

Betreft: Rapport Benchmark WOZ-kosten 2022

Datum: 16 oktober 2023

---

## 1. Inleiding

Dit rapport laat diverse gegevens over de uitvoering en uitvoeringskosten van de Wet WOZ over 2022 op landelijk niveau zien. De gegevens zijn door gemeenten en uitvoeringsorganisaties opgegeven in het kader van de WOZ-benchmark. Het deelnemen aan deze WOZ-benchmark is vrijwillig en niet alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties leveren gegevens aan over de WOZ-uitvoeringskosten. Om deze gegevens op het niveau van een afzonderlijke uitvoeringsorganisatie (gemeente of samenwerkingsverband) in te kunnen zien, kunt u gebruik maken van het [dashboard WOZ-benchmark](#).

Naast kengetallen over de aard van het objectenbestand en werkzaamheden voor het uitvoeren van de Wet WOZ, waaronder het afhandelen van bezwaren, worden in deze rapportage en op het WOZ-dashboard de kosten van deze werkzaamheden, zoals deze zijn opgegeven door uitvoeringsorganisaties weergegeven.

De belangrijkste kosten vormen de kosten voor de inzet van (extern) personeel. Deze personele kosten (inclusief overhead) zijn uitgesplitst in vijf onderscheiden categorieën WOZ-werkzaamheden. In dit rapport worden de belangrijkste kengetallen getoond. Een aantal van deze gegevens wordt voor de verschillende grootteklassen van organisaties getoond. Deze verdeling wordt ook gebruikt voor de extrapolatie van de kosten naar een landelijk overzicht. De onderliggende cijfers per uitvoeringsorganisatie zijn te vinden in het dashboard WOZ-benchmark.

In deze rapportage wordt een samenwerkingsverband verder beschouwd als één organisatie en ingedeeld in de categorie die behoort bij het totaal aantal WOZ-objecten binnen het samenwerkingsverband waarvoor de WOZ-werkzaamheden worden uitgevoerd. In de rest van dit rapport zullen we consequent het woord "gemeente" gebruiken, waarbij we ook verwijzen naar het begrip "samenwerkingsverband".



## 2. Samenstelling WOZ-objectenbestand

De uitvoering van de WOZ-werkzaamheden kan in de ene samen complexer zijn dan in de andere organisatie. Deze complexiteit in een organisatie wordt mede bepaald door de samenstelling en omvang van het objectenbestand. Om ervoor te zorgen dat er eenvoudig vergeleken kan worden tussen verschillende organisatietypen, is er gebruik gemaakt van een indeling op basis van aantal objecten. Voor de indeling van organisaties met een vergelijkbaar aantal WOZ-objecten zijn in 2023 de volgende klassen gebruikt:

**Tabel 2.1: Indeling WOZ organisaties**

Grootteklasse	
1.	Minder dan 10.000 objecten
2.	10.000 tot 20.000 objecten
3.	20.000 tot 50.000 objecten
4.	50.000 tot 100.000 objecten
5.	100.000 tot 200.000 objecten
6.	meer dan 200.000 objecten

In vergelijking met voorgaande jaren is de klasse van <5.000 objecten samengevoegd met de klasse 5.000-10.000 objecten. Dit is gedaan om de robuustheid van de analyse te verbeteren aangezien er door gemeentelijke herindeling en samenwerkingsverbanden steeds minder organisaties zijn voor de WOZ-uitvoering met minder dan 5.000 objecten.

