

NOTITIE

Betreft: Managementsamenvatting benchmarkresultaten 1999-2002

Datum: 19 november 2003

Bijlage(n):

Doel van de benchmark WOZ-kosten

De afgelopen jaren heeft de Waarderingskamer een benchmark-onderzoek uitgevoerd naar de WOZ-kosten die gemeenten maken. De onderzoeksperiode betreft het tweede waarderingskosten-tijdvak, de jaren 1999 tot en met 2002.

Het doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de factoren die de hoogte en de opbouw van de WOZ-kosten bij gemeenten verklaren. Dit inzicht is van belang voor gemeenten zelf om in het kader van de efficiencyverbetering de situatie in de eigen gemeente te kunnen vergelijken met die in andere gemeenten. Het aanbieden van een "benchmark" moet gemeenten ondersteunen bij de zelfreflectie op de uitvoering van de Wet WOZ en stimuleren ervaringen van andere gemeenten te benutten. Daarom ontvangen alle gemeenten gedetailleerde overzichten van de geconstateerde gemiddelde WOZ-kosten per object per gemeente.

Daarnaast is het onderzoek van belang voor de optimalisering van de uitvoering van de Wet WOZ bij de beoordeling van de haalbaarheid en het bereik van de verbetervoorstellen die momenteel in discussie zijn.

Voor de waterschappen en de Belastingdienst is het onderzoek van belang om een inschatting van het mogelijke beroep op de zogenoemde 'vangnetregeling' (de eindafrekening van de werkelijke WOZ-kosten in de periode 1999-2002) te kunnen maken. Met het oog op deze doelstelling is in 2002 reeds een voorlopige tussenrapportage opgesteld over de jaren 1999 en 2000.

Gebruik benchmark door gemeenten

Met deze eindrapportage kunnen gemeenten, ten behoeve van de verbetering van de bedrijfsvoering, vergelijken hoe een gemeente scoort ten opzichte van andere of vergelijkbare gemeenten op bepaalde onderdelen van de uitvoering van de Wet WOZ. Op deze manier wordt de basis gelegd om van elkaar te leren en zo te komen tot een meer doelmatige uitvoering. Gezien de inspanningen die een groot aantal gemeenten heeft verricht om deze benchmark mogelijk te maken, gaat de Waarderingskamer ervan uit dat gemeenten deze basis ook gaan gebruiken en dat deze een rol zal spelen bij de verdere optimalisering van de doelmatigheid van de WOZ-werkzaamheden.

Het onderzoek zal in de komende jaren worden voortgezet om gemeenten steeds in de vorm van een benchmark materiaal ter beschikking te stellen ten behoeve van de doelmatigheidsverbetering. De Waarderingskamer zal de gegevens koppelen aan het oordeel over de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ zodat een kwaliteitsbenchmark ont-

staat. Zo probeert de Waarderingskamer samen met gemeenten een slag te maken van prestatievergelijking naar prestatieverbetering.

Ook zullen in de toekomst de resultaten van het benchmarkonderzoek gebruikt worden om een indicatie te krijgen wat de (landelijke) effecten van de ingevoerde verbetervoorstellen zijn. Dat betreft dan een integraal beeld van de WOZ-kosten en richt zich niet op de kostenreductie voortkomend uit afzonderlijke, toekomstige wijzigingen.

Deelname gemeenten

Aan alle gemeenten is gevraagd om aan dit onderzoek mee te doen. Het eerste jaar is een vragenlijst op papier verspreid, de latere jaren is gewerkt met een soort aangiftdiskette. Uiteindelijk zijn er 30 gemeenten die nimmer gegevens hebben ingeleverd. Met betrekking tot 120 gemeenten zijn de gegevens voldoende betrouwbaar over alle vier de jaren. De groep van 120 gemeenten is voldoende representatief om als vergelijkingsmateriaal te dienen en om de conclusies op te baseren.

Totale gemeentelijke WOZ-kosten

Wanneer de gegevens van de groep van 120 gemeenten worden geëxtrapoleerd dan belopen de gemiddelde jaarlijkse uitvoeringskosten van de Wet WOZ in de jaren 1999-2002 ongeveer €190 mln per jaar. Bij een gemiddelde van acht miljoen WOZ-objecten in ons land liggen de uitvoeringskosten op ongeveer €23,00 per object per jaar. De hoogte van de genoemde bedragen is in lijn met de tussenrapportage over het benchmarkonderzoek dat in 2002 is gepubliceerd.

Dit is bijna twee keer zoveel als het bedrag dat per object in de desbetreffende jaren als voorschot gedeclareerd mocht worden. Het voorlopige richtbedrag is overigens indertijd bewust laag vastgesteld. De waterschappen en de Belastingdienst wilden namelijk voorkomen dat gemeenten gingen 'verdienen' aan de uitvoering van de Wet WOZ.

