

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2005 - 2006

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 2006. Over 2006 hebben 157 gemeenten en één samenwerkingsverband meegewerkt. In deze rapportage staan de kosten over 2006 centraal. Deze gegevens worden op diverse onderdelen vergeleken met 2005. Voor de overige resultaten uit de periode 2003-2005 wordt verwezen naar het rapport 'Benchmark WOZ-kosten 2003-2005'.

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".

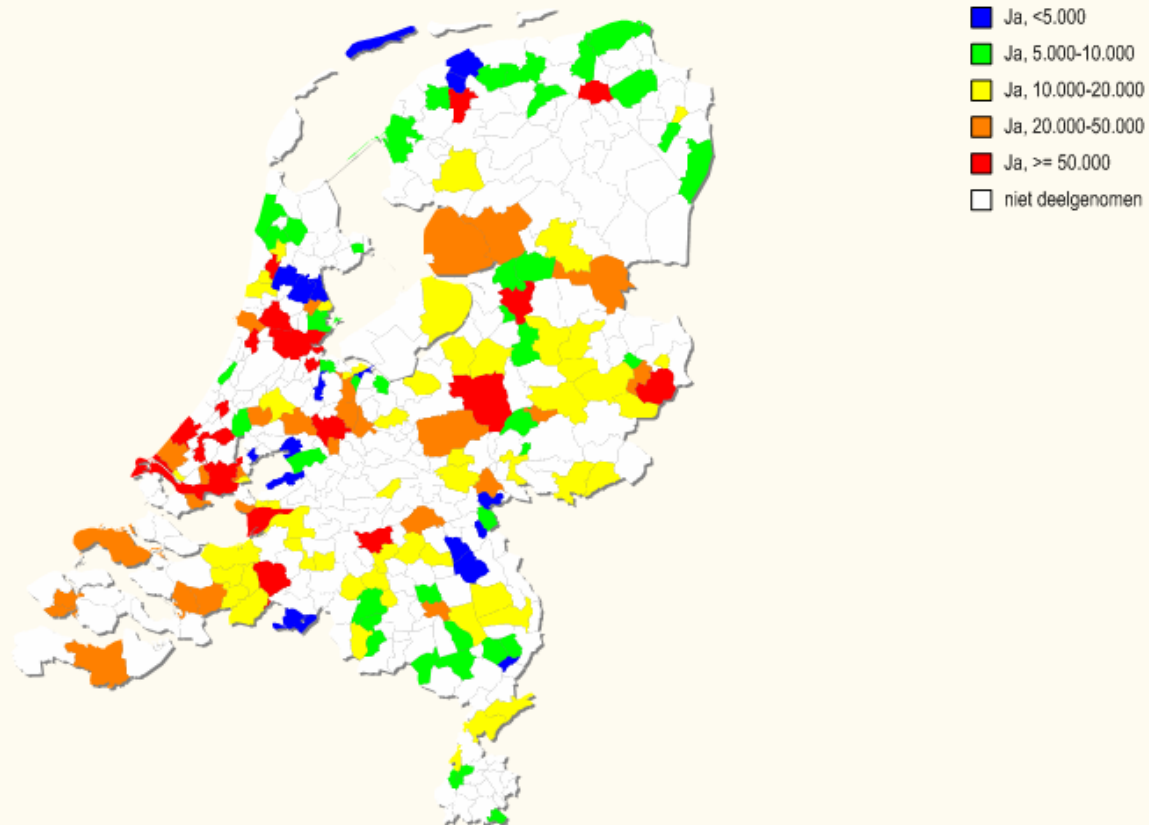
De deelname door gemeenten

In maart 2007 is aan alle gemeenten gevraagd om een (digitale) vragenlijst in te vullen over de WOZ-kosten over het jaar 2006. In het totaal zijn 166 vragenlijsten ontvangen. Twee vragenlijsten konden in de analyse niet meegenomen worden omdat er geen uren en kosten opgegeven waren. Omdat enkele van de deelnemende gemeenten in 2007 betrokken zijn geweest bij een gemeentelijke herindeling zijn van 157 van