



**Landelijk onderzoek
afhandeling (no-cure-
no-pay-)bezwaren
WOZ 2024**



Inhoud

Samenvatting.....	2
Inleiding	4
1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Onderzoeksvragen	4
1.3 Onderzoekopzet en verantwoording.....	5
2 De mate waarin (no-cure-no-pay-)bezwaren worden gehonoreerd.....	8
2.1 Kengetallen bezwaren 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022).....	8
Objecten onder bezwaar	8
Gehonoreerde objecten onder bezwaar en openstaande bezwaren	8
2.2 Kengetallen over bezwaren woningen	10
Verdeling honorering bezwaren woningen over gemeenten	10
Doorlooptijd bezwaarafhandeling	11
Waardeverandering.....	14
Beroepen.....	15
2.3 Kengetallen over bezwaren niet-woningen	16
Verdeling honorering bezwaren niet-woningen over gemeenten	16
Doorlooptijd bezwaarafhandeling	17
Waardeverandering.....	20
Beroepen.....	21
3 De redenen waarom (no-cure-no-pay-) bezwaren worden gehonoreerd.....	22
3.1 Vergelijkende kengetallen representativiteit	22
3.2 Kengetallen reden honorering no-cure-no-pay-bezwaren woningen	23
Bijlage.....	24
B1.1 - Tellingen.....	24
B1.2 - Deelnemende gemeenten hoofdstuk 2	24
B1.3 - Deelnemende gemeenten hoofdstuk 3	26
B1.4 - Vergelijking met resultaten eerdere onderzoeken naar waardepeildatum 1 januari 2019 en 2021.....	27



Samenvatting

Dit onderzoek is eerder uitgevoerd in 2021 (waardepeildatum 1 januari 2019) en 2023 (waardepeildatum 1 januari 2021). Deze keer is waardepeildatum 1 januari 2022 geanalyseerd.

Mate waarin WOZ-bezwaren zijn gehonoreerd

- Objecten onder bezwaar

In belastingjaar 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) was sprake van een grote stijging van het aantal WOZ-bezwaren. In absolute aantallen is zowel het aantal no-cure-no-pay-bezwaren (verder ncnp) als niet-ncnp-bezwaren meer dan verdubbeld. Deze stijging betrof met name de bezwaren tegen de WOZ-waarde van woningen. Bij de categorie niet-woningen was de stijging van het aantal bezwaren minder groot.

Waar bij waardepeildatum 1 januari 2021 42,9 % van de woningbezwaren werd ingediend door no-cure-no-pay-bureaus ligt dat percentage een jaar later, bij dit onderzoek, op 44,1 % (+1,2 %-punt). Deze relatieve stijging is nog groter wanneer de waardepeildatum 2022 wordt vergeleken met die van 2019 (+11,3 %-punt). Bij niet woningen is er sprake van een omgekeerde beweging en daalt het aandeel ncnp-bezwaren sinds de vorige meting met 7%-punt naar 22,5% bij waardepeildatum 1 januari 2022.

- Honorering bezwaren

In absolute zin zijn er bij waardepeildatum 1 januari 2022 meer bezwaren gehonoreerd. Wanneer dit aantal gehonoreerde bezwaren wordt gerelateerd aan het totaal aantal ingediende bezwaren dan is er echter sprake van een daling van de honoreringspercentages. Voor ncnp-woningbezwaren daalt dit honoreringspercentage van 27,4 % bij de vorige meting naar 21,3 % bij deze meting. Bij niet-ncnp woningbezwaren is deze daling minder: van 45,6 % naar 41,8 % honorering. De mate van honorering verschilt sterk per gemeente. Bij niet-woningen is het beeld diffuser en is geen meerjarige trend zichtbaar.

- Doorlooptijd afhandeling bezwaren

Ten opzichte van de vorige meting zijn de doorlooptijden voor de afhandeling van woning- en niet-woningbezwaren verslechterd. Het lukt voor de meerderheid van de bezwaren niet om de eisen van het tijdig afhandelen van WOZ-bezwaren te halen. Daarbij zijn grote verschillen te zien tussen de categorieën ncnp en niet ncnp. Ook tussen gemeenten zijn er grote verschillen waarneembaar.

Ook hier is sprake van een duidelijke invloed van het grote aantal bezwaren in 2023. Want ondanks de stijging van de gemiddelde doorlooptijd, zijn er en ten opzichte van de eerdere metingen nog nooit zoveel bezwaren afgehandeld binnen de onderzochte periode. De gemeenten en uitvoeringsorganisaties hebben een significante optimalisatie bereikt in de tijd die nodig is voor de (zorgvuldige) afhandeling van een WOZ-bezwaar.



- *Waardeverandering*

Van alle woningbezwaren die zijn gehonoreerd lag bij 10 % van de uitspraken de waardeverandering tussen € 1.000 en € 11.000. Bij waardepeildatum 1 januari 2021 was dit nog bij bijna 20 % van de uitspraken het geval. Hieruit komt naar voren dat er dit jaar relatief minder “kleine waardeveranderingen” zijn toegepast in de uitspraak op bezwaar. Bij het vorige onderzoek naar waardepeildatum 1 januari 2021 bleek ook dat 30% van de gehonoreerde woningbezwaren "niet NCNP" een waardevermindering had van minder dan €12.000. Bij de gehonoreerde woningbezwaren door no-cure-no-pay lag dit ruim onder de 20 %. De waardeverandering bij het honoreren van een ncnp-bezwaar was toen dus groter dan bij andere bezwaren. In dit onderzoek naar waardepeildatum 1 januari 2022 is dit verschil niet meer zichtbaar. Het aantal “kleine” waardeveranderingen van gehonoreerde niet-ncnp-bezwaren en ncnp-bezwaren is zo goed als gelijk. Bij niet-woningen is het beeld diffuser en is geen meerjarige trend zichtbaar.

- *Beroepen*

In lijn met de grote stijging van bezwaren naar waardepeildatum 1 januari 2022 is er ook sprake van een grote stijging in het aantal beroepsprocedures bij rechtbanken. De relatieve verhouding tussen beroepen ingediend door ncnp en niet-ncnp is voor woningen nagenoeg gelijk gebleven (76% ncnp). In vergelijking met de woningen is de stijging van het aantal beroepen bij niet-woningen echter wel kleiner en relatief gezien is het aandeel van ncnp beroepen gedaald van 75,3% bij waardepeildatum 1 januari 2021 naar 68,3% bij waardepeildatum 1 januari 2022.

Redenen waarom (no-cure-no-pay-) bezwaren worden gehonoreerd

Net als bij de vorige metingen is te zien dat de reden voor honorering van ncnp-bezwaren voor woningen meestal ligt bij een aanpassing van de bij de taxatie gebruikte secundaire objectkenmerken of een onjuiste onderbouwing van de WOZ-waarde. Daarbij valt op dat dit jaar zelfs het aandeel van de secundaire kenmerken als reden voor honorering is toegenomen tot meer dan 50 %.



Inleiding

1.1 Achtergrond

Eerdere onderzoeken Waarderingskamer

In 2021 heeft de Waarderingskamer een kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar de mate waarin en de reden waarom (no-cure-no-pay-) bezwaren worden gehonoreerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat er voor waardepeildatum 1 januari 2019 sprake was van grotere verschillen tussen de no-cure-no-pay-bezwaren en de overige bezwaren, dan als uitgangspunt was genomen in het WODC-rapport. Uit de cijfers kwam naar voren dat gemiddeld de bezwaren van de no-cure-no-pay-bureaus een lager honoreringspercentage (percentage bezwaren dat leidt tot een andere waarde) hebben en een langere doorlooptijd. Deze, maar ook andere onderzoeksresultaten, zijn door de betrokken stakeholders gebruikt in het debat over het vormgeven van maatregelen ter optimalisering van de WOZ-uitvoering.

