

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2006 - 2007

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 2007. Over 2007 hebben 165 gemeenten en vier samenwerkingsverbanden meegewerkt. In deze rapportage staan de kosten over 2007 centraal. Deze gegevens worden op diverse onderdelen vergeleken met 2006. Voor de overige resultaten uit de periode 2003-2005 wordt verwezen naar het rapport 'Benchmark WOZ-kosten 2003-2005'.

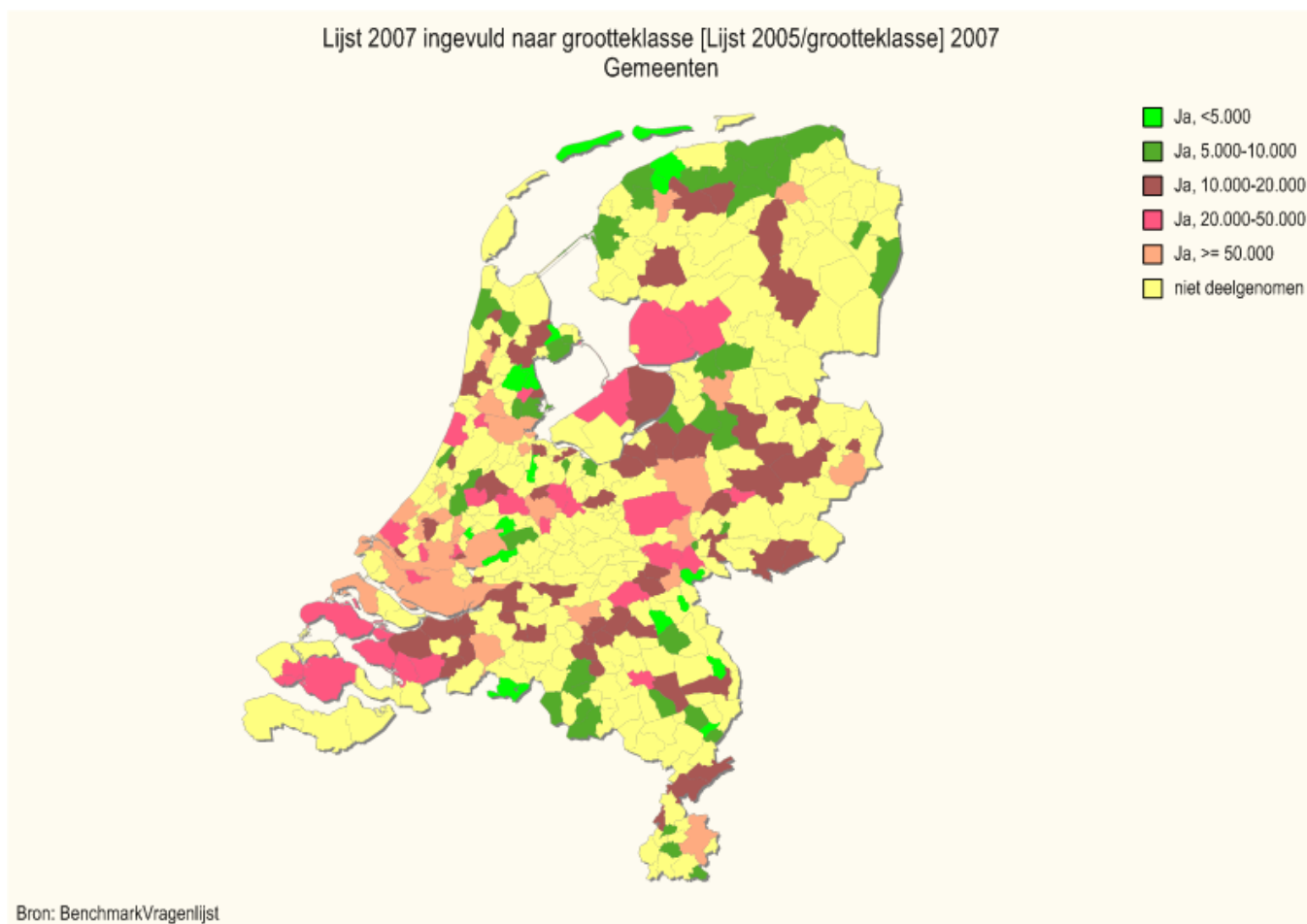
Dit rapport is één van de standaardrapporten binnen de genoemde internetsite gericht op benchmarking. In dit rapport worden de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in het gehele land als uitgangspunt genomen. In de bijlage bij dit rapport is een overzicht opgenomen van alle gemeenten die hebben meegewerkt 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 2008 is aan alle gemeenten gevraagd om een (digitale) vragenlijst in te vullen over de WOZ-kosten over het jaar 2007. In het totaal zijn 171 vragenlijsten ontvangen. Twee vragenlijsten konden in de analyse niet meegenomen worden omdat er geen uren en kosten opgegeven waren. Omdat een aantal van de deelnemende gemeenten in 2008 opgegaan zijn in een formeel samenwerkingsverband, zijn van 165 van de in 2008 bestaande gemeenten en vier samenwerkingsverbanden van in totaal negendertig gemeenten de gegevens over 2007 beschikbaar. Deze 165 gemeenten en vier samenwerkingsverbanden vormen de basis van deze rapportage. In deze rapportage worden de kosten over 2007 weergegeven en wordt eveneens een vergelijking gemaakt met de kosten over 2006. In deze rapportage worden de 165 gemeenten en vier samenwerkingsverbanden verder aangeduid als 169 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 2007 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 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



De kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ in 2007

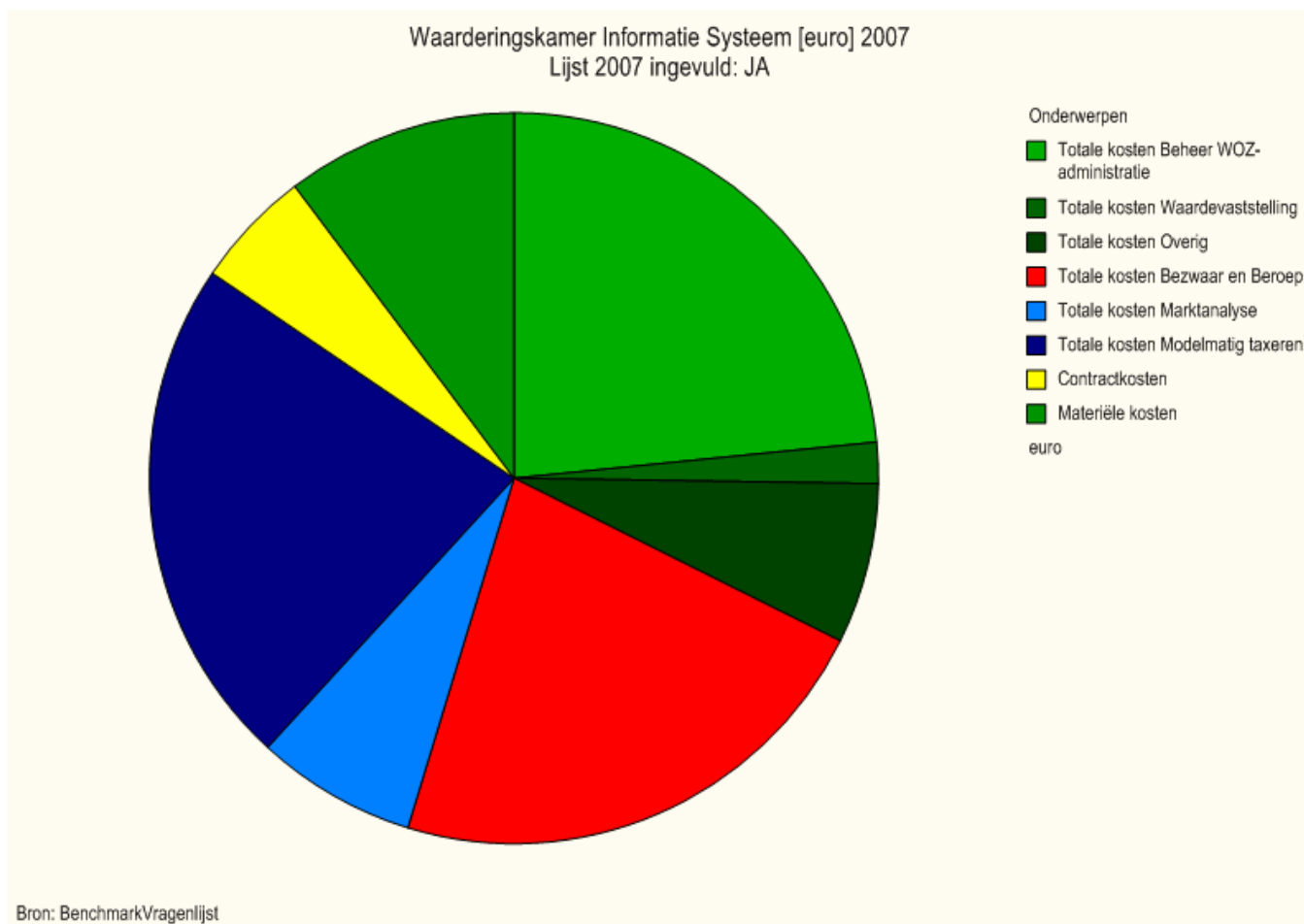
Hieronder is een overzicht gegeven van de kosten die de genoemde 169 gemeenten gezamenlijk hebben opgegeven. Deze totale kosten zijn uitgesplitst naar zes rubrieken die de belangrijkste kosten van de uitvoering van de Wet WOZ vormen, namelijk de bijhouding van de WOZ-administratie, de uitvoering van 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 2006 naar deze rubrieken weergegeven.