de in 2005 bestaande gemeenten en één samenwerkingsverband van negentien gemeenten de gegevens over 2006 beschikbaar. Deze 157 gemeenten en één samenwerkingsverband vormen de basis van deze rapportage. In deze rapportage worden de kosten over 2006 weergegeven en wordt eveneens een vergelijking gemaakt met de kosten over 2005. In deze rapportage worden de 157 gemeenten en één samenwerkingsverband verder aangeduid als 158 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 2006 redelijk gespreid over het land. Wat betreft de grootte van de gemeenten, hebben gemeenten met meer dan 50.000 WOZ-objecten actiever deelgenomen dan de gemeenten met minder dan 5000 objecten en gemeenten met 5.000-10.000 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 2006 ingevuld naar grootteklasse [Lijst 2005/grootteklasse], 2006
Gemeenten



Bron: BenchmarkVragenlijst

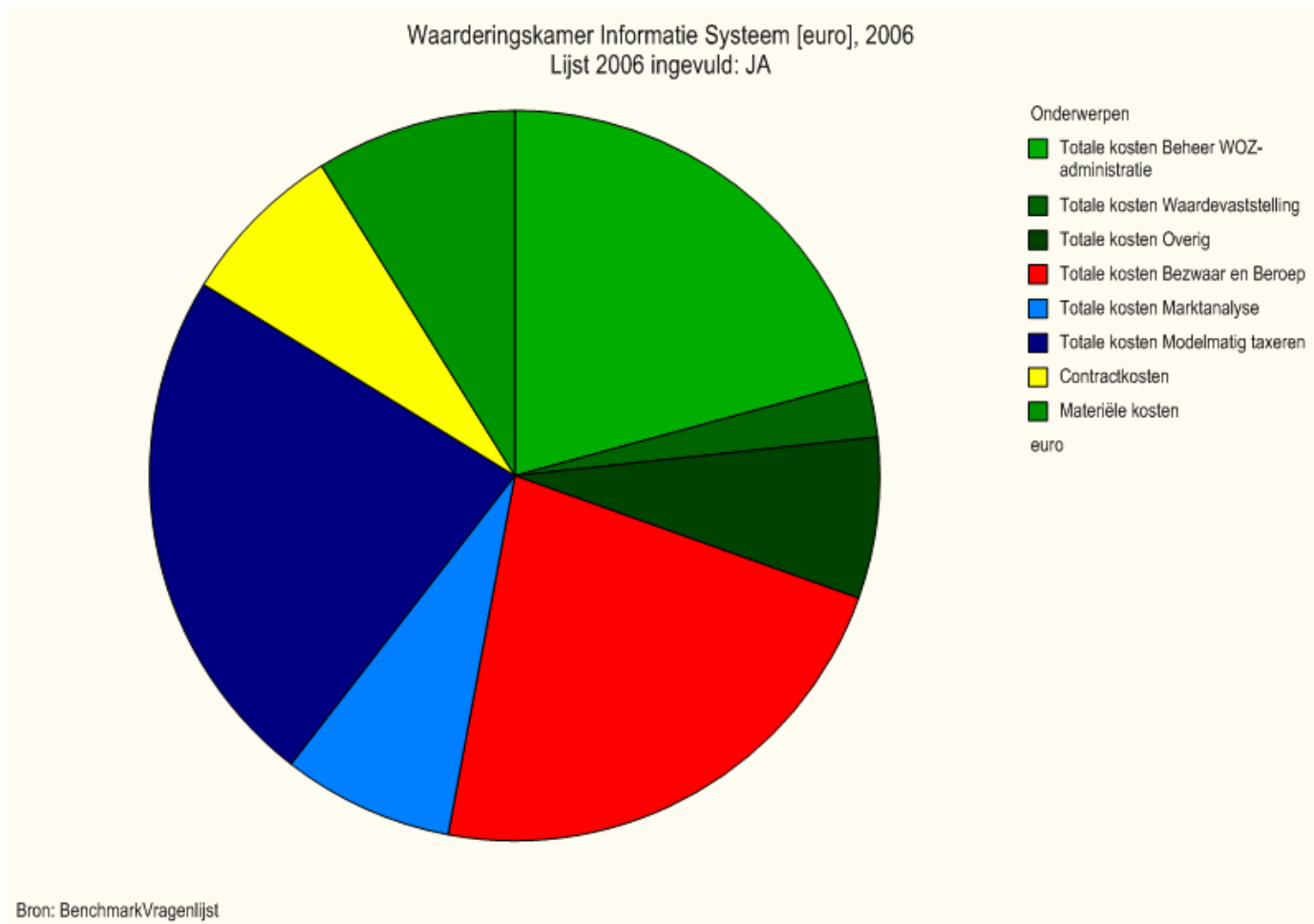
De kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in 2006