In onderstaand overzicht wordt de opbouw van de gemiddeld €190 miljoen WOZ-kosten per jaar uit de verschillende deelactiviteiten zichtbaar.

Uit het overzicht blijkt dat 67% van de totale WOZ-kosten in rubriek 2 (kosten waarde-bepaling) wordt verantwoord. Doordat een zo hoog percentage van de kosten in één rubriek valt, geeft de hierboven gemaakte indeling slechts in beperkte mate inzicht welke activiteiten nu verantwoordelijk zijn voor welk deel van de kosten. De bij de benchmark WOZ-kosten gehanteerde rubrieksindeling is echter gebaseerd op de rubrieksindeling die vanaf 1995 is gebruikt voor de verrekening van WOZ-kosten. Om die reden is besloten om de primaire rubrieksindeling bij de vraagstelling aan gemeenten niet te veranderen.

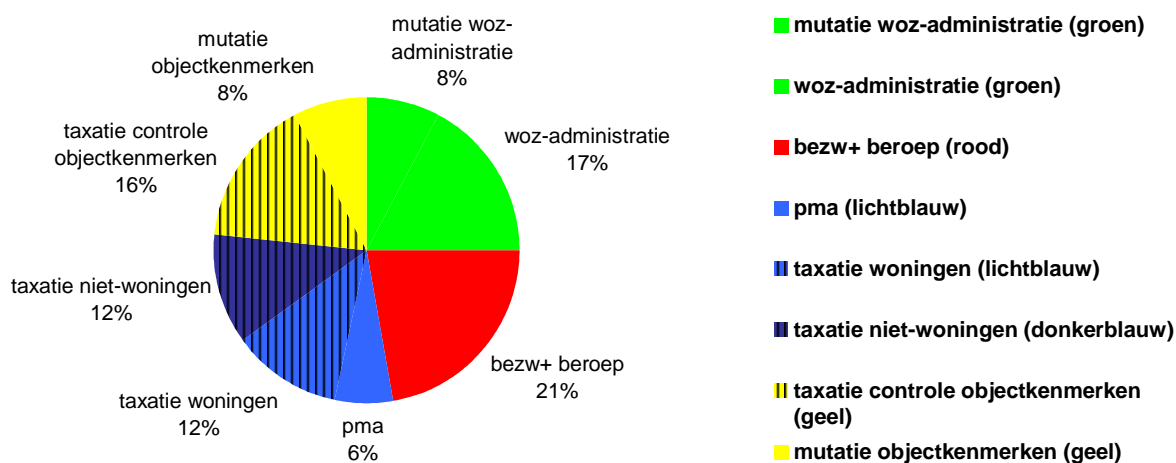
	Bedragen gemiddeld per jaar		
	Totaalbedrag 120 gemeenten	kosten per object	Extrapolatie naar alle gemeenten
Totale WOZ_kosten 1999-2002	61.579.653	23,02	188.764.000
Rubriek 1:			
Gegevensverzameling	3.672.670	1,37	11.234.000
Rubriek 2:			
Kosten waardebepaling	41.351.944	15,46	126.772.000
2a: Bijhouden mutaties en marktanalyse	13.439.437	5,02	41.164.000
2b: Waardebepaling	27.912.508	10,43	85.526.000
Rubriek 3:			
Waardevaststelling	1.065.693	0,40	3.280.000
Rubriek 4: Bezwaar en beroep	9.052.401	3,38	27.716.000
4a: Bezwaar	7.533.905	2,82	23.124.000
4b: Beroep	1.518.497	0,57	4.674.000
Rubriek 5: Overige kosten	5.888.130	2,20	18.040.000
5a: Kosten communicatie	818.009	0,31	2.542.000
5b: Automatiseringskosten	4.396.299	1,64	13.448.000
5c: Opleidingskosten	153.436	0,06	492.000
5d: Interne organisatie	520.387	0,19	1.558.000

Uitsplitsing naar soort WOZ-activiteit

Om de resultaten van het benchmark-onderzoek beter te kunnen gebruiken voor een analyse van de kostenverklarende factoren en voor het selecteren van die activiteiten waar het verbeteren van de doelmatigheid het hoogste effect op de totale WOZ-kosten kan hebben, zijn de geanalyseerde WOZ-kosten ook op een alternatieve wijze gerubriceerd.

In onderstaande grafiek is de verdeling van de totale WOZ-kosten zichtbaar gemaakt over vijf belangrijke categorieën activiteiten, namelijk:

- beheer WOZ-administratie;
- bijhouding objectkenmerken;
- taxatie woningen (inclusief permanente marktanalyse);
- taxatie niet-woningen;
- bezwaar en beroep (inclusief taxatiekosten voor bezwaar en beroep).