In 2023 is er opnieuw veel maatschappelijke aandacht geweest voor het groeiend aantal WOZ-bezwaren. Op 23 maart 2023 heeft de staatssecretaris van Financiën een plan van aanpak voor het omgaan met no-cure-no-pay-bezwaren bij de uitvoering van de WOZ en de BPM aan de Tweede Kamer heeft gestuurd. Daarom heeft de Waarderingskamer in mei 2023 opnieuw een onderzoek uitgevoerd naar de afhandeling van de in 2022 ontvangen WOZ-bezwaren (waardepeildatum 1 januari 2021). Uit dit onderzoek kwam onder andere naar voren dat de onderlinge verschillen tussen ncnp-bezwaren en alle bezwaren voor de waardepeildata 1 januari 2019 en 1 januari 2021 vergelijkbaar waren. Maar bij waardepeildatum 1 januari 2021 was overall het honoreringspercentage lager.

Onjuiste registratie van secundaire objectkenmerken of een onjuiste onderbouwing van de WOZ-waarde is in beide voorgaande onderzoeken de voornaamste reden dat no-cure-no-pay woning bezwaren worden gehonoreerd.

Deze herhaalmeting – bezwaarafhandeling in 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022)

Het jaar 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) was een bijzonder jaar voor de behandeling van WOZ-bezwaren door het grote aantal bezwaren in dit jaar. Het onderzoek is om die reden direct na een jaar herhaald, omdat deze meting een goede vergelijkingsbasis moet bieden om volgend jaar de effecten in beeld te brengen van de maatregelen die de staatssecretaris van Financiën met ingang van 1 januari 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) heeft ingevoerd.

1.2 Onderzoeksvragen

De door de Commissie Regelgeving en Controle (CRC) van de Waarderingskamer bij de eerste meting vastgestelde onderzoeksvragen staan ook nu centraal:

- Wat is de mate waarin (no-cure-no-pay-)bezwaren worden gehonoreerd?
- Wat is de reden waarom (no-cure-no-pay-)bezwaren worden gehonoreerd?



Deze twee vragen worden achtereenvolgens in de hoofdstukken 2 en 3 op kwantitatieve wijze vanuit verschillende invalshoeken belicht.

Dit onderzoek is uitdrukkelijk een herhaalmeting. In verband hiermee is de aanpak van het onderzoek en de structuur van de rapportage zoveel mogelijk gelijk gehouden met het oog op de vergelijking van de resultaten. Dit betekent bijvoorbeeld dat er net zoals in 2021 is gekozen voor het indelen van de bezwaren in twee categorieën, namelijk “NCNP” en “Niet NCNP”, omdat de dienstverlening van de landelijk opererende no-cure-no-pay-bureaus centraal staat in de maatschappelijke discussie over de groei van deze dienstverlening in de afgelopen jaren.

1.3 Onderzoekopzet en verantwoording

Informatie over honorering van WOZ-bezwaren wordt vastgelegd in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ), omdat deze gegevens van groot belang zijn voor de belastingheffing door gemeenten, waterschappen en Belastingdienst en voor andere afnemers van de WOZ-gegevens. Daarmee is dit onderzoek voor een groot gedeelte gebaseerd op de gegevens in de LV WOZ.

De LV WOZ bevat echter geen gegevens waaruit afgeleid kan worden of een belanghebbende zich bij een eventueel bezwaar of beroep heeft laten bijstaan door een gemachtigde en zo ja, of deze gemachtigde werkt op basis van no cure no pay. Daarom zijn voor dit onderzoek deze gegevens opgevraagd bij gemeenten en uitvoeringsorganisaties (hierna: gemeenten). De combinatie van gegevens vanuit de LV WOZ en gegevens afkomstig van gemeenten heeft geleid tot de volgende opzet:

1. Op 8 juli 2024 heeft de Waarderingskamer aan alle gemeenten gevraagd om een overzicht te verstrekken (WOZ-objectnummers) van de bezwaren naar waardepeildatum 1 januari 2022, ingediend door een gemachtigde. Dit betreft dus alle bezwaren die niet door de individuele belanghebbende zelf zijn ingediend. De gemachtigde kan dus zowel bijvoorbeeld één van de grotere belastingadviseurs zijn, als een no-cure-no-pay-bureau. Daarbij is ook gevraagd aan te geven welk bureau voor dit object als gemachtigde optreedt. Bij de aanvraag heeft de Waarderingskamer aangegeven dat zij zich realiseerde dat het een druk jaar is geweest voor de WOZ-organisaties. Maar gezien de vergelijkingsbasis die dit jaar biedt om volgend jaar de effecten van de maatregelen van de staatsecretaris van Financiën te meten, is toch de medewerking van gemeenten gevraagd, omdat het niet verstandig lijkt om te wachten tot 2025 met een nieuwe herhaalmeting.
2. Tevens is gevraagd of men bij de WOZ-bezwaren, ingediend door een gemachtigde, die gehonoreerd waren wilde aangeven wat de reden van honorering was. Als



mogelijke indeling van deze reden van honorering is gevraagd om zoveel mogelijk onderscheid te maken tussen de volgende categorieën:

- Onjuiste objectafbakening
- Onjuiste primaire kenmerken, zoals onjuiste gebruiksoppervlakte, type, bijgebouwen, kavelgrootte, etc.
- Onjuiste secundaire objectkenmerken
- Onjuiste waarde/waarde-onderbouwing (objectief vast te stellen fout in taxatie)
- Aanpassing WOZ-waarde op basis van eigen verkoopprijs
- Waarderingsuitzonderingen (zoals waterverdedigingswerken of buiten aanmerking laten brandgangen)
- Gelijkheidsbeginsel
- Kleine aanpassing van de waarde ter voorkoming van langere procedures.

3. De deelname van het aantal gemeenten dat meedeed in 2024 ten opzichte van 2023 is nagenoeg gelijk gebleven. Veruit de meeste gemeenten hebben een bestand aangeleverd met het overzicht van bezwaren ingediend door no-cure-no-pay-bureaus (hierna: ncnp-bureaus).
4. De gegevens die gemeenten hebben aangeleverd, de gegevens uit de LV WOZ en de kengetallen die gemeenten hebben opgegeven bij de voortgangsinventarisatie april 2024 zijn met elkaar vergeleken voor een consistentie controle. Bij enkele tientallen gemeenten bleek dat de opgave alleen betrekking had op de gehonoreerde no-cure-no-pay-bezwaren (hierna: ncnp-bezwaren). Deze verwarring was ontstaan, doordat in de opvraag gevraagd was om voor de gehonoreerde bezwaren tevens aan te geven wat de reden van honorering was. De meeste van deze organisaties hebben na een verzoek alsnog ook voor de niet-gehonoreerde bezwaren aangeleverd welke bezwaren waren ingediend door een gemachtigde op basis van no cure no pay. Van één gemeente zijn de gegevens naar aanleiding van de consistentiecontrole uitgesloten van het onderzoek.
5. Uit de gegevens vanuit de LV WOZ is vervolgens inzichtelijk gemaakt wat het aantal WOZ-objecten onder bezwaar is voor de in dit onderzoek deelnemende gemeenten naar WOZ-waardepeildatum 2022. Deze gegevens zijn gecombineerd met de door gemeenten aangedragen gegevens. Op basis van deze combinatie onderscheiden we in dit onderzoek twee verschillende categorieën. Bezwaren die niet zijn ingediend door ncnp-bureaus, dit zijn voornamelijk bezwaren ingediend door belanghebbenden zelf, maar ook door gemachtigden die niet werken op basis van ncnp (hier verder aangeduid als "Niet NCNP") en bezwaren die zijn ingediend door gemachtigden die naar verwachting werken op basis van het no-cure-no-pay principe.
6. Naast bezwaren ingediend door de ncnp-bureaus zijn ook namen aangeleverd van grote en middelgrote belastingadviseurs, van makelaarskantoren etc. Deze aantallen aangeleverde namen waren echter mede vanwege hetgeen zojuist beschreven en net



als bij de vorige meting te klein om in een eigen representatieve categorie in te delen. Daarom zijn deze, indien ze door gemeenten waren aangeleverd, ingedeeld in de categorie “Niet NCNP”.