Hieronder is een overzicht gegeven van de kosten die de genoemde 158 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. In dezelfde tabel worden ook de gemiddelde kosten per object over 2005 naar deze rubrieken weergegeven.

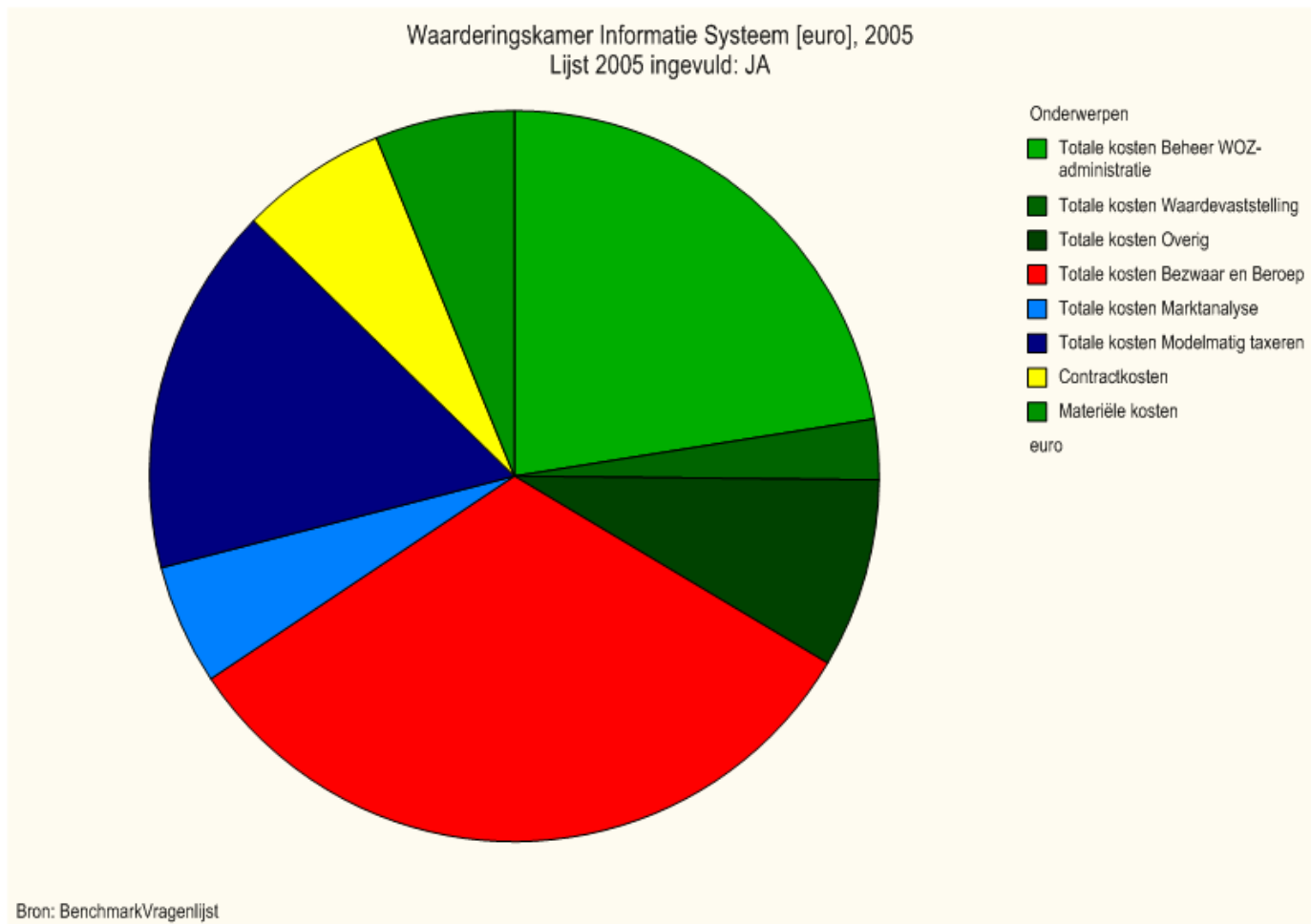
	2006		2005
	Totaalbedrag 158 gemeenten	per object	per object
Totale WOZ-kosten	€ 86.100.258	€ 19,48	€ 21,07
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 17.895.739	€ 4,05	€ 4,74
Marktanalyse	€ 6.527.651	€ 1,48	€ 1,12
Waardebepaling	€ 20.043.057	€ 4,54	€ 3,45
Waardevaststelling	€ 2.188.209	€ 0,50	€ 0,56
Bezwaar en beroep	€ 19.365.232	€ 4,38	€ 6,76
Overig	€ 6.144.064	€ 1,39	€ 1,77
Contract	€ 6.333.269	€ 1,43	€ 1,34
Materiële kosten	€ 7.646.567	€ 1,73	€ 1,30

