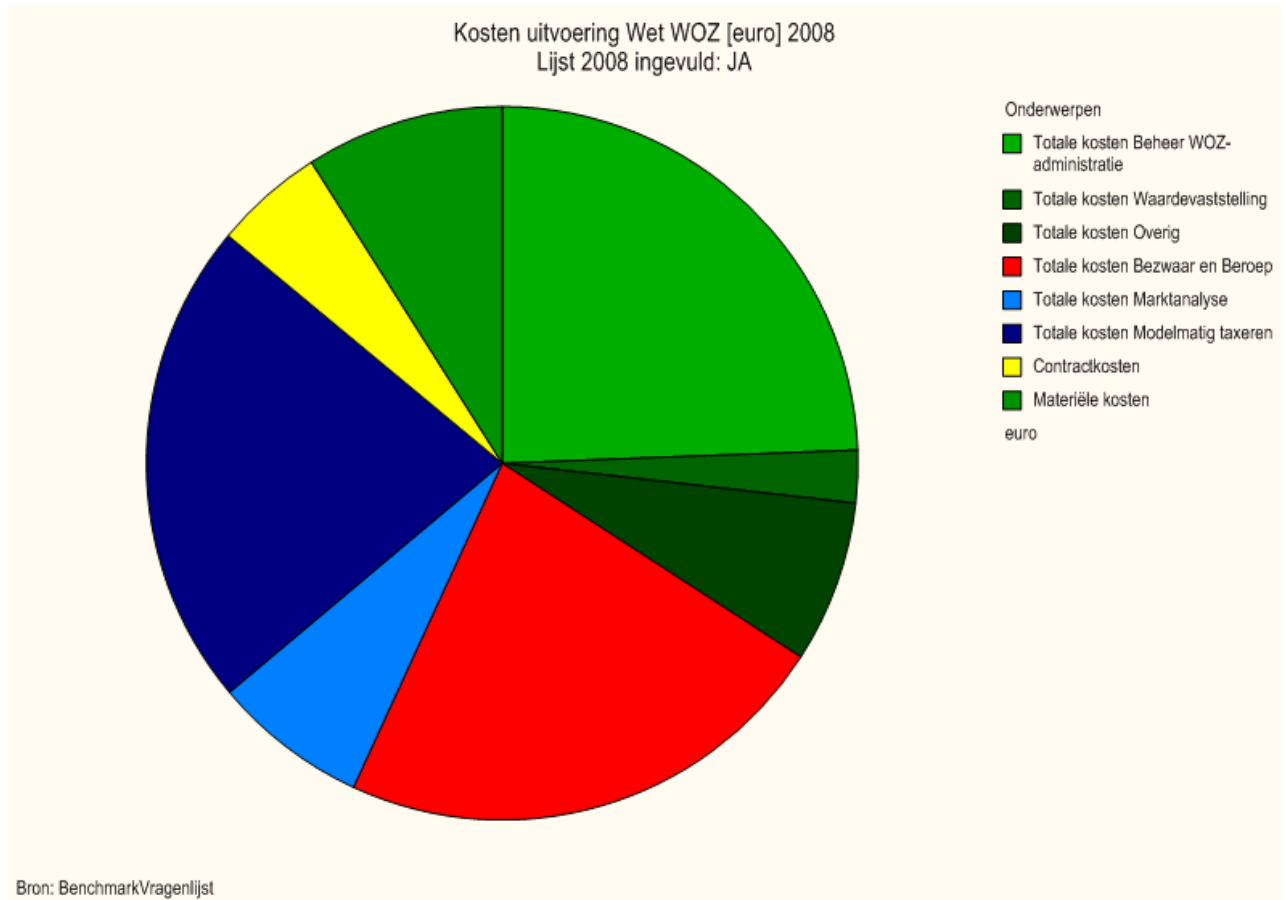
Voor de gemeenten die in 2008 geen gebruik gemaakt hebben van DAR-tarieven voor de opgave van de salaris- en overheadkosten voor eigen personeel, rekent het programma daarnaast ook de kosten door op basis van DAR-tarieven. Zo is er voor gemeenten die eigen tarieven opgeven een betere vergelijking te maken met gemeenten die gebruik hebben gemaakt van DAR-tarieven. In onderstaande tabel worden naast de opgegeven kosten ook de kosten opgegeven zoals zij op basis van DAR-tarieven zijn doorgerekend.