7. In 2022 telde Nederland 345 gemeenten. In dit onderzoek is uitgegaan van 342 gemeenten. Dit is het aantal gemeenten in Nederland per 1 januari 2024. De objecten van de herindelingsgemeenten zijn bij de “nieuwe” gemeente meegeteld.
8. De cijfers en analyses in hoofdstuk 2 van het rapport zijn gebaseerd op de gegevens van 250 gemeenten (van de in totaal 342 gemeenten in Nederland). Deze gemeenten hebben gezamenlijk circa 7,4 miljoen WOZ-objecten, van de in totaal circa 9,3 miljoen WOZ-objecten. Daarmee zijn 80% van de WOZ-objecten betrokken in dit onderzoek en zijn de uitkomsten van dit onderzoek voldoende representatief voor geheel Nederland. Maar de in de rapportage genoemde aantallen betreffen dus niet alle WOZ-bezwaren in het hele land. Er is voor gekozen om de aantallen niet te extrapoleren. De genoemde percentages en decielen zijn echter wel representatief voor het hele land.
9. Voor de kenmerken/cijfers in hoofdstuk 3 hebben we ons beperkt tot de woningen. De door gemeenten vermelde redenen voor niet-woningen zijn beperkt in aantal en zo divers dat een indeling conform bovenstaande categorieën niet goed te maken is. Alleen de gemeenten waar de reden voor honorering bezwaar voor meer dan 75% van de woningen in een categorie te plaatsen is, zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Dit zijn 105 gemeenten. Een vergelijking van deze 105 gemeenten met de landelijke basiskenngetallen uit hoofdstuk 2 toont aan dat deze gemeenten voldoende representatief zijn voor heel Nederland.
10. Van de 105 gemeenten is vervolgens een verzameling gemaakt van ingevulde redenen die via zoektermen zijn gecategoriseerd. De categorie “Waarderingsuitzonderingen” bleek onvoldoende vermeld waardoor deze is ondergebracht in de categorie “Reden niet in te delen in een van de bovenstaande categorieën”. Vervolgens resteerden er nog een aantal redenen die niet gekoppeld konden worden op basis van de zoektermen. Deze zijn waar mogelijk via een handmatige beoordeling aan de juiste categorie toegevoegd. Soms zijn er redenen vermeld die in meerdere categorieën in te delen vallen. In dat geval is de bovenstaande volgorde van categorieën bepalend geweest.



2 De mate waarin (no-cure-no-pay-)bezwaren worden gehonoreerd

2.1 Kengetallen bezwaren 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022)

Waardepeildatum 1 januari 2022	Aantal	Percentage
Aantal WOZ-objecten (beschikte waarden) Landelijk	9.288.551	100 %
Aantal WOZ-objecten in gemeenten waarvan wij gegevens ontvangen en verwerkt hebben en betrokken zijn in onderstaande tabellen	7.449.124	80 %

Objecten onder bezwaar

Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
WOZ-objecten onder bezwaar <i>(t.o.v. aantal WOZ-objecten, resp. t.o.v. het aantal objecten onder bezwaar)</i>	610.200 (8,2 %)	258.696 (42,4 %)	351.504 (57,6 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. aantal woningen resp. t.o.v. het aantal woningen onder bezwaar)</i>	562.360 (8,2 %)	247.934 (44,1 %)	314.426 (55,9 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. aantal niet-woningen resp. t.o.v. het aantal niet-woningen onder bezwaar)</i>	47.840 (7,8 %)	10.762 (22,5 %)	37.078 (77,5 %)

Gehonoreerde objecten onder bezwaar en openstaande bezwaren

Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Gehonoreerde bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	186.648 (31,4 %)	53.807 (20,9 %)	132.841 (39,3 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	180.188 (32,7 %)	52.589 (21,3 %)	127.599 (41,8 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	6.460 (15,0 %)	1.218 (11,6 %)	5.242 (16,1 %)
Openstaande bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar)</i>	15.438 (2,5 %)	1.769 (0,7 %)	13.669 (3,9 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar)</i>	10.578 (1,9 %)	1.522 (0,6 %)	9.056 (2,9 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar)</i>	4.860 (10,2 %)	247 (2,3 %)	4.613 (12,4 %)



Wanneer de kengetallen op de vorige pagina worden vergeleken met de kengetallen uit de eerdere rapportages over waardepeildatum 1 januari 2019 en 2021 (bijlage B.1.4) vallen de volgende punten op:

- Bij woningen is er relatief gezien sprake van een stijging van 1,2% in het aandeel van ncnp bezwaren in het totaal aantal bezwaren. Deze stijging is nog groter wanneer de waardepeildatum 2022 wordt vergeleken met die van 2019 (+11,3%). Bij niet-woningen is er sprake van een omgekeerde beweging en daalt het aandeel ncnp-bezwaren in totaal met 7% naar 22,5% in waardepeildatum 1 januari 2022.
- Het percentage gehonoreerd ncnp woningen bij waardepeildatum 1 januari 2022 (dit onderzoek) is verder gedaald van 27,4% naar 21,3%. Bij niet-ncnp woningen is deze daling minder: van 45,6% naar 41,8%. Het gemiddelde honoreringspercentage woningen is 32,7%. Bij waardepeildatum 1 januari 2019 was dit nog 38,5%. Ondanks deze daling van het honoreringspercentage heeft door het grote aantal WOZ-bezwaren in 2023 wel een groter aantal WOZ-objecten een andere waarde gekregen naar aanleiding van de bezwaarafhandeling.
- Het relatieve verschil tussen het honoreringspercentage bij de ncnp-bezwaren en de niet-ncnp-bezwaren is daarbij licht gestegen. Bij de woningen is dat relatieve verschil nu 20,5 procentpunt, terwijl dit bij waardepeildatum 1 januari 2021 18,2 procentpunt (45,6 % minus 27,4 %) was en bij waardepeildatum 1 januari 2019 was dit nog 17,9 procentpunt (48,2 % minus 30,3 %).
- Net zoals het onderzoek tijdigheid 2024 laat zien, bevindt het aantal openstaande bezwaren zich op een vergelijkbaar niveau als in eerdere jaren.¹ Er is ondanks de grote stijging van het aantal bezwaren relatief gezien dus geen sprake van een vergroting van de achterstanden van gemeenten.

¹ Rapport onderzoek tijdigheid 2024, via: <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/ons-toezicht#onderzoek-tijdigheid>



2.2 Kengetallen over bezwaren woningen

Woningen Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Woningen onder bezwaar	562.360 (8,2 %)	247.934 (3,6 %)	314.426 (4,6 %)
- Gehonoreerd (t.o.v. woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)	180.188 (32,7 %)	52.589 (21,3 %)	127.599 (41,8 %)
- Afgewezen	371.634	193.835	177.799
- Openstaand (t.o.v. woningen onder bezwaar)	10.578 (1,9 %)	1.522 (0,6 %)	9.056 (2,9 %)
Gemiddelde doorlooptijd per WOZ-object (in dagen)*	205	257	163
Gemiddelde waardeverandering	€ 43.468	€ 36.545	€ 46.321
Gemiddelde waardeverandering (t.o.v. oorspronkelijke WOZ-waarde)	9,3 %	8,0 %	9,8 %
Aantal beroepen	17.166	13.199	3.967

* De wijze waarop de doorlooptijd van een bezwaar is bepaald is beschreven in bijlage B.1.