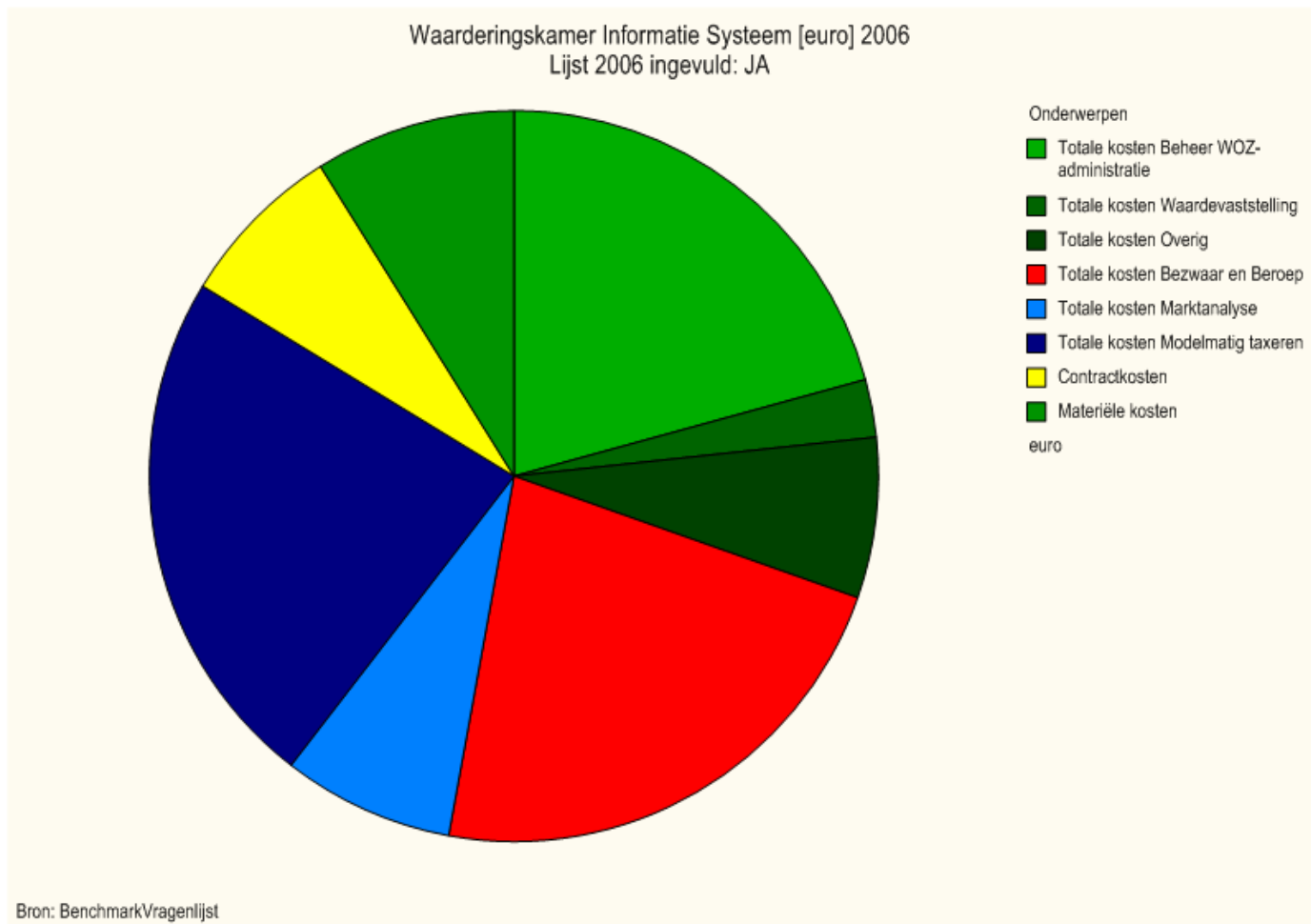
	2007		2006
	Totaalbedrag 169 gemeenten	per object	per object
Totale WOZ-kosten	€ 89.297.497	€ 19,01	€ 19,48
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 20.917.042	€ 4,45	€ 4,04
Marktanalyse	€ 6.352.479	€ 1,35	€ 1,48
Waardebepaling	€ 20.239.550	€ 4,31	€ 4,53
Waardevaststelling	€ 1.619.118	€ 0,35	€ 0,50
Bezwaar en beroep	€ 19.963.889	€ 4,25	€ 4,38
Overig	€ 6.348.862	€ 1,35	€ 1,38
Contract	€ 4.682.366	€ 1,00	€ 1,44
Materiële kosten	€ 9.174.195	€ 1,95	€ 1,74