**Tabel 2.2: Totaal aantal WOZ-objecten, 2023<sup>1</sup>**

	< 10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000 - 100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
<b>Aantal organisaties</b>	16	42	57	18	12	10	155
<b>Aantal objecten<sup>2</sup></b>	114.505	615.824	1.773.048	1.321.248	1.684.415	3.633.845	9.142.885
<b>Aantal objecten per organisatie</b>	7157	14.662	31.106	73.403	140.368	363.385	58.986
<b>Aantal inwoners per 10.000 WOZ-objecten</b>	14.679	20.239	20.292	19.960	19.623	19.281	19.620
<b>Aantal inwoners per woning</b>	1,7	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1	2,1
<b>Aantal objecten per km<sup>2</sup></b>	14	83	123	130	244	441	221

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2023

2. Het aantal objecten is de som van het aantal woningen en niet-woningen uit de LV WOZ op 1 januari 2022, geaggregeerd naar de gemeente-indeling op 1 januari 2023

3. Aantal inwoners op 1 januari 2023

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer), LV WOZ en CBS

Tabel 2.3: Aantal woningen en niet-woningen onderverdeeld naar type, eind 2022<sup>1</sup>

	< 10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
<b>Aantal woningen</b>	11.011	98.485	514.423	1.652.728	1.272.922	1.550.990	8.545.763
<b>Percentage woningen</b>	88%	88%	89%	90%	92%	91%	91%
<b>Waarvan:</b>							
<b>Percentage flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen</b>	8,1%	9,4%	12,1%	15,1%	33,1%	21,6%	23,9%
<b>Percentage boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen</b>	3,7%	3,5%	2,9%	4,8%	4,2%	8,3%	10,2%
<b>Percentage eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen</b>	22,8%	35%	32,8%	35,3%	35,7%	36,9%	33,1%
<b>Percentage twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuizen</b>	15,6%	21,2%	22,1%	18,1%	10,5%	12,6%	13,3%
<b>Percentage vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen</b>	23,2%	23,1%	22,3%	18,6%	8,6%	10,8%	11,5%
<b>Percentage recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen</b>	24,2%	5,4%	5,3%	4,4%	4,5%	5,4%	4,3%
<b>Percentage garageboxen</b>	2,4%	2,5%	2,6%	3,6%	3,4%	4,4%	3,7%



	< 10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
<b>Aantal niet-woningen</b>	1496	13.597	60.945	182.704	112.428	144.373	808.004
<b>Percentage niet-woningen</b>	12%	12%	11%	10%	8%	9%	9%
<b>Waarvan:</b>							
<b>Percentage courante niet-woningen</b>	64,3%	49,4%	53,4%	57,6%	60,2%	63,6%	63,4%
<b>Percentage incurante niet-woningen</b>	18,9%	14,6%	14,2%	16,1%	14,9%	16%	14,8%
<b>Percentage agrarische objecten</b>	9,5%	17,7%	19,4%	15,3%	7,8%	11,4%	10,8%
<b>Percentage bouwkvavels</b>	7,4%	18,3%	13%	11%	17,1%	9%	11%

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2022

2. Het aantal objecten is de som van het aantal woningen en niet-woningen waarvoor een waarde wordt bepaald.

Bron: Vragenlijst Kwaliteit Taxaties (Waarderingskamer)

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning kan ook een indicatie geven van de samenstelling van het bestand van woningen in een organisatie en daarmee van de moeilijkheidsgraad van het komen tot goede WOZ-taxaties voor de woningen. Een organisatie met veel luxere, individueel gebouwde woningen zal een hogere gemiddelde WOZ-waarde hebben dan een organisatie met bijvoorbeeld veel repeterende woningen. Natuurlijk moet bij het vergelijken van deze gemiddelde woningwaarde er rekening mee gehouden worden, dat een organisatie met veel luxere, individuele woningen in het noorden van het land toch een lagere gemiddelde woningwaarde kan hebben dan een organisatie met hoofdzakelijk repeterende rijwoningen en meergezinswoningen in de Randstad.

