

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2003 - 2005

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. 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 2005. Over 2005 hebben 147 gemeenten en één samenwerkingsverband meegewerkt. In deze rapportage staan de kosten over de jaren 2003 tot en met 2005 centraal.

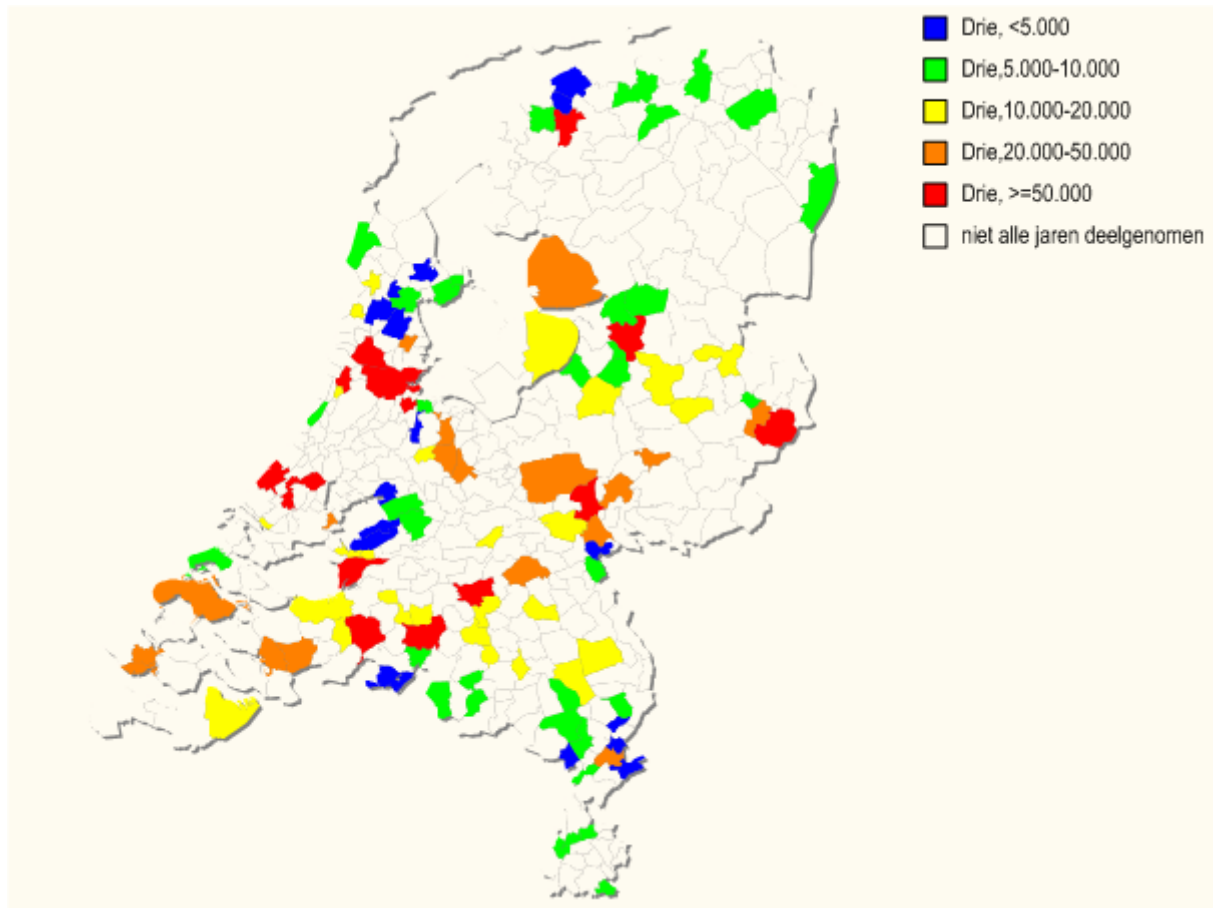
Dit rapport is één van de standaardrapporten binnen de genoemde internetsite gericht op benchmarking. In dit rapport worden de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in het gehele land als uitgangspunt genomen.