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 2007



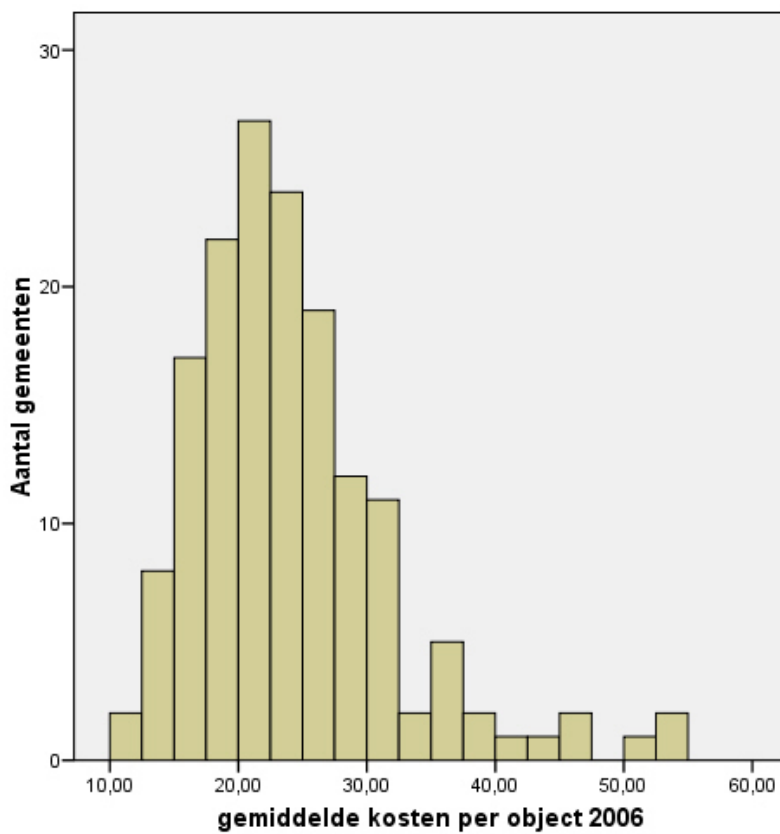
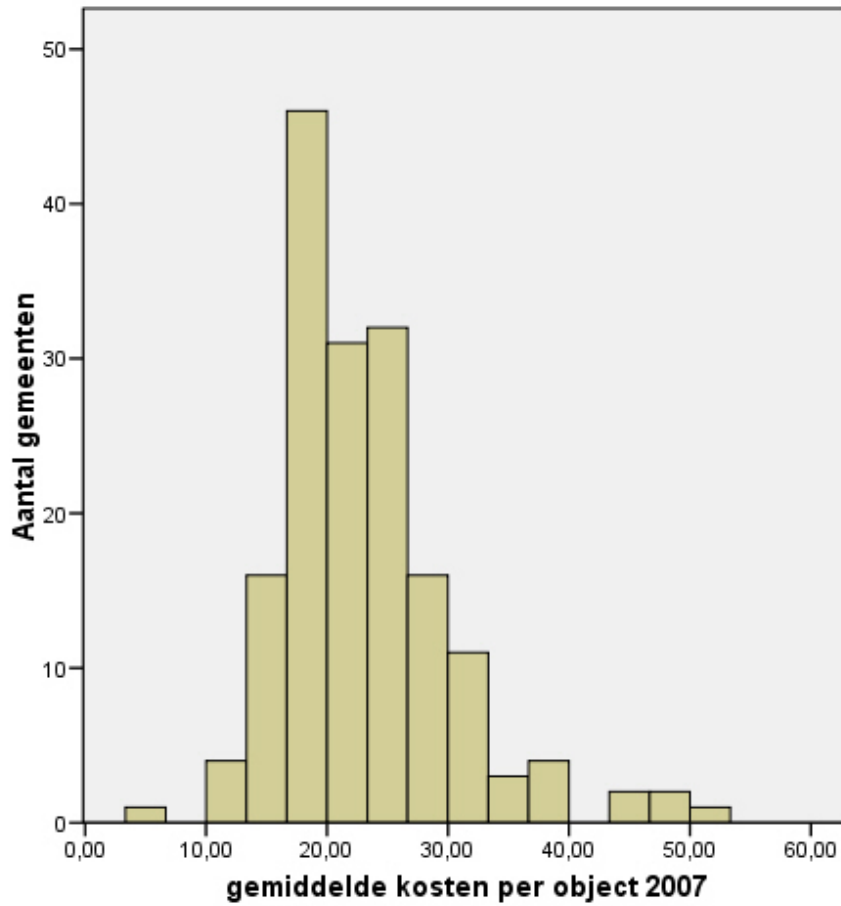
Verdeling kosten 2006



Uit dit overzicht blijkt dat de totale kosten per object van de uitvoering van de Wet WOZ met circa 2% gedaald zijn ten opzichte van de totale kosten over 2006. Hierbij is sprake van een stijging van de kosten van beheer WOZ-administratie en materiële kosten. In het jaar 2007 heeft de afronding van werkzaamheden naar waardepeildatum 1 januari 2005 (afronding herwaardering en behandeling bezwaar) plaatsgevonden. Daarnaast is 2007 het jaar, waarin de waardering is uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2007 voor de beschikkingen in 2008. Ten opzichte van 2006 is er met name een daling in de contractkosten en de kosten van marktanalyse waarneembaar.