In tabel 2.4 wordt deze gemiddelde WOZ-waarde weergegeven samen met de totale WOZ-waarde van alle objecten in een organisatie en uitgesplitst naar woningen en niet-woningen:


**Tabel 2.4: Totale WOZ-waarde, uitgesplitst naar woningen en niet-woningen, 2023 (peildatum 1 januari 2022)<sup>1</sup>**

	<10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
<b>Aantal organisaties</b>	16	42	57	18	12	10	155
<b>Totale WOZ-waarde</b>	€ 44.903 miljoen	€ 219.102 miljoen	€ 634.913 miljoen	€ 479.111 miljoen	€ 606.247 miljoen	€ 1.481.730 miljoen	€ 3.466.006 miljoen
<b>Totale WOZ-waarde per organisatie</b>	€ 2.806 miljoen	€ 5.217 miljoen	€ 11.139 miljoen	€ 26.617 miljoen	€ 50.521 miljoen	€ 148.173 miljoen	€ 22.361 miljoen
<b>Totale WOZ-waarde woningen</b>	€ 38.439 miljoen	€ 193.087 miljoen	€ 561.089 miljoen	€ 414.561 miljoen	€ 524.873 miljoen	€ 1.264.629 miljoen	€ 2.991.185 miljoen
<b>Totale WOZ-waarde woningen per organisatie</b>	€ 2.402 miljoen	€ 4.597 miljoen	€ 9.844 miljoen	€ 23.031 miljoen	€ 29.160 miljoen	€ 126.591 miljoen	€ 19.298 miljoen
<b>Gemiddelde WOZ-waarde woningen per organisatie</b>	€ 389 duizend	€ 401 duizend	€ 352 duizend	€ 359 duizend	€ 356 duizend	€ 386 duizend	€ 368 duizend
<b>Totale WOZ-waarde niet-woningen</b>	€ 5.099 miljoen	€ 28.402 miljoen	€ 79.852 miljoen	€ 61.576 miljoen	€ 84.070 miljoen	€ 215.822 miljoen	€ 474.821 miljoen
<b>Totale WOZ-waarde niet-woningen per organisatie</b>	€ 319 miljoen	€ 676 miljoen	€ 1.401 miljoen	€ 3.421 miljoen	€ 7.006 miljoen	€ 21.582 miljoen	€ 3.063 miljoen
<b>Aandeel woningen in totale WOZ-waarde</b>	88,8%	88,5%	87,0%	87,3%	86,6%	85,4%	86,3%
<b>Aandeel niet-woningen in totale WOZ-waarde</b>	11,2%	11,5%	13,0%	12,7%	13,4%	14,6%	13,7%

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2023  
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)



### 3. Kenmerken organisatie belast met de uitvoering van de WOZ

De wijze, waarop een gemeente de WOZ-uitvoering heeft georganiseerd, is van groot belang voor een vergelijking met andere organisaties. In toenemende mate ziet men, dat een gemeente op het terrein van de WOZ met andere gemeenten samenwerkt of dat zij voor andere gemeenten de WOZ-werkzaamheden uitvoert. In de volgende tabel is de verschuiving te zien van het aantal organisaties per grootteklasse doordat veel gemeenten de uitvoering van de WOZ ondergebracht hebben in een samenwerkingsverband:

**Tabel 3.1: Samenwerkingsverbanden, 2023<sup>1</sup>**

	<10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
<b>Aantal gemeenten</b>	68	134	106	26	5	3	342
<b>Aantal uitvoeringsorganisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden)</b>	16	42	57	18	12	10	155
<b>Aantal gemeenten, waarvoor deze uitvoeringsorganisaties werken</b>	16	46	85	35	59	101	342

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2023

Naast het uitvoeren van WOZ-werkzaamheden voor andere gemeenten of het uitvoeren van deze werkzaamheden in een formeel samenwerkingsverband, wordt in toenemende mate de uitvoering van de WOZ geïntegreerd met de uitvoering van andere werkprocessen. De meest voorkomende op elkaar afgestemde werkzaamheden zijn de werkzaamheden voor de WOZ en de belastingheffing. Ook andere vormen van afstemming van werkzaamheden worden steeds belangrijker met het oog op een doelmatige uitvoering van gemeentelijke activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan de afstemming van werkprocessen voor de WOZ en werkzaamheden voor de bijhouding van de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) en of andere vastgoed (basis) registraties. Dit kan er toe leiden dat het moeilijker kan zijn om zuiver te bepalen hoeveel fte's WOZ-werkzaamheden uitvoeren en welke kosten tot de WOZ-uitvoering behoren en welke niet.