De deelname door gemeenten

Eind 2003 hebben alle gemeenten het rapport "benchmark WOZ-kosten 1999 - 2002" toegezonden gekregen. In maart van de jaren 2004 tot en met 2006 is hen gevraagd om een (digitale) vragenlijst in te vullen over de WOZ-kosten in de jaren 2003 tot en met 2005. Over de kosten in het jaar 2003 zijn in totaal 236 vragenlijsten ontvangen en verwerkt; over de kosten in 2004 in totaal 195 en over de kosten in 2005 in totaal 148. Omdat niet alle gemeenten alle drie vragenlijsten hebben ingevuld en omdat enkele van de deelnemende gemeenten in deze periode betrokken zijn geweest bij een gemeentelijke herindeling zijn van 110 van de in 2005 bestaande gemeenten en één samenwerkingsverband van zestien gemeenten de gegevens over drie jaren beschikbaar. Deze 110 gemeenten en één samenwerkingsverband vormen de basis van deze rapportage die primair gericht is op de vergelijking tussen de gemiddelde kosten in de jaren 2003 en 2004 en de kosten over 2005. In deze rapportage worden deze verder aangeduid als 111 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 - 2005 redelijk gespreid over het land. Wat betreft de grootte van de gemeenten, hebben gemeenten met meer dan 50.000 WOZ-objecten actiever deelgenomen dan middelgrote 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 de periode 2003 - 2005

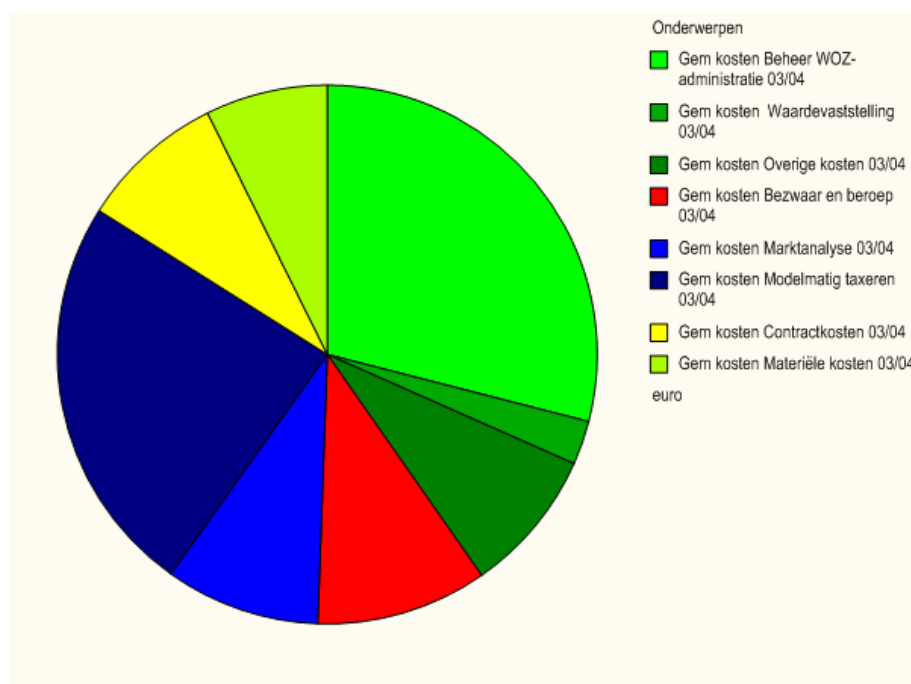
Hieronder is een overzicht gegeven van de kosten die de genoemde 111 gemeenten gezamenlijk hebben opgegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de gemiddelde kosten over de jaren 2003-2004 en de kosten, die deze gemeenten over 2005 opgegeven hebben. De kosten in 2003 en 2004 hadden betrekking op de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2003, waarvan de beschikkingen in 2005 zijn verzonden. De kosten in 2005 hadden primair betrekking op de afhandeling van de bezwaarschriften naar aanleiding van deze beschikkingen en de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2005.

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) waardebepaling, 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 waardebepaling 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.