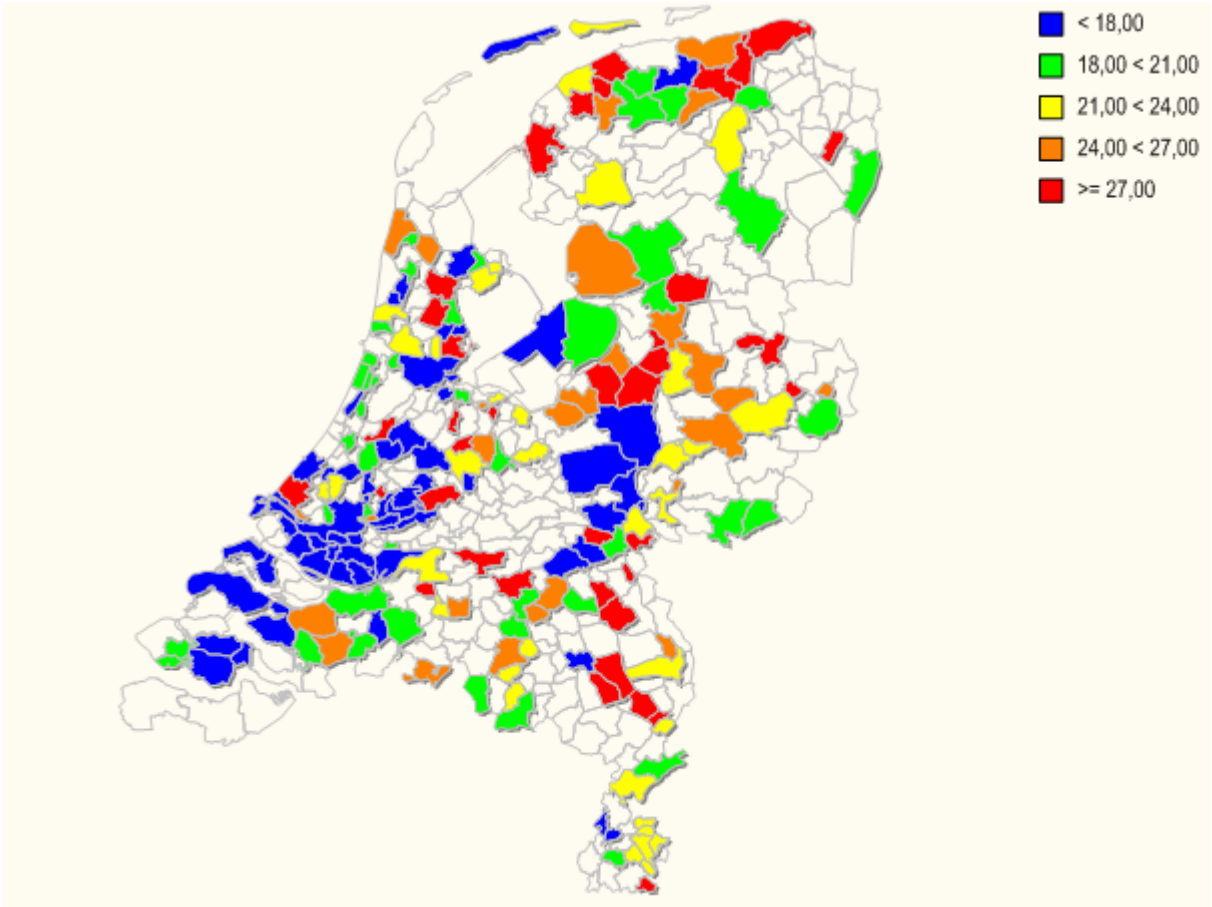
Spreiding gemiddelde kosten per gemeente