Het aantal fte's binnen de organisatie, dat ingezet wordt voor de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden, is natuurlijk ook sterk afhankelijk van de mate waarin externen worden ingehuurd of uitbesteding van werkzaamheden van de WOZ



plaatsvindt. De mate van de inzet van eigen personeel van een gemeente wordt hieronder weergegeven als percentage van de totale kosten van de uitvoering van de Wet WOZ. Immers deze totale kosten kunnen naast de kosten van eigen personeel ook de kosten voor inhuur van tijdelijke/gespecialiseerde medewerkers en/of de kosten voor medewerkers van externe bureaus bevatten. Materiële kosten maken ook deel uit van de totale WOZ-kosten.

Tabel 3.2 en 3.3 geven inzicht in de hoeveelheid fte's per werkzaamheden en het percentage van de kosten dat wordt toegekend aan het eigen personeel.

**Tabel 3.2: Personeelskosten, 2022**

	<10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
<b>Percentage kosten eigen personeel (van de totale kosten)</b>	49,0%	61,1%	62,7%	66,7%	58,9%	66,1%	63,9%

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

**Tabel 3.3: Inzet fte's (intern en extern) op basis van verschillende werkzaamheden, 2022**

	<10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
<b>Gemiddeld aantal fte's</b>	1,1	2,7	4,9	13,8	19,9	41,2	14,6
<b>Gemiddeld aantal fte's per 10.000 objecten</b>	2,5	2,11	1,65	1,95	1,57	1,25	1,72





#### 4. Bezwaren

Het behandelen van bezwaren is één van de meest arbeidsintensieve onderdelen van de WOZ-werkzaamheden. Mede daarom ondernemen organisaties steeds vaker, naast de reguliere activiteiten gericht op de behandeling van bezwaren, initiatieven om formele bezwaarprocedures te voorkomen en het vertrouwen van de belanghebbenden in de juistheid van de WOZ-waarde te verhogen door meer informeel contact te hebben met de belanghebbenden. Organisaties ondernemen bijvoorbeeld in toenemende mate activiteiten om belanghebbenden een uitleg te geven op welke wijze zijn of haar WOZ-waarde tot stand is gekomen. Deze activiteiten kunnen bestaan uit telefoongesprekken of bezoeken van of aan belanghebbenden. Ook worden deze activiteiten ingezet om bezwaren op een meer informele wijze af te handelen. Aan de andere kant speelt het feit dat een steeds groter aandeel van de WOZ-bezwaren wordt ingediend op basis van no cure no pay. De gemachtigden die werken op basis van no cure no pay hebben er juist baat bij zoveel mogelijk formele procedures te doorlopen. Dit geeft daarmee een significante verhoging van de uitvoeringskosten voor het afhandelen van de WOZ-bezwaren, naast het feit dat de gemeente bij gehonoreerde bezwaren de gemachtigde ook nog een proceskostenvergoeding moet uitbetalen. In de tabellen 4.1 en 4.2 worden een aantal kengetallen over bezwaren onderverdeeld naar woningen en niet-woningen op een rijtje gezet. Omdat mogelijk het percentage ingediende bezwaren ook afhangt van de mate van verandering van de waarde ten opzichte van het voorgaande jaar, worden ook de waardeveranderingspercentages voor woningen en niet-woningen weergegeven. Ook heeft de Waarderingskamer aandacht besteed aan de bezwaren die door een gemachtigde zijn ingediend die werkt op basis van "no cure no pay". Ook hierover is informatie in de tabellen opgenomen.

Hoewel deze rapportage zich primair richt op het jaar 2022 geven we ook een eerste indicatie van de bezwaren die begin 2023 zijn gemaakt tegen de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2022. Deze WOZ-bezwaren betreffen immers de WOZ-waarden waaraan gemeenten in de loop van 2022 hebben gewerkt.