Verdeling honorering bezwaren woningen over gemeenten

	Gehonoreerd NCNP t.o.v. totaal aantal NCNP bezwaren woningen (aantal gemeenten)	Gehonoreerd Niet NCNP t.o.v. totaal aantal Niet NCNP bezwaren woningen (aantal gemeenten)		Gehonoreerd NCNP t.o.v. totaal aantal woningen (aantal gemeenten)	Gehonoreerd Niet NCNP t.o.v. totaal woningen (aantal gemeenten)
tussen 0 en 10%	40	-	tussen 0 en 0,5%	86	7
tussen 10 en 20%	90	6	tussen 0,5 en 1%	78	35
tussen 20 en 30%	76	36	tussen 1 en 1,5%	45	58
tussen 30 en 40%	34	68	tussen 1,5 en 2%	26	53
tussen 40 en 50%	6	72	tussen 2 en 2,5%	12	30
tussen 50 en 60%	3	42	tussen 2,5 en 3%	2	22
tussen 60 en 70%	1	18	tussen 3 en 4%	1	22
tussen 70 en 80%	-	7	tussen 4 en 5%	-	9
tussen 80 en 90%	-	1	tussen 5 en 7%	-	10
tussen 90 en 100%	-	-	tussen 7 en 10%	-	3
			meer dan 10%	-	1

In de eerste tabel op deze pagina zijn de gemiddelde honoreringspercentages weergegeven. Het honoreringspercentage van de categorie niet-NCNP ligt significant hoger dan bij de NCNP-bezwaren. De tabellen hierboven geven meer inzicht in de onderlinge verschillen tussen gemeenten wat betreft de mate van honorering. Bij de



categorie niet-NCNP zijn, logischerwijs, meer gemeenten te zien met hoge honoreringspercentages.

In de overzichtstabel op de vorige pagina zijn ook kengetallen over de doorlooptijd, waardeverandering en het aantal beroepen bij woningen opgenomen. Hieronder worden deze onderwerpen verder geanalyseerd.

Doorlooptijd bezwaarafhandeling

In onderstaande tabel wordt aangegeven wat de gemiddelde doorlooptijd van een WOZ-bezwaar was per gemeente. Hierbij zijn gemeenten ingedeeld in decielen. Ieder deciel betreft tien procent van de gemeenten die betrokken zijn in dit onderzoek. Het eerste deciel (aangeduid met 10%) betreft de gemeenten met gemiddeld de kortste doorlooptijd. Uit de tabel blijkt dat de onderlinge verschillen tussen gemeenten wat betreft doorlooptijd van de bezwaarafhandeling groot zijn.

Decielen doorlooptijd bezwaarafhandeling woningen in dagen

	Totaal (dagen)	NCNP (dagen)	Niet NCNP (dagen)
	1	1	1
10 %	30	152	10
20 %	91	196	45
30 %	133	224	83
40 %	178	245	110
50 %	213	264	140
60 %	245	282	175
70 %	273	300	216
80 %	303	323	260
90 %	344	351	325
100 %	592	584	592

Bij de doorlooptijd per individueel bezwaar is het belanghebbende perspectief bepalend: Hoelang duurt het voordat een belanghebbende zijn uitspraak krijgt? Dit is geconcretiseerd door te bepalen hoeveel dagen er zitten tussen de datum op de uitspraak op het bezwaar en de datum op het ingediende bezwaar. Het feit dat bij veel gemeenten de gemiddelde doorlooptijd voor "Niet NCNP" veel korter is dan voor "NCNP" wordt vooral veroorzaakt doordat veel gemeenten belanghebbenden zelf de mogelijkheid



bieden om "informeel bezwaar" te maken. Deze informele bezwaren kunnen vaak zeer snel afgehandeld worden, omdat er in het geheel geen formele procedure en geen formele documenten voor nodig zijn.

In artikel 30 lid 9 Wet WOZ is over de eisen aan de doorlooptijd opgenomen:

“Op een bezwaarschrift dat niet is ingediend in de laatste zes weken van een kalenderjaar, doet de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar, in afwijking van artikel 7:10, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, uitspraak in het kalenderjaar waarin het bezwaarschrift is ontvangen”.

Oftewel: Bezwaren die voor 15 november zijn ingediend, moeten binnen het kalenderjaar zijn afgehandeld. Ervan uitgaande dat de meeste bezwaren ongeveer begin april worden ingediend (binnen zes weken na het eind februari bekend maken van de nieuwe WOZ-waarde) resteert dan circa negen maanden (270 dagen) voor de afhandeling van de bezwaren.

De Hoge Raad deed op 19 februari 2016 de volgende uitspraak, ECLI:NL:HR:2016:252:

“De redelijke termijn voor de behandeling van een bezwaar is zes maanden.”

Oftewel: Dit kan worden vertaald in 180 dagen na het indienen van het bezwaar.

Voor de bezwaren die na 15 november zijn ingediend, geldt een kortere afhandeltermijn van zes weken na het einde van de bezwaartermijn. Eventueel kan deze termijn nog verlengd worden met zes weken.

In hoeverre gemeente in het algemeen voldoen aan deze eisen van het tijdig afhandelen van WOZ-bezwaren komt ook aan de orde in een rapport van de Waarderingskamer over de tijdigheid van de bezwaarafhandeling (september 2024)².

De onderstaande tabel geeft het totaal aantal bezwaarregels per waardepeildatum 1 januari 2022 weer. In bijlage 1 van dit onderzoek is opgenomen waarom er voor dit onderdeel wordt uitgegaan van de bezwaarregels in plaats van het aantal objecten onder bezwaar.

² Rapport onderzoek tijdigheid 2024, via: <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/ons-toezicht#onderzoek-tijdigheid>



Totaal aantal ingediende bezwaren Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Voor 15 november	526.428	240.535	285.893
Na 15 november	1.836	523	1.313

Voor 15 november ingediend en binnen het kalenderjaar afgehandeld	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	395.321 (75,1%)	157.387 (65,4%)	237.934 (83,2%)

Voor 15 november ingediend en afgehandeld voor einde bezwaartermijn nieuwe beschikkingen Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Afgehandeld in januari 2024	35.037	24.545	10.492
Afgehandeld in februari 2024	46.708	36.590	10.118
Afgehandeld in maart 2024	24.544	17.060	7.484
Totaal afgehandeld per 1 april 2024	501.610 (95,3%)	235.582 (97,9%)	266.028 (93,1%)

Het landelijke onderzoek Tijdigheid 2024 laat zien dat er bij waardepeildatum 1 januari 2022 per maand ongeveer 50.000 woningbezwaren zijn afgehandeld.³ De tabel hierboven laat zien dat er bij de 250 gemeenten uit dit onderzoek in het begin van 2024 relatief gezien sprake is van een vergelijkbaar afgehandeld aantal bezwaren per maand. Wanneer dit tempo wordt vergeleken met het totaal aantal bezwaren betekent dit, dat gemeenten dus (met name) de eerste twee maanden van 2024 nog nodig hadden om de bezwaren uit belastingjaar 2023 af te handelen. Zoals enigszins te verwachten laat de tabel hierboven ook zien dat de nadruk van de afhandeling in de eerste maanden meer op de afhandeling van niet NCNP bezwaren lag en in de laatste maanden was dit net andersom. Dit wordt naar verwachting veroorzaakt door de formelere procedures en de noodzaak om afspraken te maken over het horen van het NCNP-bureau.