- Groen:** kosten bijhouden administratie en communicatie burger (20 à 25%). Deze is in de benchmark opgebouwd uit verschillende posten, waarbij de mutatiebijhouding (met name verwerking kadastrale gegevens) in de grafiek nog apart is weergegeven;
- Geel:** kosten bijhouden objectkenmerken bij nieuwbouw, verbouw etc. (20 à 25%). Deze post is voor een deel direct in de benchmark gespecificeerd (mutatie objectkenmerken) en voor een deel (gearceerd weergegeven) afgescheiden van een grotere post (met name kosten externe taxatiebureaus);
- Lichtblauw:** kosten marktanalyse en taxatie woningen (circa 20%) Deze post is voor een deel direct in de benchmark gespecificeerd (permanente marktanalyse woningen) en voor een deel (gearceerd weergegeven) afgescheiden van een grotere post (met name kosten externe taxatiebureaus);
- Donkerblauw:** kosten taxatie niet-woningen (circa 15%); Deze post is afgescheiden van een grotere post (met name kosten externe taxatiebureaus);
- Rood:** kosten bezwaar en beroep (circa 20%). Deze post omvat zowel administratief/juridische kosten als taxatietechnische kosten ten behoeve van de heroverweging;
- Gearceerd:** dit deel van de kosten was binnen de benchmark WOZ-kosten één rubriek (kosten waardebepaling periodieke herwaardering) die met name bestond uit de kosten externe taxatiebureaus.

Vergelijking van gemeenten

Bij het analyseren van de resultaten valt op dat de onderlinge verschillen tussen de gemeenten groot zijn. Naar de oorzaken van deze verschillen is onderzoek gedaan. Over het algemeen geven kleine gemeenten meer kosten per onroerende zaak op voor de uitvoering van de Wet WOZ dan grote gemeenten. Kleine gemeenten met verhoudingsgewijs veel agrarische onroerende zaken geven hogere WOZ-kosten op dan gemeenten

die relatief minder agrarische objecten hebben. Deze conclusies uit het onderzoek benchmark WOZ-kosten zijn ook verwerkt in het systeem van verdeling van de WOZ-kosten per gemeente. Vanaf 2003 ontvangt een gemeente een vergoeding van de Belastingdienst en de waterschappen die gebaseerd is op een bedrag per gemeente, een bedrag per onroerende zaak, een aanvullend bedrag voor een niet-woning en een aanvullend bedrag voor een onroerende zaak in het buitengebied. Hierdoor krijgen kleine gemeenten en gemeenten met relatief veel onroerende zaken in het "buitengebied" een hogere vergoeding.

In aansluiting op de conclusie dat kleine gemeenten relatief hoge kosten per onroerende zaak opgeven, kan worden geconstateerd dat door intensieve samenwerking reductie van kosten mogelijk is. Een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten heeft over alle jaren de laagste kosten per onroerende zaak opgegeven. In dit samenwerkingsverband worden zowel waardering als aanslagregeling en heffing en invordering gecombineerd uitgevoerd voor (inmiddels) meer dan 70.000 objecten en voor zowel de desbetreffende gemeenten als het waterschap die in de gemeenschappelijke regeling deelnemen.

Geconstateerd is dat er ook verschillen tussen gemeenten worden veroorzaakt door het gebruik van verschillende manieren van toerekenen van kosten aan activiteiten. Ook zijn er aanzienlijke verschillen geconstateerd in de berekening van personeelskosten, huisvestingskosten en overhead. Deze constatering komen overeen met soortgelijke conclusies bij benchmarkonderzoeken op andere terreinen van gemeentelijke activiteiten. Door het ter beschikking stellen van de cijfers kunnen gemeenten bij het gebruik van de benchmarkgegevens voor de optimaliseren van de WOZ-uitvoering de ervaringen van andere gemeenten "corrigeren" voor deze effecten van verschillende toerekening.

Tarieven personeelskosten

Bijna de helft van de opgegeven WOZ-kosten hangt samen met de kosten van het personeel in dienst van gemeenten die uitvoering geven aan de Wet WOZ. Het gaat daarbij om de directe personeelskosten en de indirecte kosten voor huisvesting, kantoorautomatisering en overige overheadkosten. Gemeenten hebben de directe personeelskosten en de verschillende soorten indirecte kosten afzonderlijk opgegeven. Gemiddeld komen de door de gemeenten in deze benchmark gebruikte tarieven overeen met het tarieven zoals vastgesteld door de Directie Audit en Toezichtbeleid van het Ministerie van Financiën (Handleiding overheidstarieven, of kortweg DAR-tarieven) voor salariskosten, huisvestingskosten, kosten kantoorautomatisering en overige overheadkosten. Afzonderlijke gemeenten hebben tarieven gebruikt in deze benchmark die soms sterk afwijken van deze DAR-tarieven. Onderlinge vergelijking tussen gemeenten wat betreft de gebruikte tarieven wordt bemoeilijkt doordat sommige gemeenten een "all-in" tarief gebruiken en andere verschillende manieren voor de bepaling van overheadkosten hanteren.