**Tabel 4.1: Kengetallen bezwaren woningen, 2022 en 2023**

	Alle organisaties		Alle organisaties
	2022	2023	2023
<b>Percentage woningen onder bezwaar</b>	april 2022	april 2023	april 2023
	2,5%	3,1%	7,2%
<b>Percentage woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf</b>	50,9%	45,3%	49,0%
<b>Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde woningen</b>	9,5%		17,0%
<b>Gemiddelde duur afhandeling woningen onder bezwaar in dagen</b>	138		nbn
<b>Percentage woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd</b>	38,4%		nbn
<b>Percentage waardeverandering woningen door afhandeling bezwaren</b>	8,0%		nbn
<b>Percentage woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen</b>	1,2%		nbn

Bron: Voortgangsinventarisatie april (Waarderingskamer)

**Tabel 4.2: Kengetallen bezwaren niet-woningen, 2022 en 2023**

	Alle organisaties		Alle organisaties
	2022	2023	2023
<b>Percentage niet-woningen onder bezwaar</b>	april 2022	april 2023	april 2023
	4,4%	5,5%	4,5%
<b>Percentage niet-woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf</b>	44,0%	42,5%	41,3%
<b>Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde niet-woningen</b>	0,3%		2,2%
<b>Gemiddelde duur afhandeling niet-woningen onder bezwaar in dagen</b>	136		nrb
<b>Percentage niet-woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd</b>	35,4%		nrb
<b>Percentage niet-woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen</b>	16,4%		nrb

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

De sterke stijging van het aantal bezwaarschriften wordt naar verwachting veroorzaakt door een combinatie van factoren. Enerzijds was de WOZ-waarde van woningen voor de meeste belanghebbenden veel hoger (gemiddeld 17%) dan in 2022. Anderzijds zullen de activiteiten van bureaus die op basis van "no cure no pay" werken invloed gehad hebben op de beslissing van belanghebbenden om bezwaar te maken. Deze bureaus hebben begin 2023 intensieve reclamecampagnes gevoerd en bieden een eenvoudige manier waarop belanghebbenden hun websites kunnen vinden en gebruiken om bezwaar te maken.

Tegelijkertijd viel deze stijging samen met een duidelijke verandering in de woningmarkt. De top van de woningmarkt was medio 2022 bereikt, maar toen belanghebbenden in 2023 hun WOZ-waarden ontvingen, was er een daling ingezet in de woningmarkt. Aangezien de WOZ-waarden van 2023 worden bepaald aan de hand van de marktwaarde (waardepeildatum) op 01-01-2022, kregen belanghebbenden een grote stijging van de WOZ-waarde te zien in een dalende woningmarkt.



## 5. Kosten uitvoering Wet WOZ 2022

De gegevens over de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ worden verzameld door een vragenlijst onder uitvoeringsorganisaties. Uitvoeringsorganisaties kunnen er zelf voor kiezen deel te nemen aan deze WOZ-benchmark en de vragenlijst in te vullen. Bij het gebruiken van de kengetallen over de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ is goed om kennis te hebben van de volgende kenmerken van de vragenlijst waarmee de gegevens over de kosten zijn verzameld:

- Deelnemers aan de WOZ-benchmark die de vragenlijst invullen, kunnen kiezen tussen het invullen van de volledige vragenlijst of van een lichtversie. Organisaties die geen uitsplitsing van de gemaakte kosten in afzonderlijke werkzaamheden kunnen of willen maken, geven in deze lichtversie alleen de totaalkosten op die in 2022 zijn gemaakt voor de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden.
- De opgave in de vragenlijst van de kosten voor eigen personeel is volledige gebaseerd op de kosten volgens de salarisschalen en overheadbedragen die in de HOT (Handleiding overheidsstarieven 2022 van de Directie Ambtenaar en Organisatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) worden gehanteerd. Er wordt alleen gevraagd om uren en salarisschalen op te geven vanuit het oogpunt van de eenvoud van het invullen van de vragenlijst en ook vanuit het oogpunt van uniformiteit. Het programma waarin de vragenlijst wordt ingevuld, rekent de kosten op basis van deze salarisschalen en uren door.

