



WOZ-KOSTEN HELMOND 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 het jaar 2006 centraal.

In dit rapport wordt de uitvoering van de Wet WOZ in de gemeente Helmond vergeleken met kengetallen van de gekozen vergelijkingsgemeenten. Op basis van deze gegevens kan inzicht worden verkregen in mogelijke verbeterpunten.

De gemeente Helmond in hoofdlijnen

Om het mogelijk te maken de gemeente Helmond te vergelijken met andere gemeenten hebben we enkele belangrijke kenmerken van de gemeente in onderstaande tabel op een rijtje gezet.

De gegevens van de vergelijkende gemeenten zijn ernaast gezet. Hierbij is gekozen voor een aantal middelgrote en grote Brabantse gemeenten. De gemeenten Eindhoven en Tilburg zijn hier niet in meegenomen, omdat zij over het jaar 2006 niet aan het benchmark-onderzoek hebben deelgenomen.

Tabel A kengetallen vergeleken gemeenten 2006

	Helmond	Oss	Bergen op Zoom	Roosendaal	's-Hertogen bosch	Breda
Aantal inwoners	85.993	76.626	65.454	77.381	135.596	170.491
Oppervlakte (km ²)	54,56	104,42	93,13	107,21	91,26	129,15
Aantal WOZ-objecten	42.820	36.093	35.545	40.589	72.700	92.477
Aantal woningen	39.511	31.338	33.058	36.276	62.878	81.566
Aantal niet-woningen	3.140	3.018	963	3.460	9.960	7.662
Gemiddelde Woningwaarde (peildatum 1-1-2005)	€ 209.000	€ 232.000	€ 194.000	€ 218.000	€ 236.000	€ 224.000

Kosten van de gemeente Helmond

Aan de gemeenten is gevraagd om de gemaakte kosten op te geven. Hierbij is gevraagd om de kosten uit te splitsen naar kosten van eigen personeel, kosten voor inhuur van tijdelijke/gespecialiseerde medewerkers en kosten voor uitbesteding. Daarnaast is gevraagd onderscheid te maken naar vijf belangrijke deelgebieden van werkzaamheden plus een restcategorie. De door de gemeente opgegeven kosten zijn hieronder weergegeven.

Tabel B Kosten over het jaar 2006

Rubriek	personeels-kosten	kosten inhuur	kosten uitbesteding	materiële kosten	totaal	totaal per object
administratie	57.309	0	0		57.309	
marktanalyse	33.928	0	0		33.928	
waardebepaling	160.022	0	51.121		211.143	
waardevaststelling	29.589	0	0		29.589	
bezwaar/beroep	196.549	23.784	55.461		275.794	
overig	47.148	0	5.712		52.860	
contract			0		0	
materiële kosten				19.207	19.207	
totaal	524.545	23.784	112.294	19.207	679.830	15,93
Landelijk gemiddelde						19,48
salariskosten*	327.841	17.883			345.724	
overhead	196.704	5.901			202.605	

* De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van DAR-tarieven voor de opgave van de salaris- en overheadkosten voor eigen personeel.

Analyse van de kosten in de gemeente Helmond

Bij de vergelijking van de kosten in de gemeente Helmond met andere gemeenten is de eenvoudigste vergelijking te maken door de totale kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ per WOZ-object te vergelijken met andere gemeenten. In onderstaand overzicht is dit gedaan voor de totale kosten gemaakt in 2006.

De gemiddelde kosten per object in de gemeente Helmond zijn vergeleken met de gekozen vergelijkingsgemeenten. De resultaten van deze vergelijking zijn in onderstaande tabel zichtbaar.

Tabel C Vergelijking gemiddelde kosten per object

	Helmond	Landelijk gemid- delde	Oss	Roosen daal	's- Hertogen bosch	Breda	Bergen op Zoom
WOZ-kosten per object in 2003	€ 20,22	€ 19,53	€ 25,57	€ 20,99	€ 27,83	€ 16,24	€ 20,29
WOZ-kosten per object in 2004	€ 16,91	€ 19,23	€ 11,54	€ 17,48	€ 32,65	€ 16,31	€ 23,60
WOZ-kosten per object gemiddeld over 2003/2004	€ 18,56	€ 19,38	€ 18,51	€ 19,23	€ 30,24	€ 16,28	€ 21,94
WOZ-kosten per object in 2005	€ 16,31	€ 21,07	€ 17,33	€ 25,40	€ 34,43	€ 19,11	€ 18,92
WOZ-kosten per object in 2006	€ 15,93	€ 19,48	€ 17,36	€ 21,89	€ 35,84	€ 17,87	€ 17,93

De verwachting is dat de dalende trend van het Helmondse kostenniveau zich in 2007 heeft doorgezet.