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 2006



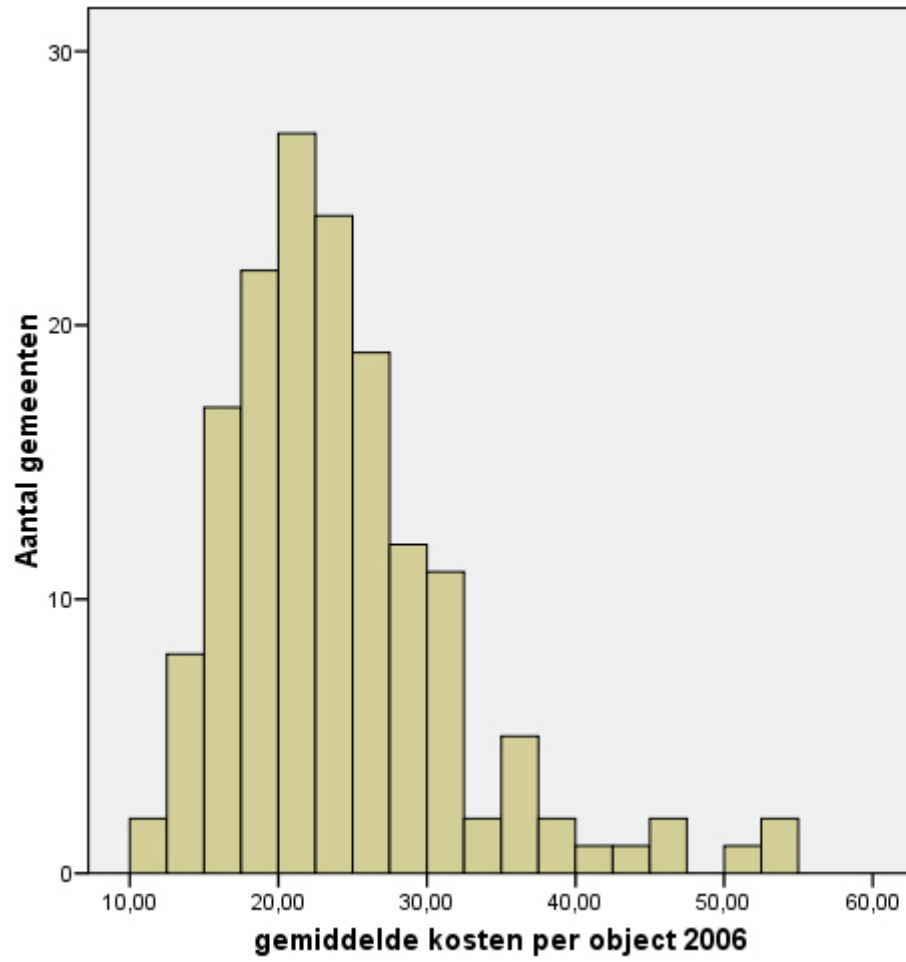
Verdeling kosten 2005

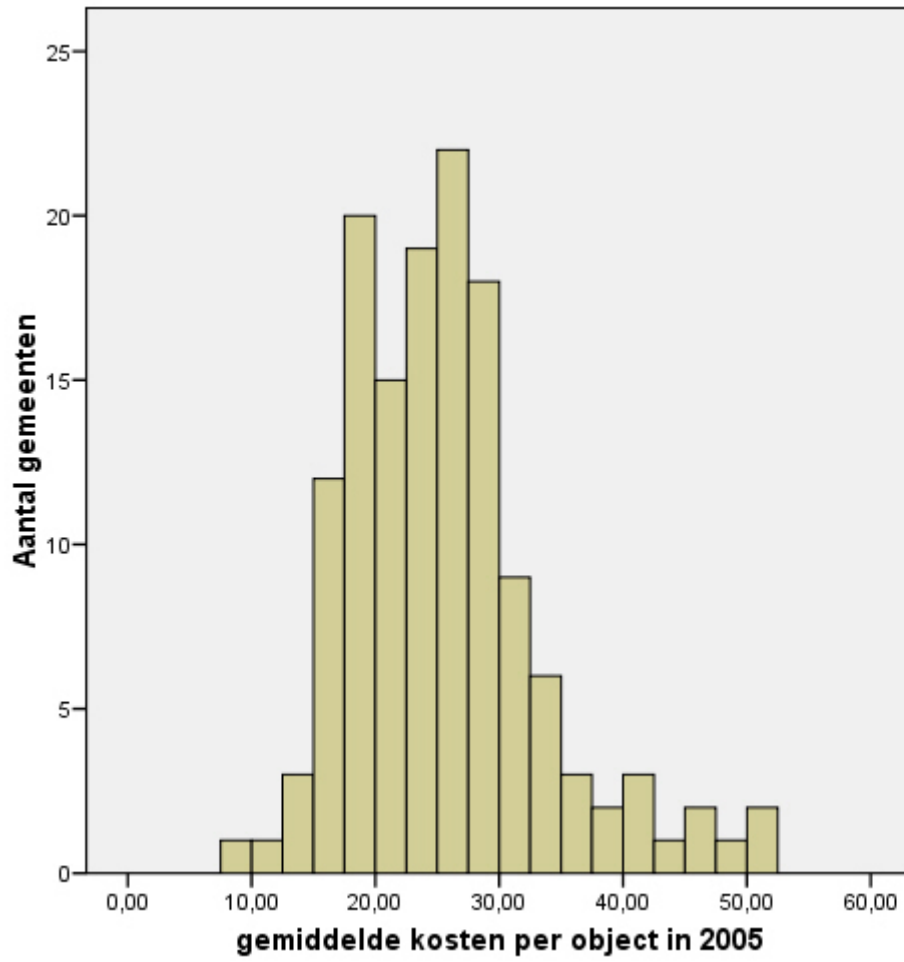


Uit dit overzicht blijkt dat de totale kosten per object van de uitvoering van de Wet WOZ met circa 8% gedaald zijn ten opzichte