³ Rapport onderzoek tijdigheid 2024, via: <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/ons-toezicht#onderzoek-tijdigheid>



Voor 15 november ingediend en binnen 180 dagen afgehandeld	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	207.653 (39,4%)	34.601 (14,4%)	173.052 (60,5%)

Na 15 november ingediend en binnen zes weken afgehandeld	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	901 (49,1%)	145 (27,7%)	756 (57,6%)

De twee bovenstaande tabellen zijn in lijn met de decielentabel over de doorlooptijd van woningbezwaren op pagina 10. Het lukt voor de meerderheid van de bezwaren niet om de eisen van het tijdig afhandelen van WOZ-bezwaren te halen. Daarbij zijn grote verschillen te zien tussen de categorieën NCNP en niet NCNP.

Waardeverandering

Decielen waardeverandering woningen absoluut

	Totaal (euro's)	NCNP (euro's)	Niet NCNP (euro's)
	1.000	1.000	1.000
10 %	11.000	11.000	11.000
20 %	16.000	15.000	16.000
30 %	20.000	19.000	20.000
40 %	24.000	22.000	25.000
50 %	30.000	26.000	31.000
60 %	35.000	31.000	38.000
70 %	44.000	38.000	48.000
80 %	58.000	47.000	63.000
90 %	85.000	69.000	91.000
100 %*	6.930.000	3.716.000	6.930.000

Decielen waardeverandering woningen relatief

	Totaal (%)	NCNP (%)	Niet NCNP (%)
	0,10 %	0,10 %	0,10 %
10 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %
20 %	4,50 %	4,40 %	4,60 %
30 %	5,40 %	5,20 %	5,50 %
40 %	6,30 %	6,00 %	6,50 %
50 %	7,30 %	6,70 %	7,60 %
60 %	8,50 %	7,70 %	9,00 %
70 %	10,20 %	9,10 %	10,80 %
80 %	12,70 %	10,80 %	13,60 %
90 %	17,90 %	14,20 %	19,30 %
100 %	1766,70 %	100,40 %	1766,70 %

*Toelichting extreem percentage rij 100%:

Voor de gemiddelde waardeveranderingen worden deze meegenomen als absoluut getal waardoor de waardeverlagingen en verhogingen elkaar niet opheffen. Wanneer een WOZ-objekt ten onrechte bijvoorbeeld initieel getaxeerd is op € 10.000 en dit wordt verhoogd naar € 100.000, dan is dit een percentage van 1000%.



Het overzicht van de decielen kan als volgt gelezen worden:

- van alle WOZ-bezwaren die zijn gehonoreerd lag bij 10 % van de uitspraken de waardeverandering tussen € 1.000 en € 11.000. Bij waardepeildatum 1 januari 2021 was dit nog bij bijna 20 % van de uitspraken het geval;
- bij het vorige onderzoek naar waardepeildatum 1 januari 2021 bleek dat van gehonoreerde woningbezwaren "niet NCNP" 30 % een waardevermindering had van minder dan € 12.000. Bij de gehonoreerde woningbezwaren door no-cure-no-pay lag dit ruim onder de 20 %. In dit onderzoek naar waardepeildatum 1 januari 2022 is dit verschil niet meer zichtbaar. Het aantal "kleine" waardeveranderingen van gehonoreerde niet-ncnp-bezwaren en ncnp-bezwaren is zo goed als gelijk aan elkaar;
- van alle gehonoreerde bezwaren van ncnp-bureaus had 50 % een waardeverandering van meer dan € 26.000, een jaar eerder was dit €25.000. Bij niet-ncnp bezwaren ligt deze mediaan op €31.000. Bij het vorige onderzoek had 50 % van de niet-ncnp bezwaren nog een waardevermindering van meer dan €20.000
- bij 10 % van de gehonoreerde bezwaren van ncnp-bureaus was de waardevermindering groter dan 14,2 % van de vastgestelde WOZ-waarde. Bij de uitspraken "niet-ncnp" was dit 19,3 %.

Beroepen

Waardepeildatum	1 januari 2019		1 januari 2021		1 januari 2022	
	NCNP	alle beroepen	NCNP	alle beroepen	NCNP	alle beroepen
Aantal beroepen woningen	2691 (66,1 %)	4072	3210 (75,2 %)	4273	13.199 (76,9%)	17.166

Voorgaande tabel laat zien dat in lijn met de grote stijging van bezwaren naar waardepeildatum 1 januari 2022 er ook sprake is van een grote stijging in het aantal beroepsprocedures bij rechtbanken. De relatieve verhouding tussen beroepen ingediend door NCNP en niet NCNP is wel nagenoeg gelijk gebleven.



2.3 Kengetallen over bezwaren niet-woningen

Niet-woningen Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Niet-woningen onder bezwaar	47.840 (7,8 %)	10.762 (1,8 %)	37.078 (6,1 %)
- Gehonoreerd <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar excl. Openstaande bezwaren)</i>	6.460 (15,0 %)	1.218 (11,6 %)	5242 (16,1 %)
- Afgewezen	36.528	9.297	27.231
- Openstaand <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar)</i>	4.860 (10,2 %)	247 (2,3 %)	4.613 (12,4 %)
Gemiddelde doorlooptijd per WOZ-object (in dagen)	199	255	182
Gemiddelde waardeverandering	€269.751	€198.890	€286.216
Gemiddelde waardeverandering (t.o.v. oorspronkelijke WOZ-waarde)	18,8 %	16,4 %	19,2 %
Aantal beroepen	1030	704	326

* De wijze waarop de doorlooptijd van een bezwaar is bepaald is beschreven in bijlage B.1.

Verdeling honorering bezwaren niet-woningen over gemeenten

	Gehonoreerd NCNP t.o.v. totaal aantal NCNP bezwaren niet- woningen (aantal gemeenten)	Gehonoreerd Niet NCNP t.o.v. totaal aantal Niet NCNP bezwaren niet- woningen (aantal gem)		Gehonoreerd NCNP t.o.v. totaal aantal niet- woningen (aantal gemeenten)	Gehonoreerd Niet NCNP t.o.v. totaal niet- woningen (aantal gemeenten)
tussen 0 en 10%	107	55	tussen 0 en 0,5%	227	71
tussen 10 en 20%	70	70	tussen 0,5 en 1%	15	95
tussen 20 en 30%	35	58	tussen 1 en 1,5%	2	47
tussen 30 en 40%	16	32	tussen 1,5 en 2%	1	19
tussen 40 en 50%	9	17	tussen 2 en 2,5%	-	7
tussen 50 en 60%	2	5	tussen 2,5 en 3%	-	1
tussen 60 en 70%	3	5	tussen 3 en 4%	-	3
tussen 70 en 80%	1	2	tussen 4 en 5%	-	-
tussen 80 en 90%	2	1	tussen 5 en 7%	-	-
tussen 90 en 100%	-	-	tussen 7 en 10%	-	1
			meer dan 10%	-	1

In de eerste tabel op deze pagina zijn de gemiddelde honoreringspercentages opgenomen. Het percentage van de categorie niet NCNP ligt ook bij de niet-woningen hoger dan NCNP. De tabellen hierboven geven meer inzicht in de onderlinge verschillen



tussen gemeenten wat betreft de mate van honorering. Bij de categorie niet NCNP zijn, logischerwijs, meer gemeenten te zien met hoge honoreringspercentages.

Doorlooptijd bezwaarafhandeling

Net als bij het overzicht van de doorlooptijd bij de woningbezwaren zijn in onderstaande tabel gemeenten ingedeeld in decielen. Ieder deciel betreft tien procent van de gemeenten die betrokken zijn in dit onderzoek. Het eerste deciel (aangeduid met 10%) betreft de gemeenten met gemiddeld de kortste doorlooptijd. Uit de tabel blijkt dat ook bij de niet-woningbezwaren de onderlinge verschillen tussen gemeenten wat betreft doorlooptijd van de bezwaarafhandeling groot zijn.