Tabel D gemiddelde kosten naar kostensoort

Gemiddelde kosten per object in 2006 *	Helmond	Landelijk gemiddelde	Oss	Roosendaal	's-Hertogenbosch	Breda	Bergen op Zoom
Beheer WOZ-administratie	€ 1,34	€ 4,05	€ 2,57	€ 8,70	€ 4,31	€ 9,21	€ 3,51
Marktanalyse	€ 0,79	€ 1,48	€ 1,22	€ 0,48	€ 0,04	€ 1,53	€ 1,71
Modelmatig taxeren	€ 4,95	€ 4,54	€ 5,65	€ 3,68	€ 13,79	€ 3,06	€ 6,66
Waardevaststelling	€ 0,69	€ 0,50	€ 0,09	€ 0,25	€ 0,04	€ 0,08	€ 0,18
Bezwaar en beroep	€ 6,46	€ 4,38	€ 2,45	€ 5,54	€ 13,76	€ 0,83	€ 1,81
Overige kosten	€ 1,24	€ 1,39	€ 0,26	€ 2,11	€ 1,48	€ 0,74	€ 2,69
Contractkosten	€ 0,00	€ 1,43	€ 4,09	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Materiële kosten	€ 0,45	€ 1,73	€ 1,02	€ 1,13	€ 2,42	€ 0,83	€ 1,36
Totaal	€ 15,93	€ 19,48	€ 17,36	€ 21,89	€ 35,84	€ 16,28	€ 17,93

Uit het bovenstaande staatje kunnen een aantal conclusies getrokken worden:

- De marktanalyse krijgt in Helmond nog relatief weinig aandacht in vergelijking met de overige gemeenten. Hierop wordt vanaf 2008 al meer aandacht gevestigd om al in het voortraject trends te kunnen volgen;
- In Helmond werd in 2006 veel tijd en geld besteed aan bezwaarafhandeling. Deze energie werd tevens gestoken in de verbetering van de modellen;
- De gemeente Helmond besteed weinig werkzaamheden uit en houdt de kennis in eigen hand, om zo in de toekomst nog slagvaardiger te werk te kunnen gaan. Dit uit zich nu al in lagere kosten dan gemiddeld.

Vergelijking kosten naar aard

Naast de onderverdeling in deelactiviteiten is ook de aard van de kosten van belang. Natuurlijk hangt de aard van de kosten ook sterk af van de gekozen wijze van uitvoering. Gemeenten die veel werkzaamheden uitbesteden, zullen minder kosten voor eigen personeel hebben en vice versa.

Tabel E uitsplitsing kosten naar aard

Gemiddelde kosten per object per jaar 2006	Helmond	Landelijk gemiddelde	Oss	Roosendaal	Hertogenbosch	Breda	Bergen op Zoom
Eigen personeel*	€ 12,29	€ 0,00	€ 12,25	€ 13,88	€ 12,43	€ 11,62	€ 11,57
Ingehuurd personeel	€ 0,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 4,60	€ 20,99	€ 4,81	€ 2,85
Uitbesteding	€ 2,63	€ 0,00	€ 4,09	€ 2,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,15
Materiële kosten	€ 0,45	€ 0,00	€ 1,02	€ 1,13	€ 2,42	€ 1,44	€ 1,36
Totaal	€ 15,93	€ 0,00	€ 17,36	€ 21,89	€ 35,84	€ 17,87	€ 17,93

* De gemeente Helmond heeft geen gebruik gemaakt van DAR-tarieven voor de opgave van de salaris- en overheadkosten voor eigen personeel.

Nadere analyse van de personeelskosten over 2006 in de gemeente Helmond

Circa 60% van de totale WOZ-kosten bestaat uit kosten verbonden aan de werkzaamheden van het eigen personeel. Daarom wordt nader gekeken naar deze kostenpost. In onderstaande tabel zijn enkele kengetallen gegeven die nader inzicht geven in deze belangrijke kostenpost.