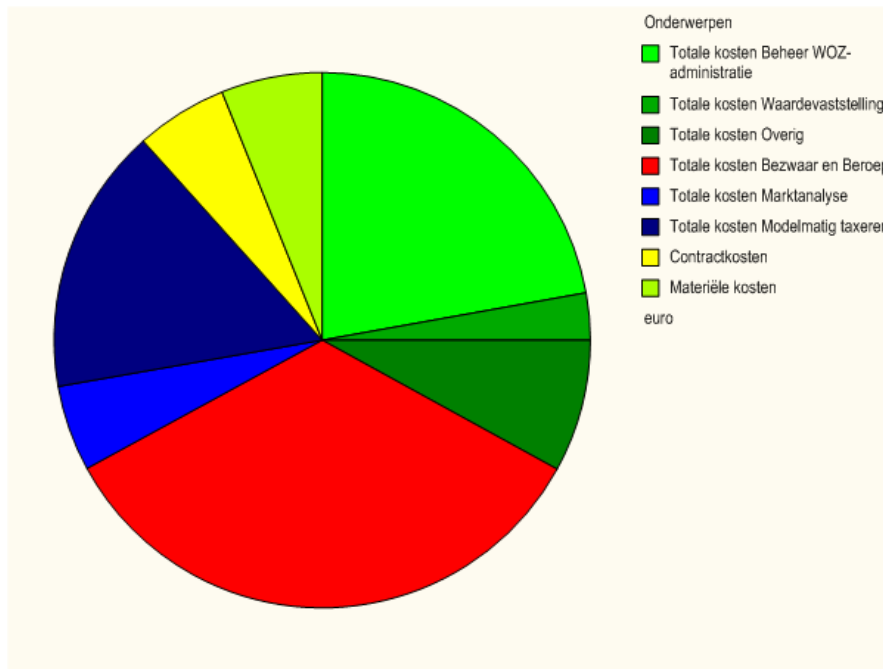
	gemiddeld 2003 - 2004		2005				
	Totaalbedrag 111 gemeenten	per object	Totaalbedrag 111 gemeenten	per object			
Totale WOZ-kosten	€ 53.415.360	€ 17,97	€ 62.017.307	€ 20,49			
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 15.494.221	€ 5,21	€ 13.745.375	€ 4,54			
Marktanalyse	€ 4.952.087	€ 1,67	€ 3.215.442	€ 1,06			
Waardebepaling	€ 12.888.147	€ 4,34	€ 10.006.879	€ 3,31			
Waardevaststelling	€ 1.406.350	€ 0,47	€ 1.760.793	€ 0,58			
Bezwaar en beroep	€ 5.482.140	€ 1,84	€ 21.111.314	€ 6,97			
Overig	€ 4.627.270	€ 1,56	€ 4.961.866	€ 1,64			
Contract	€ 4.659.144	€ 1,57	€ 3.434.922	€ 1,13			
Materiële kosten	€ 3.906.168	€ 1,31	€ 3.780.724	€ 1,25			

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 2003/2004



Verdeling kosten 2005



Uit dit overzicht blijkt dat de totale kosten van de uitvoering van de Wet WOZ met circa 14% gestegen zijn ten opzichte van het gemiddelde van 2003/2004. Deze "stijging" is geheel toe te schrijven aan de kosten van behandeling van bezwaar en beroep, samenhangend met het massaal verzenden van WOZ-beschikkingen in 2005. In de jaren 2003 en 2004 zijn geen initiële WOZ-beschikkingen verzonden en zijn ook minder bezwaarschriften ontvangen en afgehandeld. Voor dit onderdeel kan beter vergeleken worden met het jaar 2001. Voor alle overige rubrieken is in 2005 sprake van een daling van de kosten ten opzichte van 2003/2004.

Extrapolatie naar alle gemeenten

Op basis van de kosten opgegeven over de jaren 2003-2004 door de gemeenten die centraal staan in deze rapportage kan ook een globale extrapolatie worden gemaakt van de kosten in alle gemeenten. Dit is in onderstaande overzichten gedaan door de berekende kosten per object te vermenigvuldigen met het aantal WOZ-objecten in alle gemeenten (8.321.791). Deze extrapolatie komt veel lager uit dan de eind 2005 gemaakte extrapolatie gebaseerd op de gegevens van 163 gemeenten. Hiermee wordt bevestigd dat de kleine en middelgrote gemeenten (met relatief hoge kosten per object) minder deelnemen aan de benchmark en de grootste gemeenten actiever deelnemen.