Decielen doorlooptijd bezwaarafhandeling niet-woningen in dagen

	Totaal (dagen)	NCNP (dagen)	Niet NCNP (dagen)
	1	1	1
10 %	26	103	19
20 %	62	163	48
30 %	96	205	77
40 %	135	246	110
50 %	182	272	147
60 %	231	296	194
70 %	272	321	244
80 %	323	340	300
90 %	381	364	400
100 %	592	579	592

Bij de doorlooptijd per individueel bezwaar is het belanghebbende perspectief bepalend: Hoelang duurt het voordat een belanghebbende zijn uitspraak krijgt? Ook bij de niet-woningen hangt naar verwachting de significant kortere doorlooptijd voor "niet-NCNP" samen met de mogelijkheid die veel gemeenten bieden op het terrein van "informeel bezwaar".

In artikel 30 lid 9 Wet WOZ is over de eisen aan de doorlooptijd opgenomen:

“Op een bezwaarschrift dat niet is ingediend in de laatste zes weken van een kalenderjaar, doet de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar, in afwijking



van artikel 7:10, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, uitspraak in het kalenderjaar waarin het bezwaarschrift is ontvangen”.

Oftewel: Bezwaren die voor 15 november zijn ingediend, moeten binnen het kalenderjaar zijn afgehandeld. Ervan uitgaande dat de meeste bezwaren ongeveer begin april worden ingediend (binnen zes weken na het eind februari bekend maken van de nieuwe WOZ-waarde) resteert dan circa negen maanden (270 dagen) voor de afhandeling van de bezwaren.

De Hoge Raad deed op 19 februari 2016 de volgende uitspraak, ECLI:NL:HR:2016:252: *“De redelijke termijn voor de behandeling van een bezwaar is zes maanden.”*

Oftewel: Dit kan worden vertaald in 180 dagen na het indienen van het bezwaar. Voor de bezwaren die na 15 november zijn ingediend, geldt een kortere afhandeltermijn van zes weken na het einde van de bezwaartermijn. Eventueel kan deze termijn nog verlengd worden met zes weken.

In hoeverre gemeente in het algemeen voldoen aan deze eisen van het tijdig afhandelen van WOZ-bezwaren komt ook aan de orde in een rapport van de Waarderingskamer over de tijdigheid van de bezwaarafhandeling (september 2024)⁴.

De onderstaande tabel geeft het totaal aantal bezwaarregels per waardepeildatum 1 januari 2022 weer. In bijlage 1 van dit onderzoek is opgenomen waarom er voor dit onderdeel wordt uitgegaan van de bezwaarregels in plaats van het aantal objecten onder bezwaar.

Totaal aantal ingediende bezwaren Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Voor 15 november	39.795	9.902	29.893
Na 15 november	549	66	483

Voor 15 november ingediend en binnen het kalenderjaar afgehandeld	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	25.500 (64,1%)	4.528 (45,7%)	20.972 (70,2%)

⁴ Rapport onderzoek tijdigheid 2024, via: <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/ons-toezicht#onderzoek-tijdigheid>



Voor 15 november ingediend en afgehandeld voor einde bezwaartermijn nieuwe beschikkingen Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Afgehandeld in januari 2024	2.400	1.284	1.116
Afgehandeld in februari 2024	3.442	2.037	1.405
Afgehandeld in maart 2024	2.115	1.235	880
Totaal afgehandeld per 1 april 2024	33.457 (84,1%)	9.084 (91,7%)	24.373 (81,5%)

Het landelijke onderzoek Tijdigheid 2024 laat zien dat er bij waardepeildatum 1 januari 2022 per maand ongeveer 3.000 niet-woningbezwaren zijn afgehandeld. De tabel hierboven laat zien dat er bij de 250 gemeenten uit dit onderzoek in het begin van 2024 relatief gezien sprake is van een vergelijkbaar afgehandeld aantal bezwaren per maand.

Voor 15 november ingediend en binnen 180 dagen afgehandeld	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	18.382 (46,2%)	2.068 (20,9%)	16.314 (54,6%)

Na 15 november ingediend en binnen zes weken afgehandeld	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	263 (47,9%)	22 (33,3%)	241 (49,9%)

De twee bovenstaande tabellen zijn in lijn met de decielentabel over de doorlooptijd van niet-woningbezwaren op pagina 16. Het lukt voor de meerderheid van de bezwaren niet om de eisen van het tijdig afhandelen van WOZ-bezwaren te halen. Daarbij zijn grote verschillen te zien tussen de categorieën NCNP en niet NCNP.



Waardeverandering

Decielen waardeverandering niet-woningen absoluut

	Totaal (euro's)	NCNP (euro's)	Niet NCNP (euro's)
	1.000	1.000	1.000
10 %	9.000	9.000	9.000
20 %	16.000	15.000	17.000
30 %	25.000	24.000	26.000
40 %	37.000	37.000	37.000
50 %	53.000	51.000	53.000
60 %	77.000	73.000	78.000
70 %	118.000	113.000	120.000
80 %	198.000	176.000	202.000
90 %	437.000	376.000	448.000
100 %*	58.345.000	9.037.000	58.345.000

Decielen waardeverandering niet-woningen relatief

	Totaal (%)	NCNP (%)	Niet NCNP (%)
	0,00 %	0,10 %	0,00 %
10 %	4,30 %	3,50 %	4,40 %
20 %	6,80 %	5,20 %	7,40 %
30 %	10,00 %	7,40 %	10,70 %
40 %	13,10 %	9,90 %	14,20 %
50 %	17,20 %	12,70 %	18,40 %
60 %	21,40 %	15,60 %	23,30 %
70 %	27,50 %	19,70 %	29,80 %
80 %	36,80 %	25,10 %	40,10 %
90 %	54,90 %	36,00 %	57,90 %
100 %	599999900,00 %	141,70 %	599999900,00 %

*Toelichting extreem percentage rij 100 %:

Voor de gemiddelde waardeveranderingen worden deze meegenomen als absoluut getal waardoor de waardeverlagingen en verhogingen elkaar niet opheffen. Wanneer een WOZ-object ten onrechte bijvoorbeeld initieel getaxeerd is op € 10.000 en dit wordt verhoogd naar € 100.000, dan is dit een percentage van 1000 %.

Het overzicht van de decielen kan als volgt gelezen worden:

- van alle WOZ-bezwaren die zijn gehonoreerd lag bij 10 % van de uitspraken de waardeverandering tussen € 1.000 en € 9.000;
- van alle gehonoreerde bezwaren van ncnp-bureaus had 50 % een waardeverandering van meer dan € 51.000, een jaar eerder was dit €56.000. Bij niet-ncnp bezwaren ligt deze mediaan op €53.000. Bij het vorige onderzoek had 50 % van de niet-ncnp bezwaren nog een waardevermindering van meer dan €62.000
- bij 10 % van de gehonoreerde bezwaren van ncnp-bureaus was de waardevermindering groter dan 36,0 % van de vastgestelde WOZ-waarde. Bij de uitspraken "niet-ncnp" was dit 57,9 %.



Beroepen

Waardepeildatum	1 januari 2019		1 januari 2021		1 januari 2022	
	NCNP	alle beroepen	NCNP	alle beroepen	NCNP	alle beroepen
Aantal beroepen niet-woningen	425 (67,7 %)	628	536 (75,3 %)	712	704 (68,3%)	1.030

Voorgaande tabel laat zien dat er ook bij de niet-woningen voor waardepeildatum 1 januari 2022 sprake was van een stijging in het aantal beroepsprocedures bij rechtbanken. In vergelijking met de woningen is deze stijging echter wel kleiner en relatief gezien is het aandeel van ncnp beroepen gedaald van 75,3% bij waardepeildatum 1 januari 2021 naar 68,3% bij waardepeildatum 1 januari 2022.