Tabel F analyse personeelskosten 2006

2006	Helmond	Landelijk gemiddelde *	Oss	Roosen daal	's-Hertogen bosch	Breda	Bergen op Zoom
Opgegeven aantal fte	6,00	715,46	6,00	6,00	11,90	12,56	4,78
Aantal WOZ-objecten	42.684	3.687.533	35.414	40.055	72.037	91.875	35.338
Aantal fte per 10.000 WOZ-objecten	1,41	1,94	1,69	1,50	1,65	1,37	1,35
Opgegeven aantal uur	9.287	851.212	8.756	7.364	16.308	19.800	8.045
Aantal uren per 10.000 WOZ-objecten	2.176	2.308	2.472	1.838	2.264	2.155	2.277
directe personeelskosten per uur	35		31	37	36	40	32
overheadkosten per uur	21		19	38	19	14	19
percentage overheadkosten	60 %		61 %	102 %	52 %	35 %	58 %
totale personeelskosten per uur	56	56	50	76	55	54	51
totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten	122.890	129.567	122.506	138.805	124.302	116.174	115.685

* gemeten onder de deelnemers aan de WOZ-Benchmark

Vergelijking met bijdrage waterschappen en Belastingdienst in het kader van de kostenverrekening

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven tussen de daadwerkelijk gemaakte kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ en de vergoeding die elke gemeente krijgt op basis van de systematiek van de kostenverrekening zoals die met ingang vanaf 2003 geldt. Op basis van een vaststaand percentage is het totale kostenforfait teruggerekend vanuit het vergoedingsbedrag. Door deze twee bedragen met elkaar te vergelijken krijgt men inzicht in het verschil tussen de fictieve (waarop het vergoedingsbedrag is gebaseerd) en de werkelijke kosten. Het verschil is uitgedrukt in een afwijkingpercentage (zie laatste rij).

Tabel G Kosten t.o.v. kostenforfait 2006

	Helmond	Oss	Roosen daal	's- Hertogen bosch	Breda	Bergen op Zoom
Totale WOZ-kosten in 2006	679.830	614.624	876.710	2.581.799	1.642.193	633.475
Kostenforfait berekend voor 2006	631.246	552.307	622.300	1.031.445	1.373.341	539.876
Vergoeding betaald door afnemers in 2006 (55%)	345.783	302.542	340.882	565.003	752.286	295.732
Afwijking werkelijke kosten t.o.v. kostenforfait	7,7 %	11,3 %	40,9 %	150,3 %	19,6 %	17,3 %

Met het in de bovenstaande tabellen genoemde kostenforfait wordt bedoeld de normbedragen op basis van het totale bedrag dat voor vergoeding in aanmerking komt. In de regeling kostenvergoeding WOZ is een macro-kostenplafond opgenomen, waarin het maximale bedrag is vastgelegd dat Waterschappen en Belastingdienst moeten afdragen. Dit bedrag is veel lager dan de werkelijke uitvoeringskosten van de wet WOZ op landelijk niveau.

De uitvoeringskosten van de Wet WOZ binnen de gemeente Helmond benaderen geleidelijk de kosten die op basis van deze fictieve vergoedingsnorm zouden mogen worden gemaakt. Zoals het overzicht ook laat zien zitten de meeste gemeenten hier ruim boven.

Enkele belangrijke resultaten bij de uitvoering van de Wet WOZ

Tot nu toe is in deze rapportage uitsluitend aandacht besteed aan een vergelijking van de uitvoering van de Wet WOZ met een andere gemeente in kwantitatieve zin. Er is gekeken naar de hoogte van de totale WOZ-kosten, uitgesplitst naar de afzonderlijke werkzaamheden. Er is een vergelijking gemaakt op basis van een aantal kwantitatieve kengetallen als aantal WOZ-objecten, aantal bouwvergunningen en aantal transacties. Voor een juiste vergelijking is het ook goed om de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ op te nemen. Enkele kwaliteitsaspecten, zoals de tijdigheid van de gegevenslevering, de dagtekening van de WOZ-beschikkingen en het percentage bezwaarschriften, worden in de onderstaande tabel voor de gekozen gemeente en de vergelijkingsgemeente gepresenteerd. Daar het percentage bezwaarschriften onder meer afhangt van de stijging van de waarde van woningen in de periode 2003-2005, wordt dit percentage ook weergegeven. Ter vergelijking wordt ook het stijgingspercentage uit de periode 2005-2007 afgebeeld. Het algemene oordeel, dat de Waarderingskamer aan alle gemeenten in november 2006 gecommuniceerd heeft en dat het resultaat is van een toetsing op een aantal kwaliteitsaspecten, is ook in de tabel opgenomen.