De extrapolatie van het gemiddelde van de totale WOZ-kosten per object levert dan ook geen betrouwbare schatting van de totale landelijke kosten. Om deze reden is een extrapolatie van de kosten in 2005 niet gebaseerd op de 111 gemeenten die voor drie jaar gegevens hebben aangeleverd, maar voor de 148 gemeenten die gegevens over 2005 hebben aangeleverd. Deze extrapolatie komt uit op een schatting van de totale landelijke WOZ-kosten van circa € 175 miljoen. Later in deze rapportage wordt er een meer betrouwbare extrapolatie gegeven op basis van de gegevens per grootteklasse.

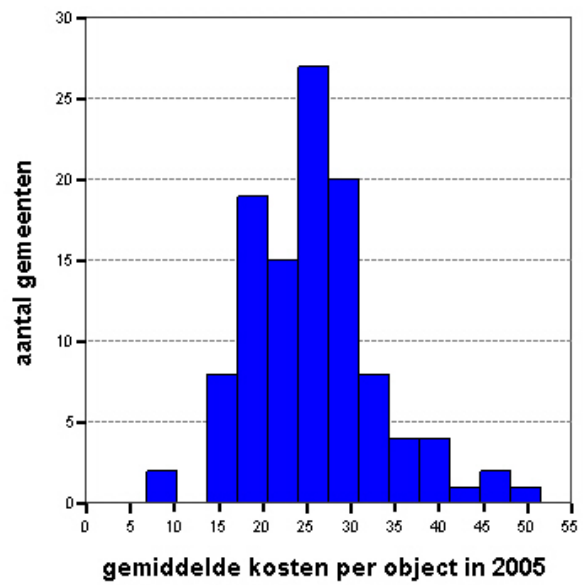
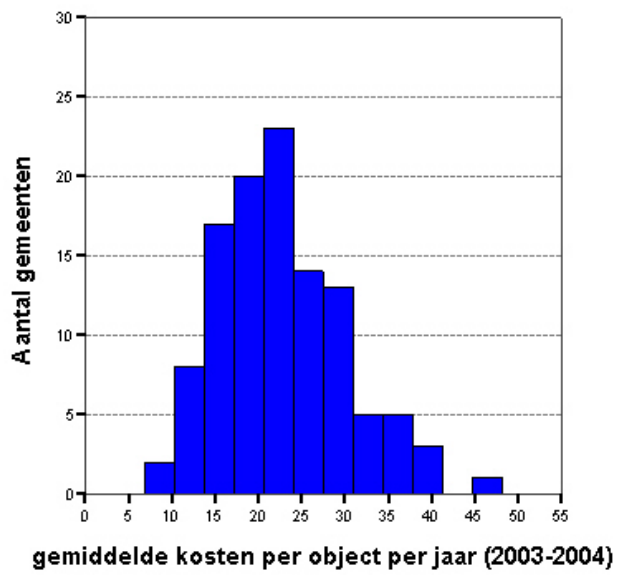
	gemiddeld 2003 - 2004		extrapolatie
	Totaalbedrag 111 gemeenten	per object	Totaalbedrag voor alle gemeenten
Totale WOZ-kosten	€ 53.415.360	€ 17,97	€ 149.542.584
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 15.494.221	€ 5,21	€ 43.356.531
Marktanalyse	€ 4.952.087	€ 1,67	€ 13.897.391
Waardebepaling	€ 12.888.147	€ 4,34	€ 36.116.573
Waardevaststelling	€ 1.406.350	€ 0,47	€ 3.911.242
Bezwaar en beroep	€ 5.482.140	€ 1,84	€ 15.312.095
Overig	€ 4.627.270	€ 1,56	€ 12.981.994
Contract	€ 4.659.144	€ 1,57	€ 13.065.212
Materiële kosten	€ 3.906.168	€ 1,31	€ 10.901.546

	gemiddeld 2003 - 2004		extrapolatie
	Totaalbedrag 163 gemeenten	per object	Totaalbedrag voor alle gemeenten
Totale WOZ-kosten	€ 77.061.762	€ 19,35	€ 161.026.656
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 21.649.503	€ 5,44	€ 45.270.543
Marktanalyse	€ 5.886.822	€ 1,48	€ 12.316.251
Waardebepaling	€ 21.094.013	€ 5,30	€ 44.105.492
Waardevaststelling	€ 1.913.479	€ 0,48	€ 3.994.460
Bezwaar en beroep	€ 7.842.334	€ 1,97	€ 16.393.928
Overig	€ 5.979.185	€ 1,50	€ 12.482.687
Contract	€ 6.897.797	€ 1,73	€ 14.396.698
Materiële kosten	€ 5.798.883	€ 1,46	€ 12.149.815