3 De redenen waarom (no-cure-no-pay-) bezwaren worden gehonoreerd

3.1 Vergelijkende kengetallen representativiteit

Waardepeildatum 1 januari 2022	Aantal	Percentage
Aantal WOZ-objecten (beschikte waarden) Landelijk	9.288.551	100 %
Aantal WOZ-objecten in de 105 gemeenten die de reden van honorering van de no-cure-no-pay-bezwaren hebben meegeleverd en betrokken zijn in onderstaande tabellen	2.793.376	30 %

Woningen 105 gemeenten Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP
Woningen onder bezwaar	216.086 (8,4 %)	96.753 (3,8 %)
Gehonoreerd <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	71.568 (33,8 %)	20.262 (21,0 %)
Afgewezen	140.436	76.202
Openstaand <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar)</i>	4105 (1,9 %)	296 (0,3 %)
Gemiddelde doorlooptijd per WOZ-object (in dagen)	210	252
Gemiddelde waardeverandering	€ 47.041	€ 37.894
Gemiddelde waardeverandering (t.o.v. oorspronkelijke WOZ-waarde)	9,4 %	7,8 %
Aantal beroepen	6.107	4.646

Woningen landelijk Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP
Woningen onder bezwaar	562.360 (8,2 %)	247.934 (3,6 %)
Gehonoreerd <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	180.188 (32,7 %)	52.589 (21,3 %)
Afgewezen	371.634	193.835
Openstaand <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar)</i>	10.578 (1,9 %)	1.522 (0,6 %)
Gemiddelde doorlooptijd per WOZ-object (in dagen)	205	257
Gemiddelde waardeverandering	€ 43.468	€ 36.545
Gemiddelde waardeverandering (t.o.v. oorspronkelijke WOZ-waarde)	9,3 %	8,0 %
Aantal beroepen	17.166	13.199

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat de kengetallen van de 105 gemeenten uit dit deel van het onderzoek in grote mate parallel lopen met de landelijke cijfers en dat deze groep van 105 gemeenten dus representatief is.



3.2 Kengetallen reden honorering no-cure-no-pay-bezwaren woningen

Reden waardeverandering	Totaal	Percentage
Onjuiste objectafbakening	167	0,8 %
Onjuiste primaire kenmerken, zoals onjuiste gebruiksoppervlakte, type, bijgebouwen, kavelgrootte, etc.	954	4,7 %
Onjuiste secundaire objectkenmerken	11203	55,3 %
Onjuiste waarde/waarde-onderbouwing (objectief vast te stellen fout in taxatie)	4817	23,8 %
Aanpassing WOZ-waarde op basis eigen verkoopprijs	80	0,4 %
Gelijkheidsbeginsel	48	0,2 %
Kleine aanpassing van waarde ter voorkoming van langere procedures	36	0,2 %
Reden onbekend	2345	11,6 %
Reden niet in te delen in een van de bovenstaande categorieën	612	3,0 %
Gehonoreerde no-cure-no-pay bezwaren woningen	20.262	100 %

Net als bij de vorige metingen is te zien dat de reden voor honorering van ncmp-bezwaren voor woningen meestal ligt bij een aanpassing van de bij de taxatie gebruikte secundaire objectkenmerken of een onjuiste onderbouwing van de WOZ-waarde. Daarbij valt op dat dit jaar zelfs het aandeel van de secundaire kenmerken als reden voor honorering is toegenomen tot meer dan 50 %.

Voor een beperkt deel van de door gemeenten opgegeven reden voor honorering was het niet mogelijk om deze in te delen in één van de gehanteerde categorieën. Bij de categorie "reden onbekend" gaat het vooral om bezwaren waarvoor de gemeente geen reden voor honorering heeft opgegeven.



Bijlage

B1.1 - Tellingen

De doorlooptijd van een bezwaar is gemeten vanaf de registratie van indiening van het bezwaar tot de datum van registratie van de uitspraak. Openstaande bezwaren zijn meegeteld voor het aantal dagen, datum indiening tot 1 september 2024. Dit is de datum waarop de gegevens uit de LV WOZ zijn gehaald. Bij het bereken van de doorlooptijd is gemeten per bezwaarregel. Immers wanneer de eigenaar van een object een WOZ-bezwaar vier weken eerder indient dan de gebruiker van hetzelfde object en beide ontvangen op dezelfde dag een uitspraak, dan is sprake van verschillende doorlooptijden, terwijl het hetzelfde WOZ-object betreft.

De vertaalslag naar dit onderzoek:

- Bezwaren die voor 15 november zijn ingediend, moeten binnen het kalenderjaar zijn afgehandeld.
- Daarbij is ook de redelijke termijn van zes maanden betrokken. Dit is gemeten als 180 dagen na het indienen van het bezwaar.
- Voor bezwaren die na 15 november zijn ingediend, moeten ingevolge artikel 7:10 Awb binnen zes weken na het einde van de bezwaartermijn zijn afgehandeld. Dit is gemeten als 84 dagen na het indienen van het bezwaar.

B1.2 - Deelnemende gemeenten hoofdstuk 2

Gemeenten uit hoofdstuk 2 – mate van honorering bezwaren			
Aa en Hunze	Echt-Susteren	Maasgouw	Someren
Aalsmeer	Edam-Volendam	Maashorst	Son en Breugel
Aalten	Ede	Maassluis	Stadskanaal
Alblasserdam	Eemsdelta	Maastricht	Staphorst
Albrandswaard	Eijsden-Margraten	Meerssen	Steenwijkerland
Alkmaar	Elburg	Meierijstad	Stein
Almelo	Emmen	Middelburg	Stichtse Vecht
Almere	Enschede	Midden-Delfland	Sudwest-Fryslan
Alphen aan den Rijn	Epe	Midden-Groningen	Terneuzen
Alphen-Chaam	Etten-Leur	Moerdijk	Terschelling
Altena	Geertruidenberg	Molenlanden	Teylingen
Amersfoort	Geldrop-Mierlo	Montferland	Tholen
Amstelveen	Gemert-Bakel	Mook en Middelaar	Tilburg



Amsterdam	Gennep	Nederweert	Tubbergen
Apeldoorn	Gilze en Rijen	Nieuwegein	Twenterand
Assen	Goeree-Overflakkee	Nieuwkoop	Tynaarlo
Asten	Goes	Nijkerk	Utgeest
Baarle-Nassau	Goirle	Nijmegen	Uithoorn
Barendrecht	Gouda	Nissewaard	Utrecht
Barneveld	Groningen	Noardeast-Fryslan	Utrechtse Heuvelrug
Beek	Gulpen-Wittem	Noord-Beveland	Vaals
Beekdaalen	Haaksbergen	Noordenveld	Valkenburg aan de Geul
Beesel	Haarlem	Noordoostpolder	Valkenswaard
Berg en Dal	Haarlemmermeer	Noordwijk	Veere
Bergeijk	Halderberge	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Veldhoven
Bergen (L)	Hardenberg	Oegstgeest	Velsen
Bergen (NH)	Hardinxveld-Giessendam	Oldenzaal	Venlo
Bergen op Zoom	Heerlen	Olst-Wijhe	Venray
Berkelland	Heeze-Leende	Ommen	Vlaardingen
Bernheze	Heiloo	Oost Gelre	Vlissingen
Best	Helmond	Oosterhout	Voerendaal
Beuningen	Hendrik-Ido-Ambacht	Ooststellingwerf	Voorne aan Zee
Beverwijk	Hengelo (O)	Oostzaan	Voorschoten
Bladel	Het Hogeland	Opsterland	Voorst
Bodegraven-Reeuwijk	Heumen	Oss	Vught
Boekel	Heusden	Oude IJsselstreek	Waddinxveen
Borne	Hillegom	Ouder-Amstel	Wassenaar
Borsele	Hilversum	Oudewater	Weert
Breda	Hoeksche Waard	Overbetuwe	Westerkwartier
Bronckhorst	Hollands Kroon	Papendrecht	Westerveld
Brummen	Horst aan de Maas	Peel en Maas	Westervoort
Brunssum	Houten	Putten	Weststellingwerf
Bunnik	Hulst	Raalte	Wierden
Bunschoten	Kaag en Braassem	Reimerswaal	Wijchen
Castricum	Kapelle	Reusel-De Mierden	Wijdmeren
Coevorden	Katwijk	Rhenen	Winterswijk
Cranendonck	Kerkrade	Ridderkerk	Woensdrecht