In dezelfde tabel worden tenslotte ook de gemiddelde kosten per object over 2007 naar deze rubrieken weergegeven.

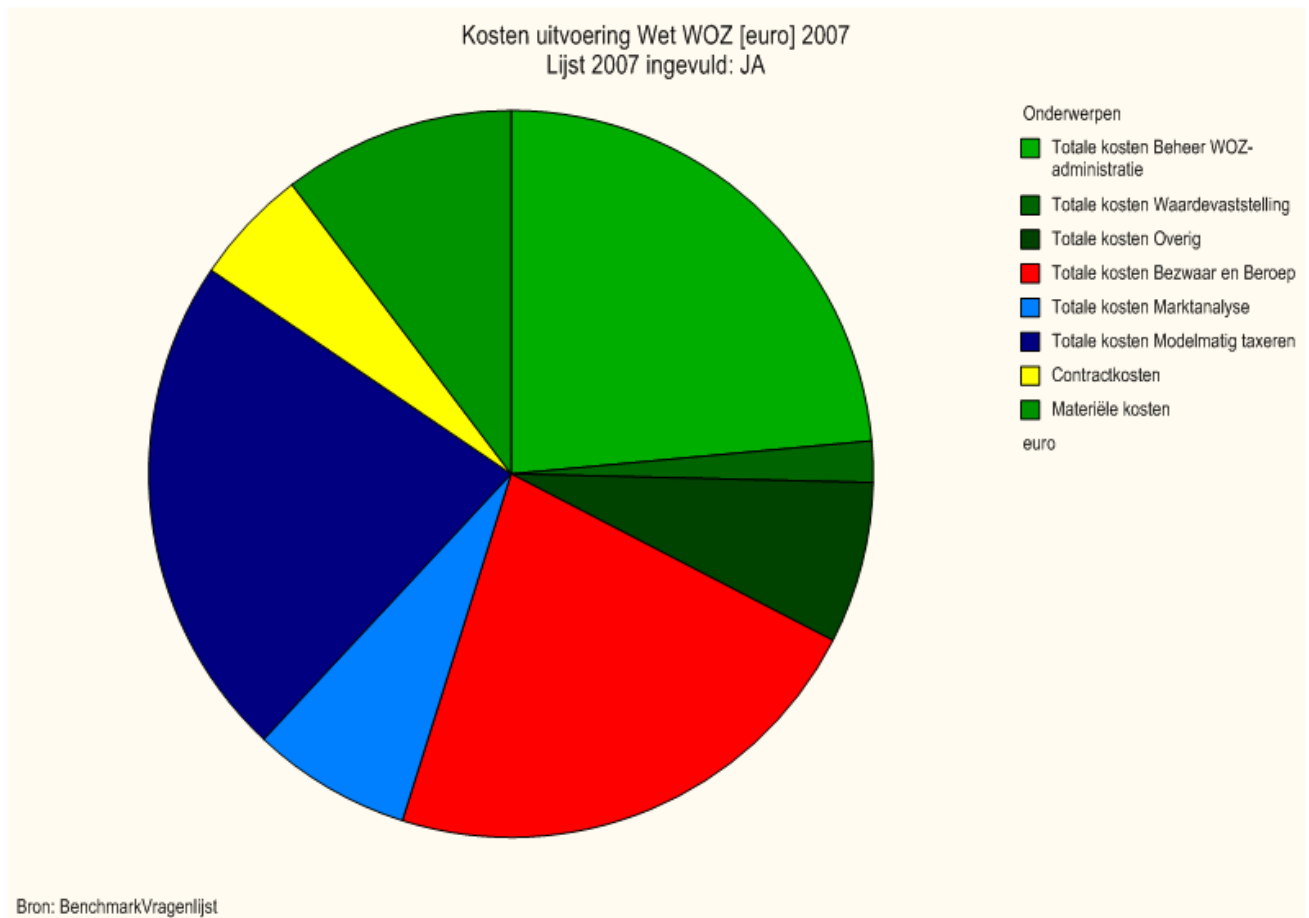
	2008				2007
	Totaalbedrag 171 gemeenten	Totaalbedrag 171 gemeenten op basis van DARTarieven	per object	per object op basis van DARTarieven	per object
<b>Totale WOZ-kosten</b>	€ 89.777.747	€ 87.684.370	€ 18,79	€ 18,35	€ 18,95
<b>Kosten beheer WOZ-administratie</b>	€ 21.914.475	€ 21.446.536	€ 4,59	€ 4,49	€ 4,46
<b>Marktanalyse</b>	€ 6.309.054	€ 6.137.852	€ 1,32	€ 1,28	€ 1,35
<b>Waardebepaling</b>	€ 19.854.954	€ 19.496.044	€ 4,16	€ 4,08	€ 4,26
<b>Waardevaststelling</b>	€ 2.136.043	€ 2.065.773	€ 0,45	€ 0,43	€ 0,35
<b>Bezwaar en beroep</b>	€ 20.401.901	€ 19.767.113	€ 4,27	€ 4,14	€ 4,22
<b>Overig</b>	€ 6.602.907	€ 6.212.630	€ 1,38	€ 1,30	€ 1,36
<b>Contract</b>	€ 4.470.007	€ 4.470.007	€ 0,94	€ 0,94	€ 0,98
<b>Materiële kosten</b>	€ 8.088.415	€ 8.088.415	€ 1,69	€ 1,69	€ 1,96