van de totale kosten over 2005. Hierbij is sprake van een stijging van de kosten van marktanalyse, waardebeoordeling en materiële kosten, samenhangend met de waardebeoordeling naar waardepeildatum 1 januari 2005, die in 2006 afgerond moest worden. Anders dan in 2005 zijn er in 2006 niet massaal (initiële) WOZ-beschikkingen verzonden. Ten opzichte van 2005 is er dan ook een daling in de kosten van bezwaar en beroep waarneembaar. Deze daling heeft geleid tot de uiteindelijke daling van de totale kosten.

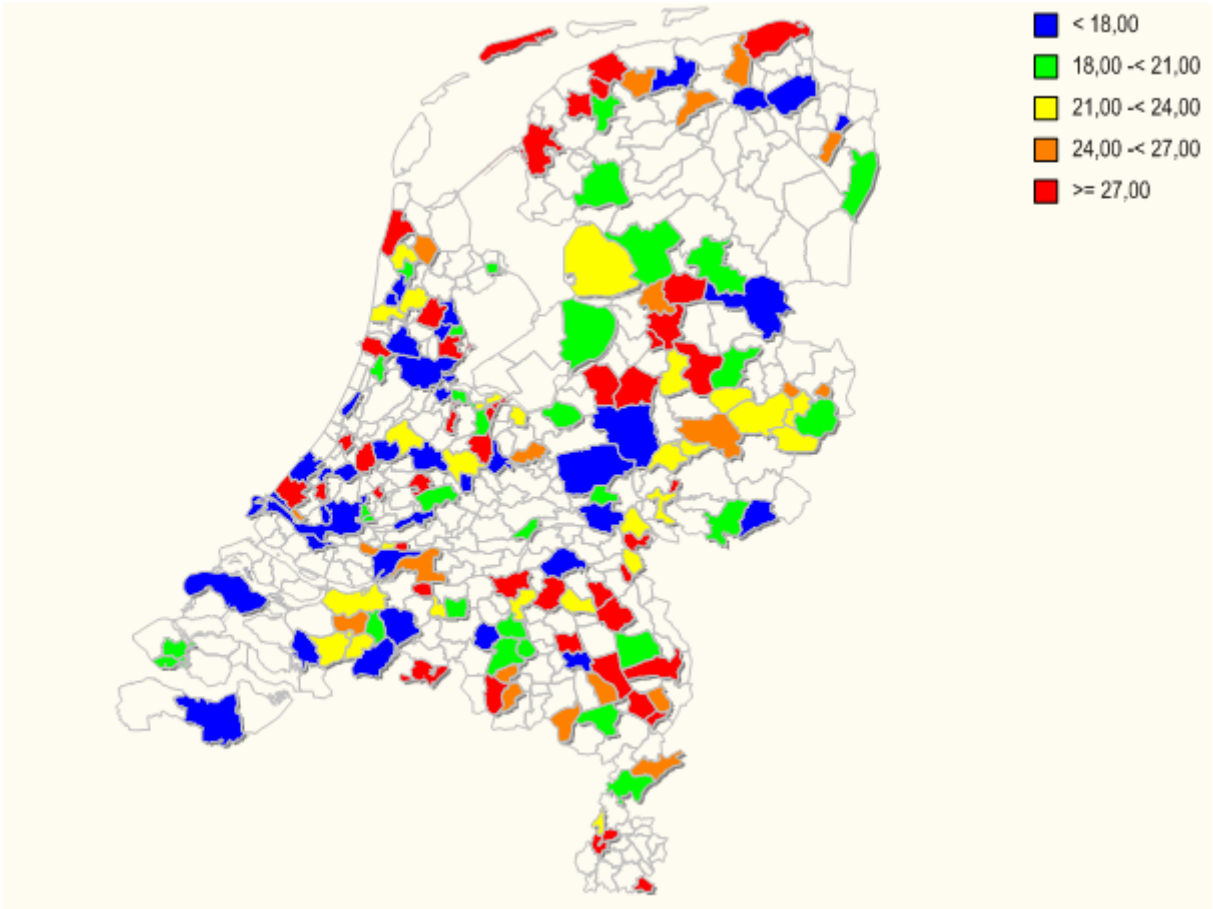
Spreiding gemiddelde kosten per gemeente