Uit een eerdere analyse blijkt dat het gebruik van de HOT-tarieven voor directe en overheadkosten leidt tot een verantwoorde inschatting van de WOZ-uitvoeringskosten, ondanks het feit dat WOZ-medewerkers in de regel zijn ingeschaald op basis van gemeenteschalen en dat de HOT-tarieven zijn gebaseerd op de rijksschalen. Doordat wordt uitgegaan van de salarisschalen van het Rijk, zal de doorberekening van kosten op basis van de HOT-tarieven in de benchmarkvragenlijst mogelijk marginaal hoger uitkomen dan de werkelijke kosten van de uitvoering van de Wet WOZ, omdat in de meeste schalen het maximum schaalbedrag bij het rijk, waarop het HOT-tarief is gebaseerd, hoger is dan bij gemeenten.

Een vergelijking met de kengetallen van de HOT-systematiek voor het voorgaande jaar laat zien dat voor 2022 wordt uitgegaan van 1409 productieve uren per fte. In 2021 was sprake van 1410 productieve uren. De kosten per uur volgens de HOT zijn ten opzichte van 2021 wel significant gestegen, mede door het invoeren van een nieuwe CAO. De stijging van de HOT verschilt per salarisschaal, maar gemiddeld genomen zijn de HOT-tarieven gestegen met 4,34%.



## 6. Deelname aan WOZ-benchmark

Over 2023 hebben 19 gemeenten en 14 samenwerkingsverbanden informatie over de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ aan de Waarderingskamer verstrekt. Deze samenwerkingsverbanden vertegenwoordigen in 2022 in totaal 113 gemeenten. Dit is een respons van 38% van het aantal gemeenten (44% van het aantal WOZ-objecten).

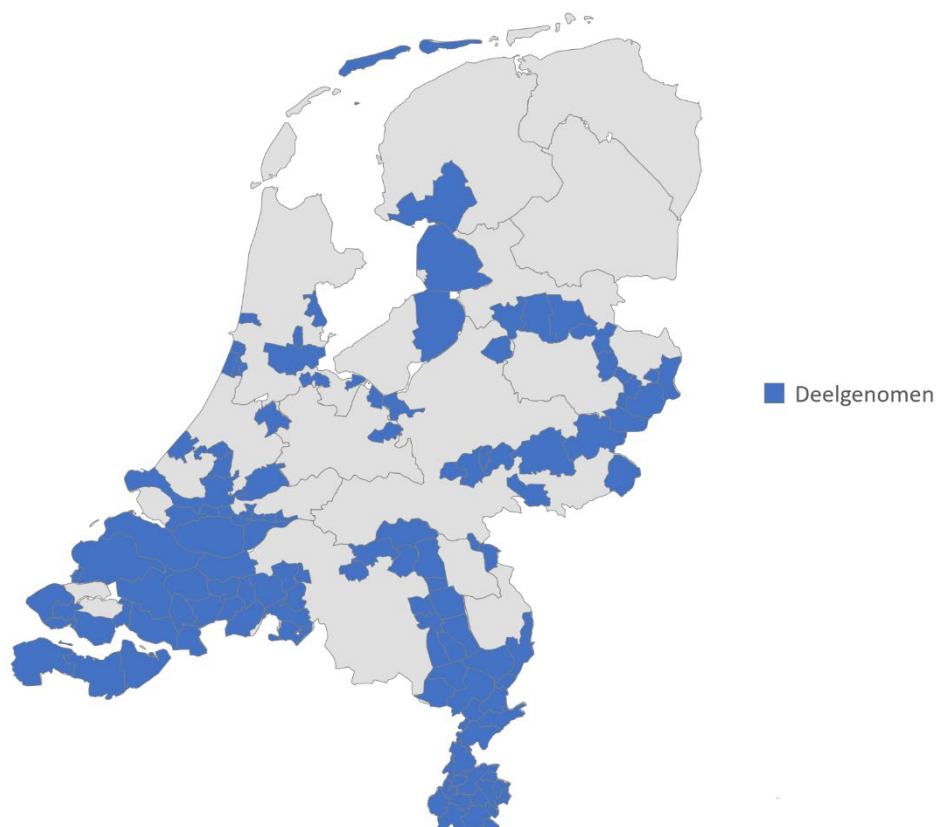
In deze rapportage worden de 19 gemeenten en 14 samenwerkingsverbanden verder aangeduid als 33 organisaties, omdat de samenwerkingsverbanden in de vergelijkingen worden vergeleken met gemeenten van dezelfde grootte. Over 2021 hebben 18 gemeenten en 12 samenwerkingsverbanden aan de benchmark WOZ meegedaan met deze WOZ-benchmark.