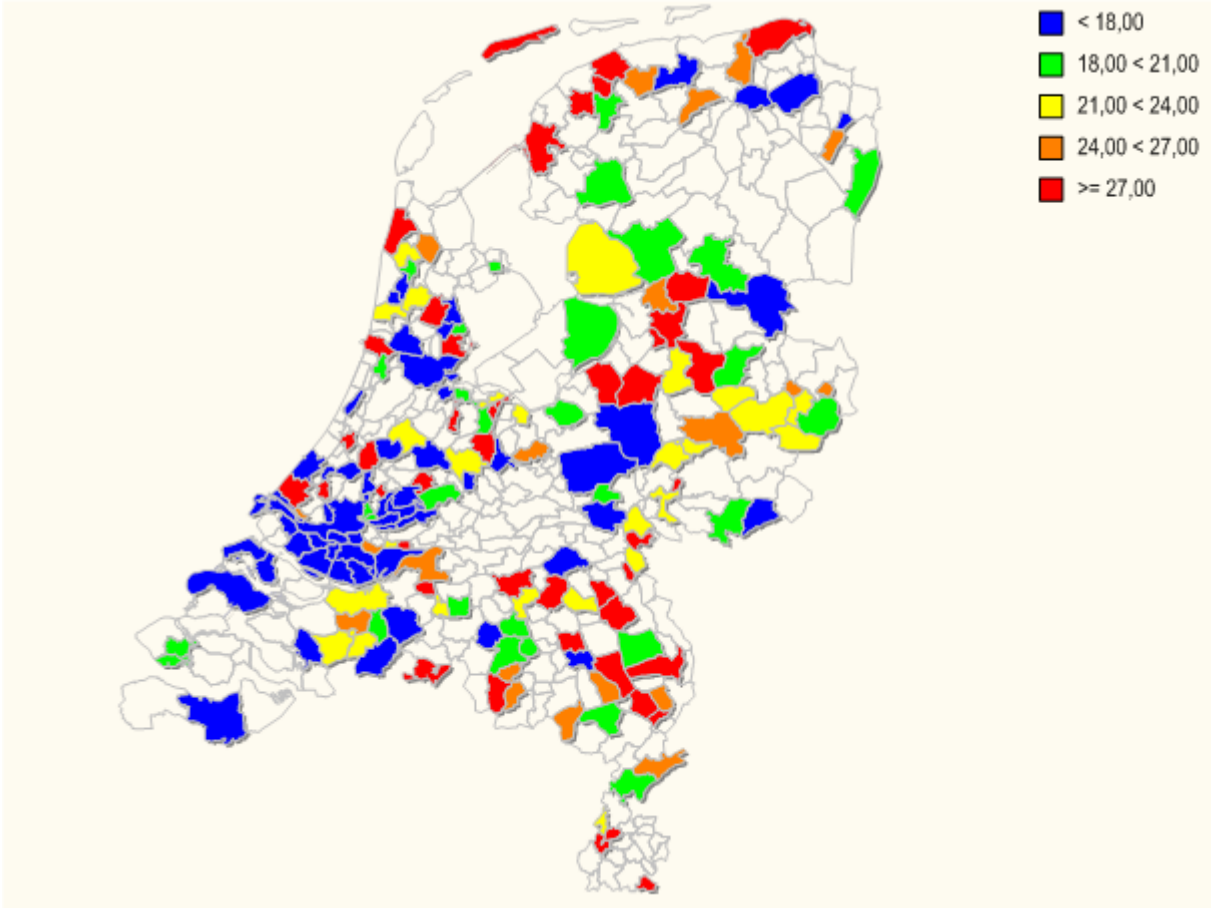
Gemiddeld bedragen in deze 169 gemeenten in 2007 de WOZ-kosten € 19,01 per object. Evenals in voorgaande jaren is er sprake van een grote spreiding van de kosten per object rondom het gemiddelde. Van 55 gemeenten bedragen de gemiddelde kosten minder dan € 19,01 per object per object, terwijl 114 gemeenten hogere kosten hadden. In 2006 bedroegen de gemiddelde WOZ-kosten € 19,48. Van 48 gemeenten bedroegen de gemiddelde kosten minder dan € 19,48 per object, terwijl 110 gemeenten hogere kosten hadden. De spreiding blijkt duidelijk uit onderstaande grafieken:



Ten opzichte van 2006 neemt de spreiding in de gemiddelde kosten per object over 2007 iets af.