Tabel H kengetallen uitvoering wet WOZ in 2006

	Helmond	Oss	Roosen daal	's- Hertogen bosch	Breda	Tilburg	Bergen op Zoom	
Dagtekening WOZ-beschikkingen met ingangsdatum 1 januari 2007	31-01-07 *	28-02-07	28-02-07	28-02-07	24-02-07	28-02-07	31-03-07	
Datum gegevenslevering per 1 januari 2007 aan Belastingdienst	21-02-07	19-02-07	23-03-07	26-02-07	21-03-07	6-03-07	5-04-07	
Gemiddelde stijging waarde woningen (periode tussen peildatum 1 januari 2003 en 1 januari 2005)	8,2	8,5	10,0	7,2	6,0	7,5	11,0	%
Percentage bezwaarschriften 2007	2,00	2,30	2,00	3,30	3,60	2,30	3,70	%
Gemiddelde stijging waarde woningen (periode tussen peildatum 1 januari 2005 en 1 januari 2007)	8,5	7,0	7,0	8,4	7,0	4,6	8,9	%
Algemene oordeel	Naar behoren	Verbetering op onderdelen nodig	Verbetering op onderdelen nodig	Verbetering op onderdelen nodig	Goed	Moet dringend verbeterd worden	Naar behoren	

* Helmond is één van de 20 gemeenten die al in de maand januari van het belastingjaar de aanslagen opleggen.

Voor de gemeente Helmond wordt hierbij opgemerkt, dat het algemeen oordeel in de laatste rapportage van november 2007 inmiddels is verbeterd tot "goed".

Benchmark bijeenkomst Oss

Op 10 december jongstleden is er in Oss een Benchmark-bijeenkomst gehouden voor de Oost-Brabantse gemeenten gehouden, met als doel te leren van elkaars ervaringen met betrekking tot de uitvoering van de wet WOZ.

Deze door de Waarderingskamer, in samenwerking met de VNG georganiseerde bijeenkomst was voor een aantal gemeenten een eerste kennismaking met de uitvoeringsmethodieken van andere gemeenten.

De gemeente Helmond werd daarbij aangewezen als Best Practice, en op die manier als voorbeeld gesteld voor de overige aanwezige Oost-Brabantse gemeenten.

Duidelijk werd dat de gemeente Helmond met minder mensen en tegen lagere kosten dezelfde werkzaamheden kan uitvoeren, met name door efficiëntere uitvoering van de WOZ-processen. Sleutelwoorden daarbij zijn vooral eigen regie houden en zoveel mogelijk werkzaamheden zelf uitvoeren.

Conclusies

Uit het hele rapport blijkt, dat landelijk de WOZ-kosten per object vanaf 2002 een dalende tendens laten zien, waarbij de totale daling van € 23,- gemiddeld per jaar over de periode 1999-2002 naar € 21,- voor het jaar 2006 toch beperkt blijft.

Wel wordt hieruit duidelijk, dat meer ervaring met het hele proces van de uitvoering van de wet WOZ (bestandsbijhouding, herwaarderingen, bezwaarafhandeling, etc.) leidt tot een groter efficiëntie en dus lagere kosten.

Uit de benchmark blijkt ook dat grote gemeenten (met veel objecten) in het algemeen lagere kosten per object hebben.

De daling voor de gemeente Helmond blijkt tegelijkertijd veel groter te zijn, zoals is te zien in [Tabel C](#) op bladzijde 3, waar ook de resultaten van de grotere Brabantse gemeenten te vinden zijn.

Voor het jaar 2007 zal het bedrag per object in Helmond nog lager uitvallen dan de € 15,93 per object over het jaar 2006.

Los van het feit, dat vergelijkingen tussen gemeenten niet altijd zuiver zijn omdat de omstandigheden per gemeente sterk van elkaar kunnen afwijken, kan de conclusie wel worden getrokken, dat de Helmondse werkwijze sterk kostenbesparend heeft gewerkt, zonder dat de klantvriendelijkheid eronder heeft geleden.

De Helmondse werkwijze houdt in, dat zoveel mogelijk werkzaamheden in eigen huis en onder eigen beheer worden uitgevoerd met geavanceerde middelen. Waarderen van woningen en niet-woningen gebeurt grotendeels geautomatiseerd, waarbij met name de tweede categorie momenteel behoorlijk vooruitstrevend is.

De mogelijkheid om veel diensten via Internet open te stellen draagt bij aan de klantvriendelijkheid, die door de burger gewaardeerd wordt.

Naar de toekomst toe lijkt het mogelijk door verder te innoveren nog winst te boeken op het gebied van kostenbesparing en verbeteren van de klantvriendelijkheid, door verdere procesverbetering, die stapsgewijs al is opgestart.

Zaken als betere procesbeheersing via Workflow en verdere digitalisering van het werkproces moeten daarbij behulpzaam zijn.

De gemeente Helmond kan hierbij uitstekend zelfstandig opereren, al is verdere intergemeentelijke samenwerking (een landelijke trend op WOZ en Belastingengebied) een optie die niet uitgesloten mag worden.

Samenwerking op bovenregionaal niveau heeft geen voorkeur, omdat dit ten koste gaat van klantgerichtheid en flexibiliteit in de uitvoering.