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, is deelname aan de benchmark WOZ-kosten 2022 niet helemaal goed gespreid over de verschillende provincies. De provincies Limburg en Zeeland zijn oververtegenwoordigd. Dit wordt verklaard doordat het samenwerkingsverband "Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg, dat voor bijna alle gemeenten in Limburg (29 in 2022) de WOZ-werkzaamheden uitvoert aan de benchmarkvragenlijst heeft deelgenomen. Ook de beide samenwerkingsverbanden in Zeeland hebben deelgenomen, waardoor ook in deze provincie nagenoeg alle gemeenten vertegenwoordigd zijn in deze WOZ-benchmark. In de provincies Groningen en Drenthe zijn geen organisaties die de benchmark vragenlijst dit jaar hebben ingevuld



**Figuur 6.1: Overzicht van deelname over 2022**

Deelname WOZ benchmark 2022



Wat betreft de grootte van de organisaties, hebben grotere organisaties vaker de vragenlijst ingediend dan kleinere organisaties. Dit geldt met name voor de organisaties met meer dan 200.000 objecten. Organisaties met 10.000-20.000 objecten en 20.000-50.000 objecten zijn het meest ondervertegenwoordigd.

**Tabel 6.1: Deelname aantal organisaties per grootteklasse 2022**

Grootteklasse	Aantal organisaties dat deelneemt	Aantal objecten in deelnemende organisaties	Totaal aantal organisaties	Totaal aantal objecten
< 10.000	3 (19%)	17.010 (15%)	16	114.694
10.000-20.000	6 (13%)	94.578 (14%)	45	660.765
20.000-50.000	8 (13%)	249.261 (13%)	60	1.809.667
50.000-100.000	3 (17%)	243.046 (18%)	18	1.322.404
100.000-200.000	6 (50%)	871.026 (52%)	12	1.672.015
>= 200.000	7 (70%)	2.609.887 (71%)	10	3.650.585
<b>Totaal</b>	33 (20%)	4.060.858 (44%)	161	9.230.130

## 7. Uitsplitsing WOZ-kosten

Van alle deelnemende organisaties hebben 10 organisaties (30%) (2021: 16 (53%)) aangegeven aan dat zij een éénduidige scheiding kunnen maken in de verantwoording van de bestede tijd/kosten tussen WOZ-werkzaamheden en andere aangrenzende werkzaamheden. 12 organisaties (36%) (2021: 27%) geven aan dat zij deze eenduidige scheiding niet kunnen maken. De resterende 11 organisaties (33%) kunnen dit gedeeltelijk doen.

Voor de deelnemers, die een (gedeeltelijke) uitsplitsing kunnen maken in afzonderlijke werkzaamheden, wordt bij de rubriek Beheer WOZ-administratie gevraagd naar activiteiten voor de BAG en voor de BGT en overige geo-informatie. Van de 21 deelnemers, die de volledige vragenlijst ingevuld hebben, hebben 7 deelnemers (33%) een bedrag ingevuld voor activiteiten voor de BAG en 1 deelnemer (5%) voor activiteiten voor de BGT en overige geo-informatie. In de uiteindelijk verwerking van de gegevens zijn deze kosten wel meegenomen als kosten voor het bijhouden van de WOZ-administratie.