Dalfsen	Koggenland	Rijssen-Holten	Woerden
De Bilt	Krimpen aan den IJssel	Roerdalen	Wormerland
De Ronde Venen	Krimpenerwaard	Roermond	Zaanstad
Delft	Laarbeek	Roosendaal	Zaltbommel
Den Helder	Landgraaf	Rotterdam	Zeist
Deurne	Landsmeer	Rucphen	Zevenaar
Deventer	Lansingerland	Schiedam	Zoetermeer
Diemen	Leiden	Schiermonnikoog	Zoeterwoude
Dijk en Waard	Leiderdorp	Schouwen-Duiveland	Zuidplas
Dinkelland	Leudal	's-Gravenhage	Zundert
Doetinchem	Leusden	's-Hertogenbosch	Zutphen
Dongen	Lisse	Simpelveld	Zwartewaterland
Dordrecht	Lochem	Sittard-Geleen	Zwijndrecht
Dronten	Loon op Zand	Sliedrecht	Zwolle
Druten	Lopik	Sluis	
Duiven	Losser	Smallingerland	

B1.3 - Deelnemende gemeenten hoofdstuk 3

Gemeenten uit hoofdstuk 3 - reden honorering bezwaren

Alblasserdam	Epe	Maassluis	Terschelling
Albrandswaard	Geertruidenberg	Meierijstad	Teylingen
Almelo	Goeree-Overflakkee	Midden-Delfland	Tilburg
Altena	Goirle	Molenlanden	Twenterand
Amersfoort	Gouda	Montferland	Utrecht
Apeldoorn	Haaksbergen	Nieuwegein	Utrechtse Heuvelrug
Barendrecht	Hardenberg	Nieuwkoop	Valkenswaard
Berg en Dal	Hardinxveld-Giessendam	Nijmegen	Veldhoven
Berkelland	Heeze-Leende	Noardeast-Fryslan	Velsen
Best	Hengelo (O)	Noord-Beveland	Venray
Beuningen	Het Hogeland	Noordoostpolder	Vlaardingen
Bodegraven-Reeuwijk	Heumen	Noordwijk	Voorne aan Zee
Borne	Heusden	Oegstgeest	Voorschoten
Bronckhorst	Hoeksche Waard	Oldenzaal	Voorst
Brummen	Horst aan de Maas	Ooststellingwerf	Waddinxveen



Bunnik	Houten	Opsterland	Wassenaar
Cranendonck	Katwijk	Oude IJsselstreek	Westerveld
De Bilt	Koggenland	Putten	Westervoort
Delft	Krimpenerwaard	Reusel-De Mierden	Weststellingwerf
Druten	Lansingerland	Rhenen	Wierden
Duiven	Leiden	Ridderkerk	Wijchen
Edam-Volendam	Leiderdorp	Schiedam	Zaanstad
Ede	Lisse	Smallingerland	Zeist
Elburg	Lochem	Staphorst	Zoeterwoude
Emmen	Lopik	Steenwijkerland	Zuidplas
Enschede	Losser	Stichtse Vecht	Zutphen
			Zwartewaterland

B1.4 - Vergelijking met resultaten eerdere onderzoeken naar waardepeildatum 1 januari 2019 en 2021

WOZ-objekten onder bezwaar	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	610.200 (8,2 %)	258.696 (42,4 %)	351.504 (57,6 %)
Waardepeildatum 1 januari 2021	273.556 (3,6 %)	111.647 (40,8 %)	161.909 (59,2 %)
Waardepeildatum 1 januari 2019	306.876 (3,7 %)	92.704 (30,2 %)	214.172 (69,8 %)

Woningen onder bezwaar	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	562.360 (8,2 %)	247.934 (44,1 %)	314.426 (55,9 %)
Waardepeildatum 1 januari 2021	231.617 (3,3 %)	99.266 (42,9 %)	132.351 (57,1 %)
Waardepeildatum 1 januari 2019	255.894 (3,4 %)	84.029 (32,8 %)	171.865 (67,2 %)

Niet-woningen onder bezwaar	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Waardepeildatum 1 januari 2022	47.840 (7,8 %)	10.762 (22,5 %)	37.078 (77,5 %)
Waardepeildatum 1 januari 2021	41.939 (6,7 %)	12.381 (29,5 %)	29.558 (70,5 %)
Waardepeildatum 1 januari 2019	50.982 (7,0 %)	8.675 (17,0 %)	42.307 (83,0 %)



Waardepeildatum 1 januari 2022	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Gehonoreerde bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	186.648 (31,4 %)	53.807 (20,9 %)	132.841 (39,3 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	180.188 (32,7 %)	52.589 (21,3 %)	127.599 (41,8 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	6.460 (15,0 %)	1.218 (11,6 %)	5.242 (16,1 %)
Openstaande bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar)</i>	15.438 (2,5 %)	1.769 (0,7 %)	13.669 (3,9 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar)</i>	10.578 (1,9 %)	1.522 (0,6 %)	9.056 (2,9 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar)</i>	4.860 (10,2 %)	247 (2,3 %)	4.613 (12,4 %)

Waardepeildatum 1 januari 2021	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Gehonoreerde bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	87.941 (34,2 %)	27.560 (25,8 %)	60.381 (40,3 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	82.989 (37,7 %)	26.156 (27,4 %)	56.833 (45,6 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	4.952 (13,5 %)	1.404 (12,3 %)	3.548 (14,1 %)
Openstaande bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar)</i>	16.749 (6,1 %)	4.777 (4,3 %)	11.972 (7,4 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar)</i>	11.409 (4,9 %)	3.803 (3,8 %)	7.606 (5,7 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar)</i>	5.340 (12,7 %)	974 (7,9 %)	4.366 (14,8 %)



Waardepeildatum 1 januari 2019	Totaal	NCNP	Niet NCNP
Gehonoreerde bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	106.013 (38,5 %)	25.802 (29,2 %)	80.211 (42,8 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	97.969 (42,0 %)	24.373 (30,3 %)	73.596 (48,2 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar excl. openstaande bezwaren)</i>	8.044 (18,9 %)	1.429 (18,1 %)	6.615 (19,1 %)
Openstaande bezwaren <i>(t.o.v. objecten onder bezwaar)</i>	31.208 (10,2 %)	4.318 (4,7 %)	26.890 (12,6 %)
- waarvan woningen <i>(t.o.v. woningen onder bezwaar)</i>	22.685 (8,9 %)	3.549 (4,2 %)	19.136 (11,1 %)
- waarvan niet-woningen <i>(t.o.v. niet-woningen onder bezwaar)</i>	8.523 (16,7 %)	769 (8,9 %)	7.754 (18,3 %)

Waarderingskamer

Postbus 93210

2509 AE Den Haag

(070) 311 05 55

www.waarderingskamer.nl