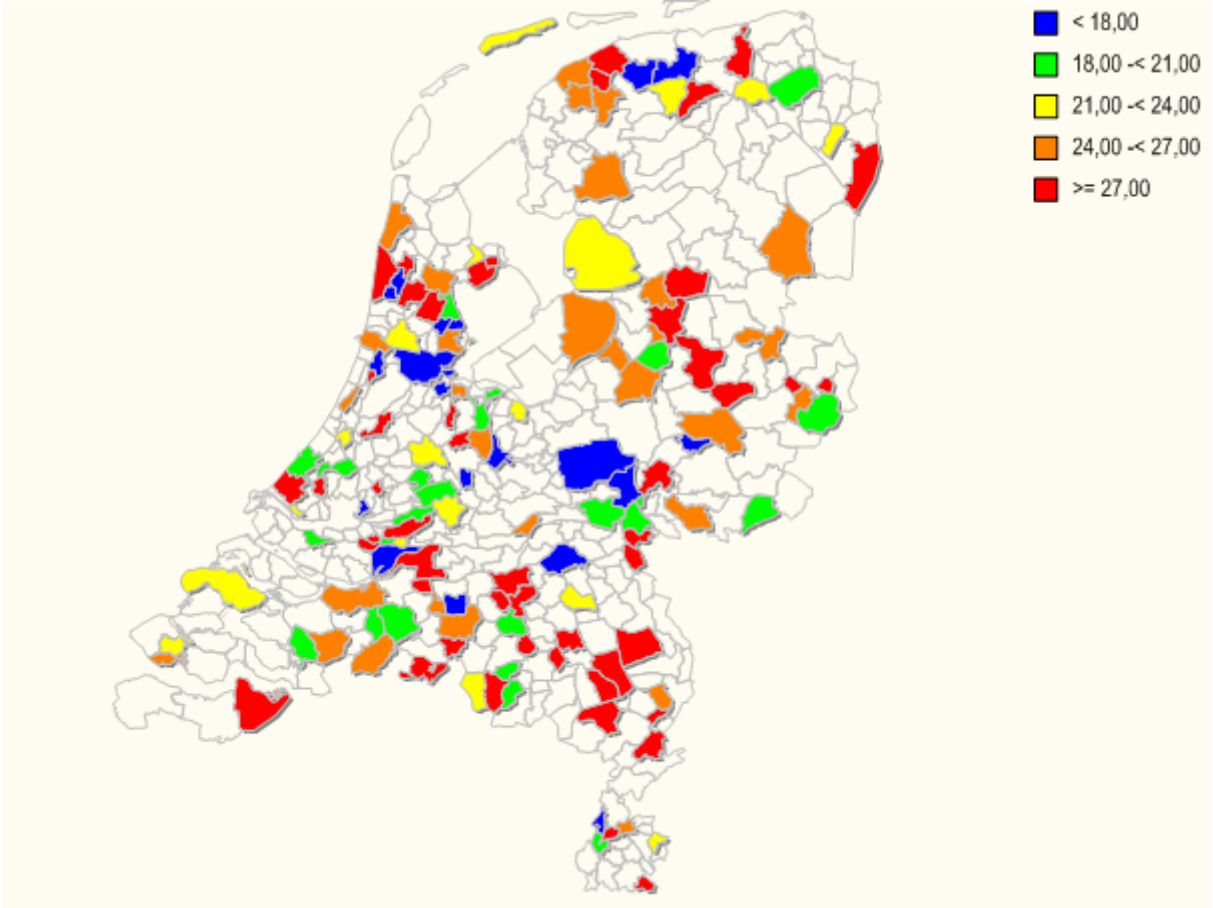
Gemiddeld bedragen in deze 158 gemeenten in 2006 de WOZ-kosten € 19,48 per object. Evenals in voorgaande jaren is er sprake van een grote spreiding van de kosten per object rondom het gemiddelde. Van 48 gemeenten bedragen de gemiddelde kosten minder dan € 19,48 per object per object, terwijl 110 gemeenten hogere kosten hadden. In 2005 bedroegen de gemiddelde WOZ-kosten € 21,07. Van 42 gemeenten bedroegen de gemiddelde kosten minder dan € 21,07 per object, terwijl 98 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 2006. 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 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 2006	kosten 2006	kosten per object 2006
< 5.000	17	66.784	2.370.693	35,50
5.000 - 10.000	40	309.595	8.081.909	26,10
10.000 - 20.000	54	774.450	17.846.988	23,04
20.000 - 50.000	28	909.750	17.580.737	19,33
>= 50.000	19	2.358.781	40.219.931	17,05
Totaal	158	4.419.360	€ 86.100.258	€ 19,48