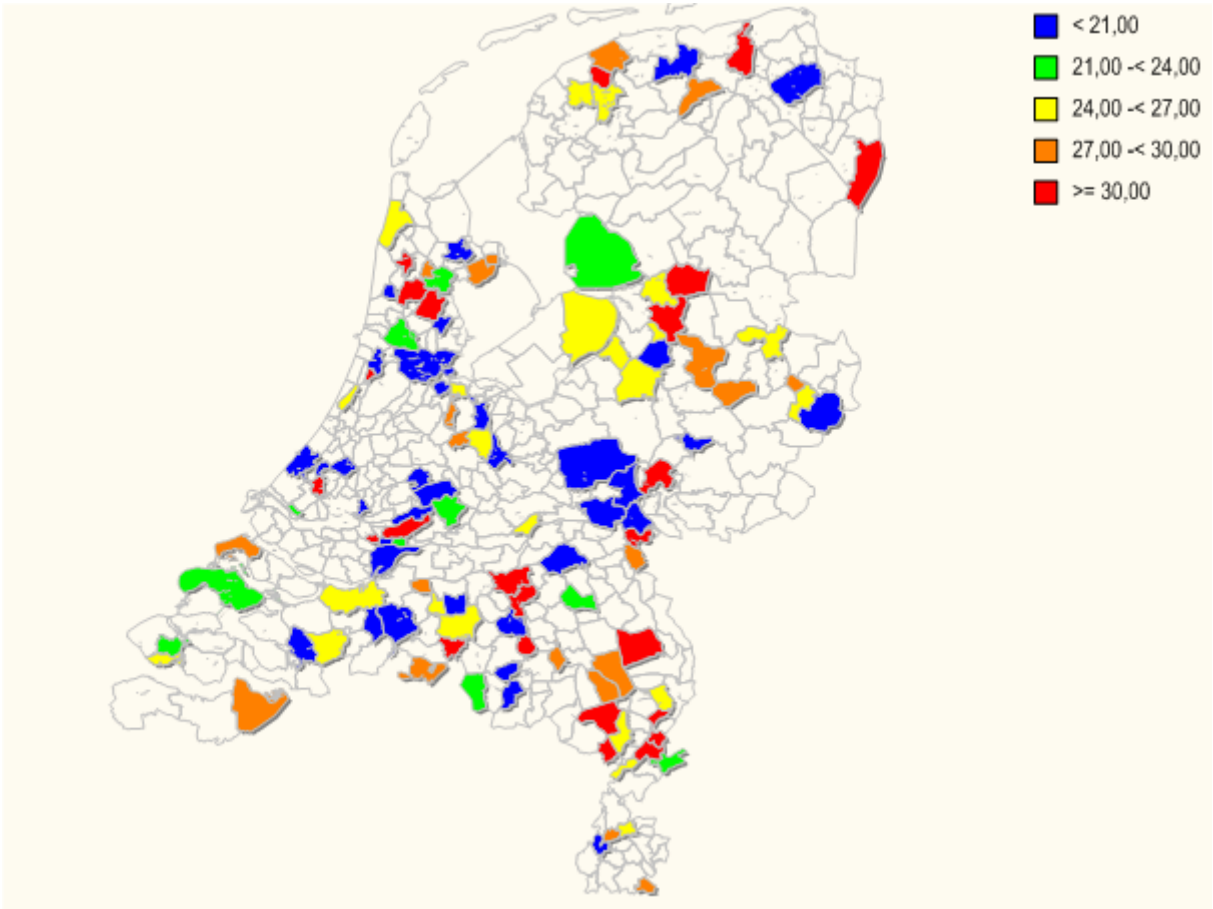
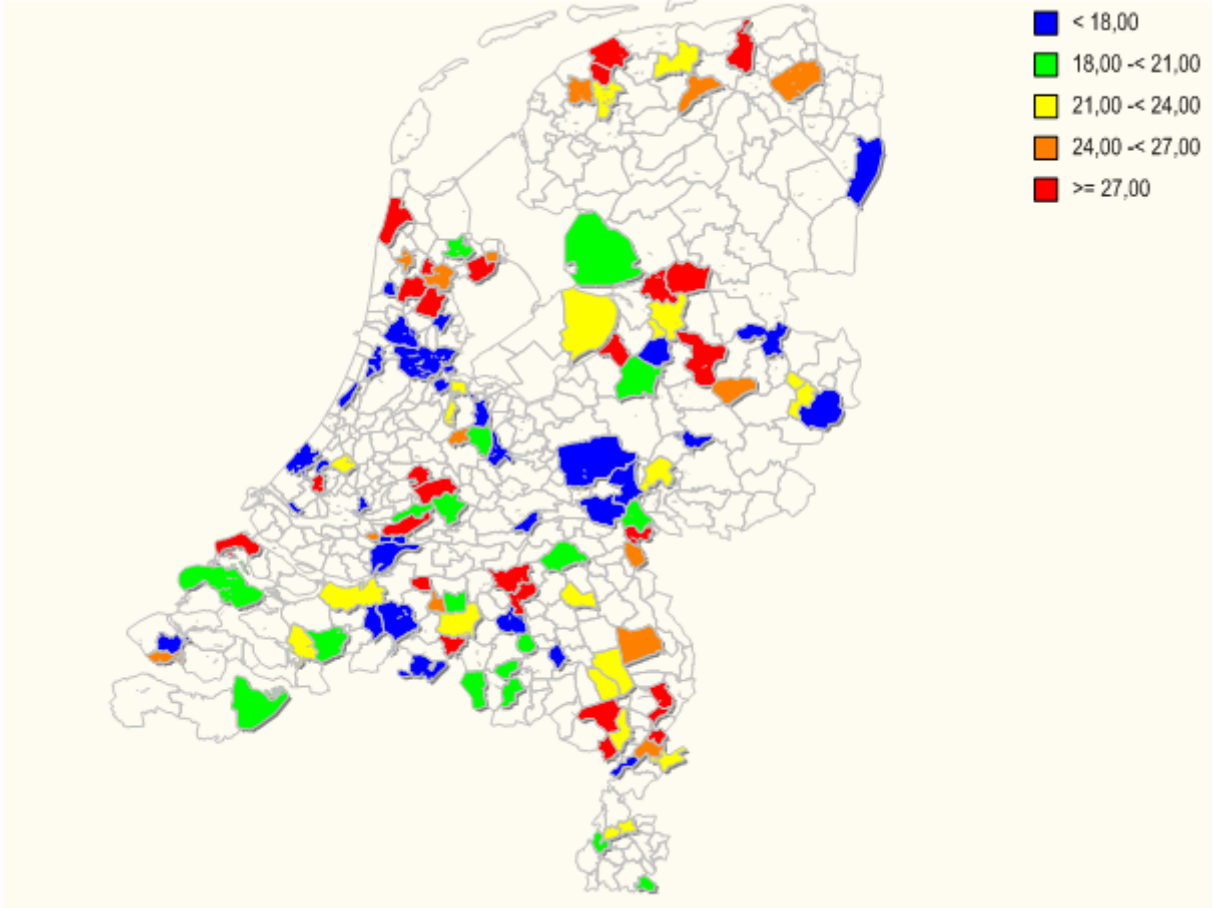
	2005		extrapolatie
	Totaalbedrag 148 gemeenten	per object	Totaalbedrag voor alle gemeenten
Totale WOZ-kosten	€ 79.045.843	€ 21,08	€ 175.423.354
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 17.770.328	€ 4,74	€ 39.445.289
Marktanalyse	€ 4.208.620	€ 1,12	€ 9.320.406
Waardebepaling	€ 13.013.597	€ 3,47	€ 28.876.615
Waardevaststelling	€ 2.125.199	€ 0,57	€ 4.743.421
Bezwaar en beroep	€ 25.347.149	€ 6,76	€ 56.255.307
Overig	€ 6.611.919	€ 1,76	€ 14.646.352
Contract	€ 5.092.126	€ 1,36	€ 11.317.636
Materiële kosten	€ 4.876.917	€ 1,30	€ 10.818.328