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.

## Verdeling kosten 2008



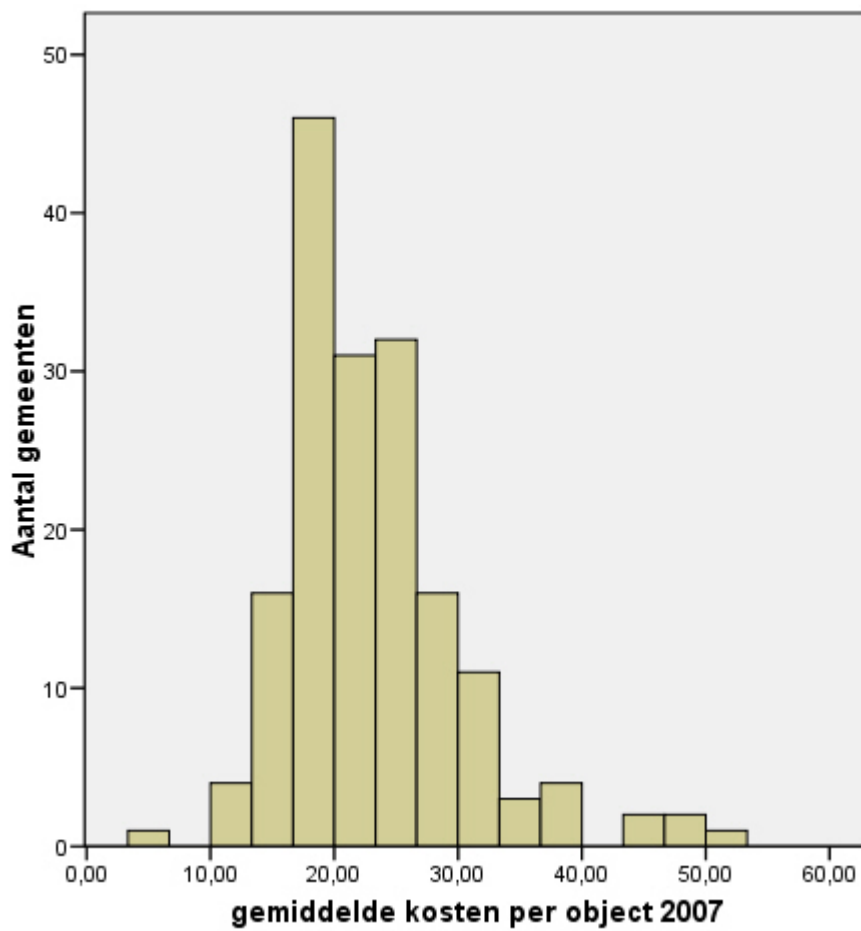
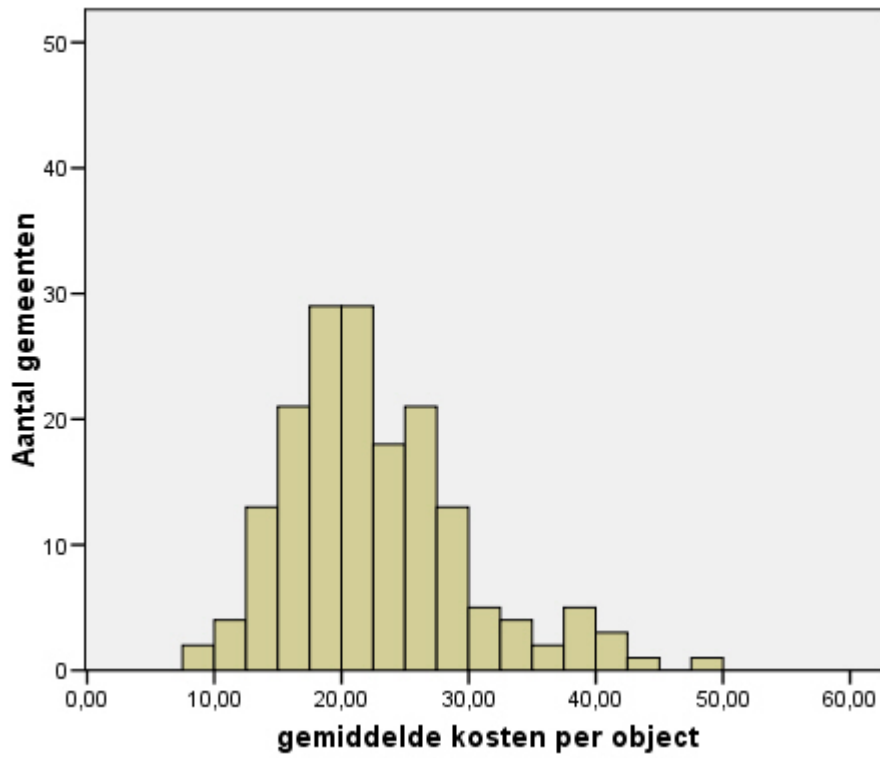
## Verdeling kosten 2007