Zoals er al eerder opgemerkt is, zijn alle groepen van gemeenten niet in gelijke mate in deze benchmark betrokken. Uit het onderstaande overzicht blijkt uit 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 2006	percentage	totaal	deelgenomen aan benchmark 2006	percentage
< 5.000	53	17	32 %	195.999	66.784	34 %
5.000 - 10.000	126	40	32 %	914.723	309.595	34 %
10.000 - 20.000	152	54	36 %	2.122.804	774.450	36 %
20.000 - 50.000	64	28	44 %	1.924.429	909.750	47 %
>= 50.000	31	19	61 %	3.251.452	2.358.781	73 %
Totaal	426	158	37 %	8.409.407	4.419.360	53 %

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

Extrapolatie naar alle gemeenten

Op basis van de kosten die over 2006 zijn opgegeven door 158 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 2006 ingestuurd hebben dan de groep kleinste gemeenten, 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 2006 geëxtrapoleerd op basis van de kostengegevens per grootteklasse.

	2006	extrapolatie
Grootteklasse (aantal WOZ-objecten)	per object	
< 5.000	35,50	€ 6.957.965
5.000 - 10.000	26,10	€ 23.874.270
10.000 - 20.000	23,04	€ 48.909.404
20.000 - 50.000	19,33	€ 37.199.213
>= 50.000	17,05	€ 55.437.257
Totaal	€ 20,5	€ 172.378.109

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 2006 de totale kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in Nederland tussen circa € 170 à € 180 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 hoger 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 2006 zijn gedaald ten opzichte van 2005 (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 2006 de totale WOZ-kosten ongeveer € 172 miljoen gemiddeld per jaar bedroegen (hetgeen overeenkomt met circa € 21,00 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.]

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

Vergelijking met normbedragen kostenverrekening

Uit de benchmark 1999 - 2002 was al 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 2006	Kostenforfait per object 2006	Afwijking werkelijke kosten t.o.v. kostenforfait 2006
< 5.000	17	€ 35,50	€ 21,57	64,6%
5.000 - 10.000	40	€ 26,10	€ 18,84	38,5%
10.000 - 20.000	54	€ 23,04	€ 17,25	33,5%
20.000 - 50.000	28	€ 19,33	€ 15,57	24,1%
>= 50.000	19	€ 17,05	€ 14,35	18,8%
Totaal	158	€ 19,48	€ 15,54	25,3%