Spreiding gemiddelde kosten per gemeente

Gemiddeld bedroegen in deze 111 gemeenten in 2003 - 2004 de WOZ-kosten € 17,97 per object per jaar. Evenals in de periode 1999 - 2002 was er echter sprake van een grote spreiding van de kosten per object. Van 32 gemeenten bedroegen de gemiddelde kosten minder dan € 18 per object, terwijl 79 gemeenten hogere kosten hadden. In 2005 bedroegen de gemiddelde WOZ-kosten € 20,49. Van 29 gemeenten bedroegen de gemiddelde kosten minder dan € 20 per object, terwijl 82 gemeenten hogere kosten hadden. De spreiding blijkt duidelijk uit onderstaande grafieken:



De spreiding kan ook in een kaart worden weergegeven. De bovenste afbeelding laat de gemiddelde kosten per object zien over de jaren 2003 en 2004. De onderste afbeelding laat deze kosten zien voor het jaar 2005.



Gemiddelde kosten in relatie tot de grootte van 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 steeds terugkerende schaafeffecten komen in onderstaand overzicht duidelijk tot uiting.

Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	aantal gemeen- ten	aantal objecten per jaar (2003-2004)	kosten2003- 2004	kosten per object per jaar (2003- 2004)	aantal objecten 2005	kosten 2005	kosten per object 2005
< 5.000	16	61.871	€ 1.832.200	€ 29,61	62.500	€ 1.949.825	€ 31,20
5.000 - 10.000	34	253.032	€ 6.214.886	€ 24,56	255.345	€ 6.779.777	€ 26,55
10.000 - 20.000	28	406.506	€ 8.330.141	€ 20,49	412.127	€ 10.670.551	€ 25,89
20.000 - 50.000	18	553.895	€ 10.075.099	€ 18,19	559.625	€ 11.686.132	€ 20,88
>= 50.000	15	1.696.512	€ 26.963.034	€ 15,89	1.737.415	€ 30.931.022	€ 17,80
Totaal	111	2.971.815	€ 53.415.360	€ 17,97	3.027.012	€ 62.017.307	€ 20,49

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 (2003-2004)	percentage	totaal	deelgenomen aan benchmark (2003-2004)	percentage
< 5.000	67	16	24 %	247.202	61.871	25 %
5.000 - 10.000	139	34	24 %	1.018.047	253.032	25 %
10.000 - 20.000	142	28	20 %	2.001.119	406.506	20 %
20.000 - 50.000	63	18	29 %	1.908.393	553.895	29 %
>= 50.000	30	15	50 %	3.147.030	1.696.512	54 %
Totaal	441	111	25 %	8.321.791	2.971.815	36 %

Hieruit blijkt dat grote gemeenten oververtegenwoordigd zijn. Deze gemeenten hebben minder kosten gemaakt als gevolg van schaafeffecten. Ook per grootteklasse kunnen de opgegeven kosten worden geëxtrapoleerd naar cijfers voor alle gemeenten in deze grootteklassen.

	gemiddeld 2003 - 2004	extrapolatie	2005	extrapolatie
Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	per object	Totaalbedrag voor alle gemeenten	per object	
< 5.000	€ 29,61	€ 7.320.449	€ 31,20	€ 7.712.010
5.000 - 10.000	€ 24,56	€ 25.004.924	€ 26,55	€ 27.030.612
10.000 - 20.000	€ 20,49	€ 41.007.029	€ 25,89	€ 51.811.802
20.000 - 50.000	€ 18,19	€ 34.712.804	€ 20,88	€ 39.851.208
>= 50.000	€ 15,89	€ 50.016.432	€ 17,80	€ 56.026.254
Totaal	€ 18,99	€ 158.061.638	€ 21,92	€ 182.431.886