Uit dit overzicht blijkt dat de totale kosten per object van de uitvoering van de Wet WOZ vrij stabiel zijn ten opzichte van de totale kosten over 2007. Opvallend hierbij is dat er sprake is van een stijging van de kosten van waardevaststelling (bijna 30%) en een daling van materiële kosten (bijna 15%).

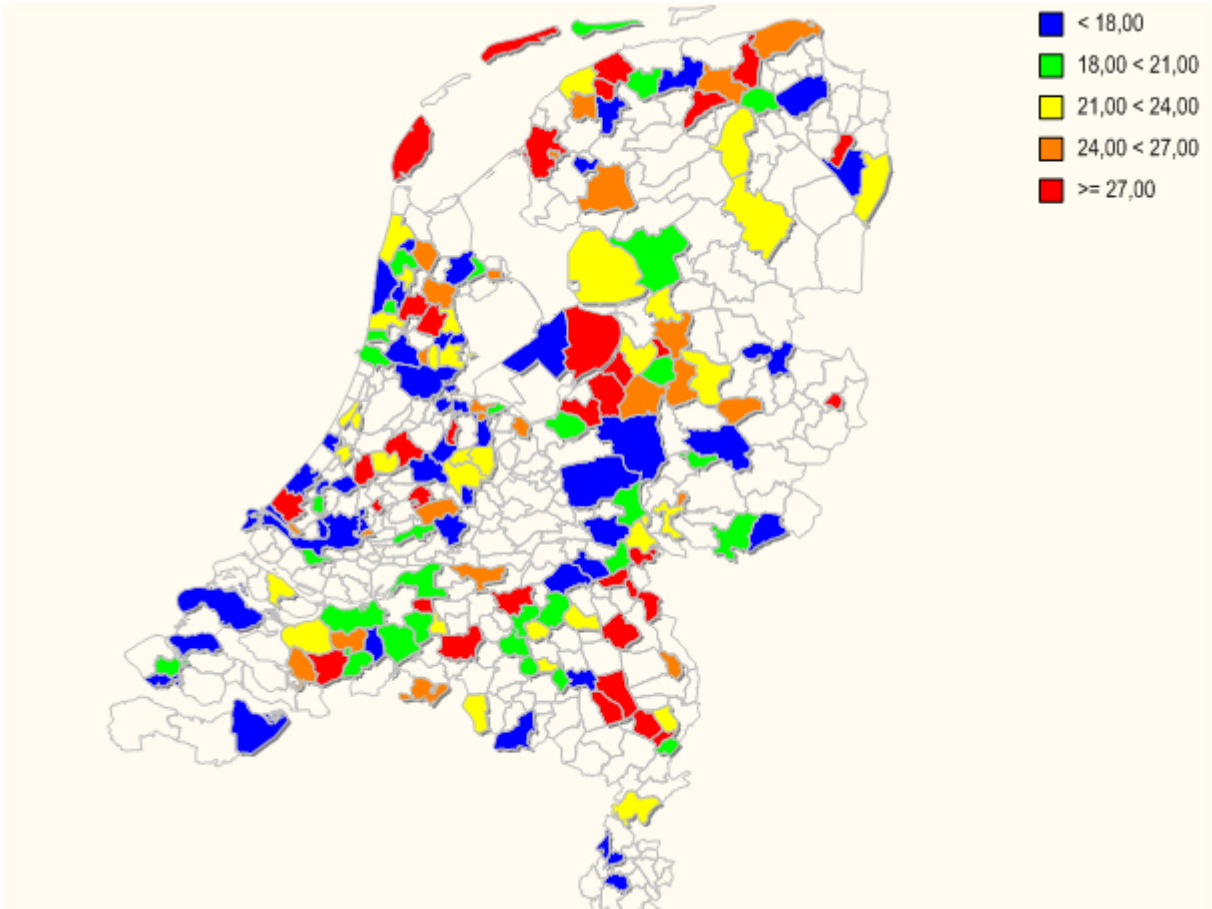
## Spreiding gemiddelde kosten per gemeente

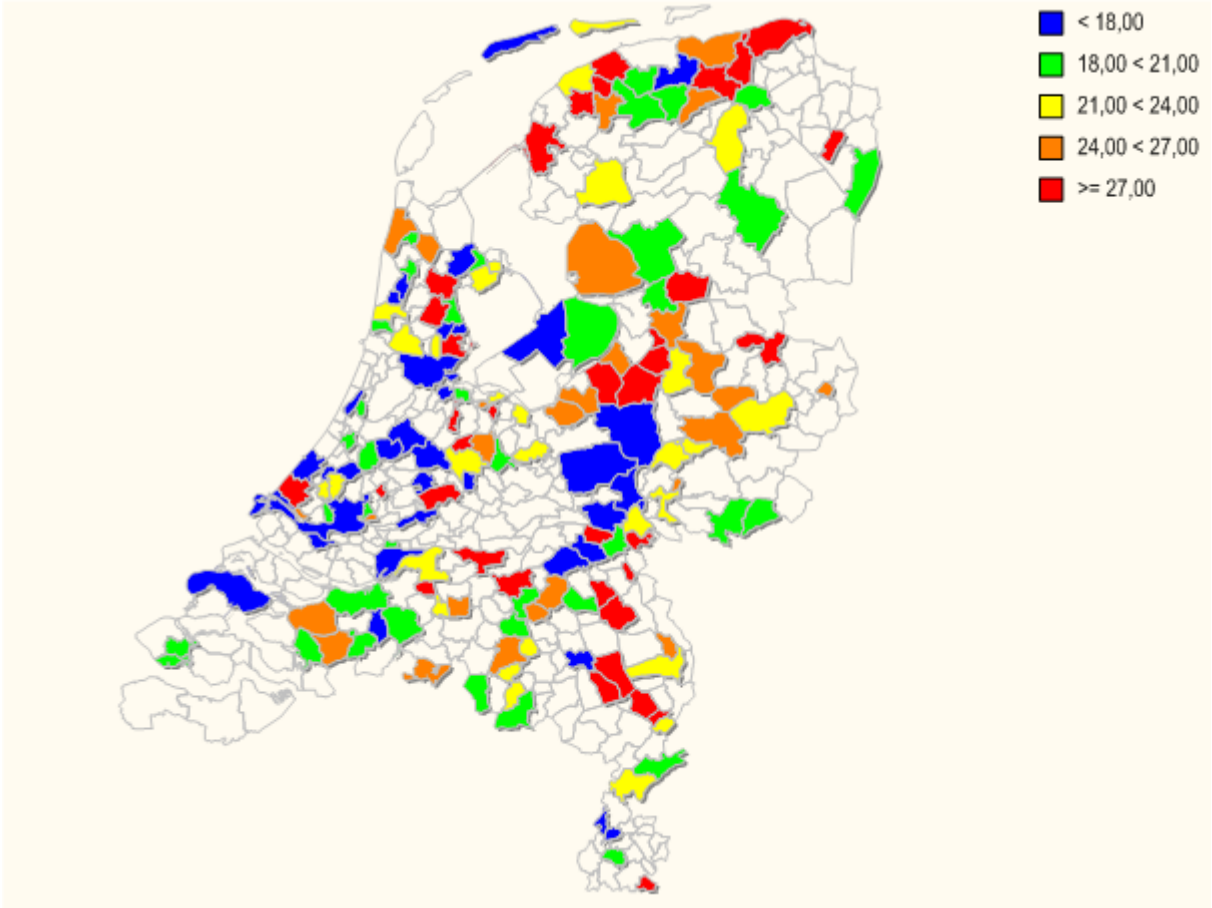
Gemiddeld bedragen in deze 170 gemeenten in 2008 de WOZ-kosten € 18,79 per object. Evenals in voorgaande jaren is er sprake van een grote spreiding van de kosten per object rondom het gemiddelde. Van 59 gemeenten bedragen de gemiddelde kosten minder dan € 18,79 per object per object, terwijl 112 gemeenten hogere kosten hadden. In 2007 bedroegen de gemiddelde WOZ-kosten € 18,95. Van 54 gemeenten bedroegen de gemiddelde kosten minder dan € 18,95 per object, terwijl 112 gemeenten hogere kosten hadden. De spreiding blijkt duidelijk uit onderstaande grafieken:



Ten opzichte van 2007 neemt de spreiding in de gemiddelde kosten per object over 2008 nauwelijks af.

De spreiding kan ook in een kaart worden weergegeven. De bovenste afbeelding laat de gemiddelde kosten per object zien over 2008. De onderste afbeelding laat deze kosten zien voor het jaar 2007.





## Gemiddelde kosten in relatie tot de grootte van de gemeente

Net als bij de resultaten van de benchmark over de WOZ-kosten uit voorgaande jaren, blijkt er een duidelijke relatie te zijn tussen de grootte van de gemeente en de hoogte van de gemiddelde kosten per object. De steeds terugkerende schaafeffecten komen in onderstaand overzicht duidelijk tot uiting.

Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	aantal gemeenten	aantal objecten 2008	kosten 2008	kosten per object 2008
< 5.000	18	70.901	2.103.910	29,67
5.000 - 10.000	47	350.391	8.518.837	24,31
10.000 - 20.000	58	848.033	18.772.336	22,14
20.000 - 50.000	28	933.410	17.719.632	18,98
>= 50.000	20	2.575.416	42.663.032	16,56
<b>Totaal</b>	171	4.778.151	€ 89.777.747	€ 18,79

Zoals er al eerder is opgemerkt, zijn niet alle groepen van gemeenten in gelijke mate in deze benchmark betrokken. Uit het onderstaande overzicht blijkt dit uit de vergelijking tussen het percentage gemeenten en het percentage objecten per grootteklasse.

Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	aantal gemeenten			aantal objecten		
	totaal	deelgenomen aan benchmark 2008	percentage	totaal	deelgenomen aan benchmark 2008	percentage
< 5.000	46	18	39 %	170.835	70.901	42 %
5.000 - 10.000	114	47	41 %	846.798	350.391	41 %
10.000 - 20.000	142	58	41 %	1.990.534	848.033	43 %
20.000 - 50.000	67	28	42 %	2.069.350	933.410	45 %
>= 50.000	31	20	65 %	3.417.934	2.575.416	75 %
<b>Totaal</b>	400	171	43 %	8.495.451	4.778.151	56%

Hieruit blijkt dat de grootste gemeenten oververtegenwoordigd zijn. Deze gemeenten hebben minder kosten gemaakt als gevolg van schaafeffecten.