De spreiding kan ook in een kaart worden weergegeven. De bovenste afbeelding laat de gemiddelde kosten per object zien over 2007. De onderste afbeelding laat deze kosten zien voor het jaar 2006.





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 2007	kosten 2007	kosten per object 2007
< 5.000	17	67.685	2.014.754	29,77
5.000 - 10.000	43	313.431	7.964.398	25,41
10.000 - 20.000	62	883.566	20.148.451	22,80
20.000 - 50.000	26	851.595	14.888.968	17,48
>= 50.000	21	2.581.686	44.280.926	17,15
Totaal	169	4.697.963	89.297.497 €	€ 19,01

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 2007	percentage	totaal	deelgenomen aan benchmark 2007	percentage
< 5.000	48	17	35 %	179.502	67.685	38 %
5.000 - 10.000	121	43	36 %	890.402	313.431	35 %
10.000 - 20.000	142	62	44 %	2.004.158	883.566	44 %
20.000 - 50.000	67	26	39 %	2.075.129	851.595	41 %
>= 50.000	31	21	68 %	3.342.096	2.581.686	77 %
Totaal	409	169	41 %	8.491.287	4.697.963	55 %

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 2007 zijn opgegeven door 169 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 2007 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 2007 geëxtrapoleerd op basis van de kostengegevens per grootteklasse.

	2007	extrapolatie	2006	extrapolatie
Grootteklasse (aantal WOZ-objecten)	per object		per object	
< 5.000	29,77	€ 5.343.775	€ 35,50	€ 6.957.965
5.000 - 10.000	25,41	€ 22.625.115	€ 26,10	€ 23.874.270
10.000 - 20.000	22,80	€ 45.694.802	€ 23,04	€ 48.909.404
20.000 - 50.000	17,48	€ 36.273.255	€ 19,33	€ 37.199.213
>= 50.000	17,15	€ 57.316.946	€ 17,05	€ 55.437.257
Totaal	€ 19,70	€ 167.253.893	20,50	€ 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 2007 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 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 2007 zijn gedaald ten opzichte van 2006 (circa € 170 à € 180 miljoen).

Vergelijking met periode 1999 tot en met 2002

In de vorige paragraaf is gebleken dat in 2007 de totale WOZ-kosten ongeveer € 167 miljoen gemiddeld per jaar bedroegen (hetgeen overeenkomt met circa € 20,00 gemiddeld per object per jaar). Voor het jaar 2006 bedragen de totale WOZ-kosten ongeveer € 170 - € 180 miljoen (hetgeen overeenkomt met € 21 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
Totale WOZ-kosten per jaar	circa € 190 miljoen	€ 160 à € 170 miljoen	€ 180 à 190 miljoen	€ 170 à 180 miljoen	€ 160 à 170 miljoen
Totale WOZ-kosten per object/jaar	€ 23	€ 19,50	€ 22	€ 21	€ 20

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 2007	Kostenforfait per object 2007	Afwijking werkelijke kosten t.o.v. kostenforfait 2007
< 5.000	17	€ 29,77	€ 21,79	36,6%
5.000 - 10.000	43	€ 25,41	€ 19,18	32,5%
10.000 - 20.000	62	€ 22,80	€ 17,24	32,3%
20.000 - 50.000	26	€ 17,48	€ 15,88	10,1%
>= 50.000	21	€ 17,15	€ 14,56	17,8%
Totaal	169	€ 19,01	€ 15,72	20,9%