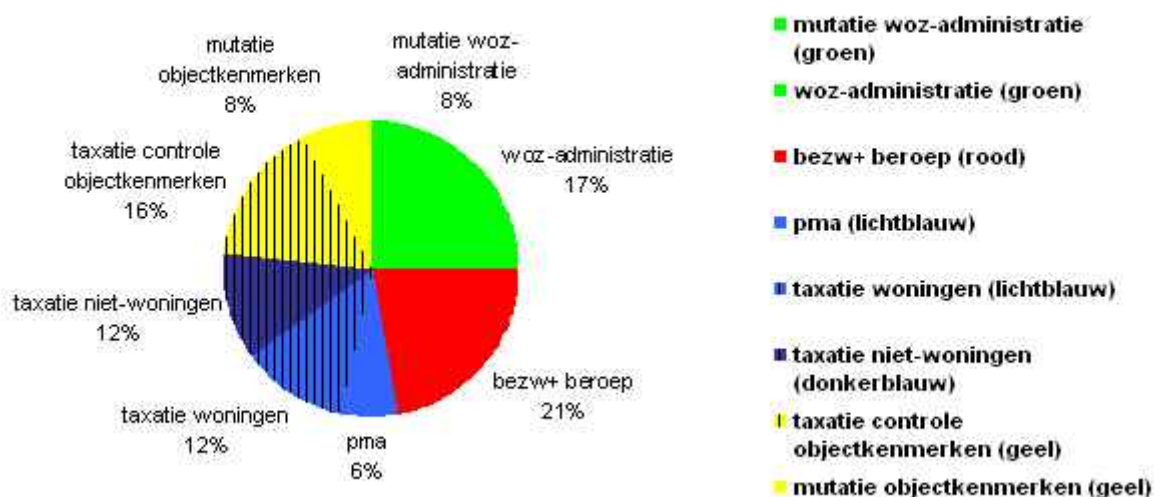
Omdat bij de aan de benchmark deelnemende gemeenten, de gemeenten met meer dan 50.000 WOZ-objecten oververtegenwoordigd zijn en deze gemeenten gemiddeld de laagste kosten per object hebben, komt de op deze manier berekende extrapolatie hoger uit. Deze extrapolatie van de totale WOZ-kosten in de jaren 2003 en 2004 sluit aan op de eind 2005 getrokken conclusie dat in de jaren 2003 en 2004 de totale landelijke WOZ-kosten circa € 160 à € 170 miljoen bedragen. Uit de cijfers blijkt dat de totale WOZ-kosten in 2005 hoger uitkomen dan in de periode 2003-2004, op circa € 180 à € 190 miljoen. Dit wordt, zoals eerder aangegeven, volledig veroorzaakt door de afhandeling van bezwaarschriften.

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 € 160 - € 170 miljoen gemiddeld per jaar bedroegen (hetgeen overeenkomt met circa € 19,50 gemiddeld per object per jaar). Voor het jaar 2005 bedragen de totale WOZ-kosten ongeveer € 180 - € 190 miljoen (hetgeen overeenkomt met € 22 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. Verder dienen tot aan het moment van jaarlijkse waardebepaling de kosten in 2005 samen met de kosten over 2006 weergegeven te worden om de tijdvakken goed met elkaar te kunnen vergelijken. Dit zijn immers net als de jaren 2003 en 2004 (voor beschikkingen verzonden in het jaar 2005) de jaren waarin de nieuwe waardebepaling (voor beschikkingen in 2007) uitgevoerd wordt.

	gemiddeld 1999 - 2002	gemiddeld 2003-2004	2005
Totale WOZ-kosten per jaar	circa € 190 miljoen	€ 160 à € 170 miljoen	€ 180 à 190 miljoen
Totale WOZ-kosten per object/jaar	€ 23	€ 19,50	€ 22

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 vanaf 2003 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.



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 gemeen- ten	kosten per object per jaar (2003- 2004)	Kostenforfait per object (2003-2004)	Afwijking werkelijke kosten t.o.v. kostenforfait (2003-2004)	kosten per object per jaar 2005	Kosten- forfait per object 2005	Afwijking werkelijke kosten t.o.v. kostenforfait 2005
< 5.000	16	€ 29,61	€ 22,66	30,6 %	€ 31,20	€ 21,41	45,7 %
5.000 - 10.000	34	€ 24,56	€ 19,80	24,0 %	€ 26,55	€ 18,59	42,8 %
10.000 - 20.000	28	€ 20,49	€ 17,73	15,6 %	€ 25,89	€ 16,57	56,2 %
20.000 - 50.000	18	€ 18,19	€ 16,48	10,4 %	€ 20,88	€ 15,34	36,2 %
>= 50.000	15	€ 15,89	€ 15,14	5,0 %	€ 17,80	€ 13,90	28,1 %
Totaal	111	€ 17,97	€ 16,29	10,3 %	€ 20,49	€ 15,08	35,8 %