## Extrapolatie naar alle gemeenten

Op basis van de kosten die over 2008 zijn opgegeven door 171 gemeenten kan ook een globale extrapolatie worden gemaakt van de kosten in alle gemeenten. Omdat de groep gemeenten met het grootste aantal objecten meer benchmarkvragenlijsten 2008 ingestuurd hebben dan de groep met 10.000-20.000 WOZ-objecten, geeft een ongewogen extrapolatie (een vermenigvuldiging van het gemiddelde van de totale WOZ-kosten per object met het aantal WOZ-objecten in alle gemeenten) geen betrouwbare schatting van de totale landelijke kosten. Immers, zoals we in de bovenstaande tabel kunnen zien, liggen de kosten per object van de grootste gemeenten gemiddeld significant lager dan de kosten per object van de kleinste gemeenten.

Om deze reden worden de opgegeven kosten in 2008 geëxtrapoleerd op basis van de kostengegevens per grootteklasse.

	2008	extrapolatie	2007	extrapolatie
Grootteklasse (aantal WOZ-objecten)	per object		per object	
< 5.000	29,67	€ 5.068.674	€ 29,77	€ 5.343.775
5.000 - 10.000	24,31	€ 20.585.659	€ 25,41	€ 22.625.115
10.000 - 20.000	22,14	€ 44.070.423	€ 22,80	€ 45.694.802
20.000 - 50.000	18,98	€ 39.276.263	€ 17,48	€ 36.273.255
>= 50.000	16,56	€ 56.600.987	€ 17,15	€ 57.316.946
<b>Totaal</b>	€ 19,49	€ 165.602.006	€ 19,70	€ 167.253.893

Door de spreiding in de door de gemeenten opgegeven totale kosten per object, heeft deze extrapolatie een beperkte nauwkeurigheid. Daarom wordt de conclusie getrokken, dat in 2008 de totale kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in Nederland tussen circa € 160 à € 170 miljoen bedragen.

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 lager uit dan een extrapolatie op basis van een vermenigvuldiging van de gemiddelde totale kosten per object met het totaal aantal objecten in Nederland. Uit de cijfers blijkt dat de totale WOZ-kosten in 2008 verder zijn gedaald ten opzichte van 2007.

## Vergelijking met periode 1999 tot en met 2002

In de vorige paragraaf is gebleken dat in 2008 de totale WOZ-kosten ongeveer € 165 miljoen gemiddeld per jaar bedroegen (hetgeen overeenkomt met circa € 19,50 gemiddeld per object per jaar). Voor het jaar 2007 bedragen de totale WOZ-kosten ongeveer € 167 miljoen (hetgeen overeenkomt met € 20 gemiddeld per object per jaar). Uit onderstaand overzicht blijkt dat de kosten in de jaren 2003-2004 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". Echter in 2005 nemen de kosten weer toe. Deze stijging wordt volledig veroorzaakt door de massale verzending van WOZ-beschikkingen en de daarmee samenhangende behandeling van bezwaarschriften.

	gemiddeld 1999 - 2002	gemiddeld 2003-2004	2005	2006	2007	2007
<b>Totale WOZ- kosten per jaar</b>	circa € 190 miljoen	€ 160 à € 170 miljoen	€ 180 à 190 miljoen	€ 170 à 180 miljoen	€ 160 à 170 miljoen	€ 160 à 170 miljoen
<b>Totale WOZ- kosten per object/jaar</b>	€ 23	€ 19,50	€ 22	€ 21	€ 20	€ 19,50

## 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	kosten per object per jaar 2008	Kostenforfait per object 2008	Afwijking werkelijke kosten t.o.v. kostenforfait 2008
< 5.000	18	€ 29,67	€ 22,02	34,7%
5.000 - 10.000	47	€ 24,31	€ 19,25	26,3%
10.000 - 20.000	58	€ 22,14	€ 17,43	27,0%
20.000 - 50.000	28	€ 18,98	€ 15,75	20,5%
>= 50.000	20	€ 16,56	€ 14,75	12,3%
<b>Totaal</b>	171	€ 18,79	€ 15,86	18,5%