Tien organisaties (30%; 2021: 40%) hebben aangegeven dat ze voor het invullen van de vragenlijst gebruik hebben gemaakt van een tijdschrijfsysteem.

De gepresenteerde uitsplitsing van de kosten per werkproces moet wel met de nodige voorzichtigheid gebruikt worden. Immers niet alle deelnemers hebben ervoor



gekozen om de uren en kosten voor de afzonderlijke werkzaamheden uit te splitsen. Ook is het mogelijk, dat de ene organisatie bepaalde werkzaamheden onder 'beheer WOZ-administratie' heeft ondergebracht, terwijl een andere organisatie hetzelfde werkproces onder 'marktanalyse' heeft opgegeven.

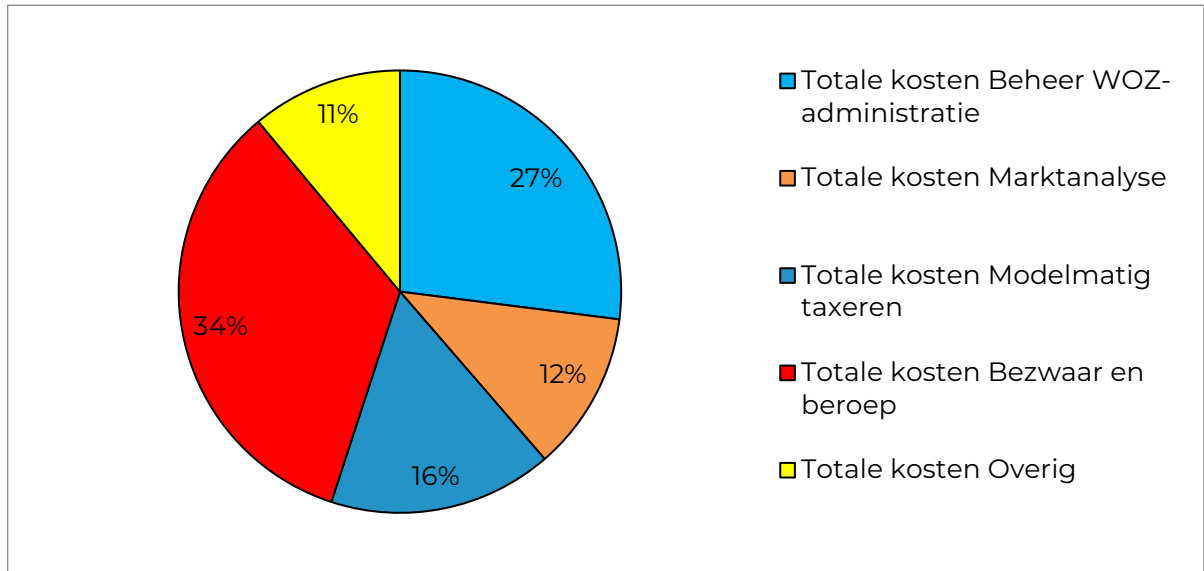
### **Tabel 7.1: Gemiddelde personeelskosten per object onderverdeeld naar werkzaamheden, 2022**

In tabel 7.1 wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde kosten per object voor "eigen personeel" voor de onderscheiden hoofdcategorieën van WOZ-werkzaamheden op basis van HOT-tarieven (personeelskosten eigen personeel inclusief overhead):

<b>Werkzaamheden</b>	<b>2022</b>
<b>Beheer WOZ-administratie</b>	€ 3,20 (27%)
<b>Marktanalyse</b>	€ 1,38 (12%)
<b>Modelmatig taxeren</b>	€ 1,94 (16%)
<b>Bezwaar en beroep</b>	€ 4,02 (34%)
<b>Overig</b>	€ 1,31 (11%)
<b>Totaal</b>	€ 11,85 (100%)

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)



**Figuur 7.1: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2022**

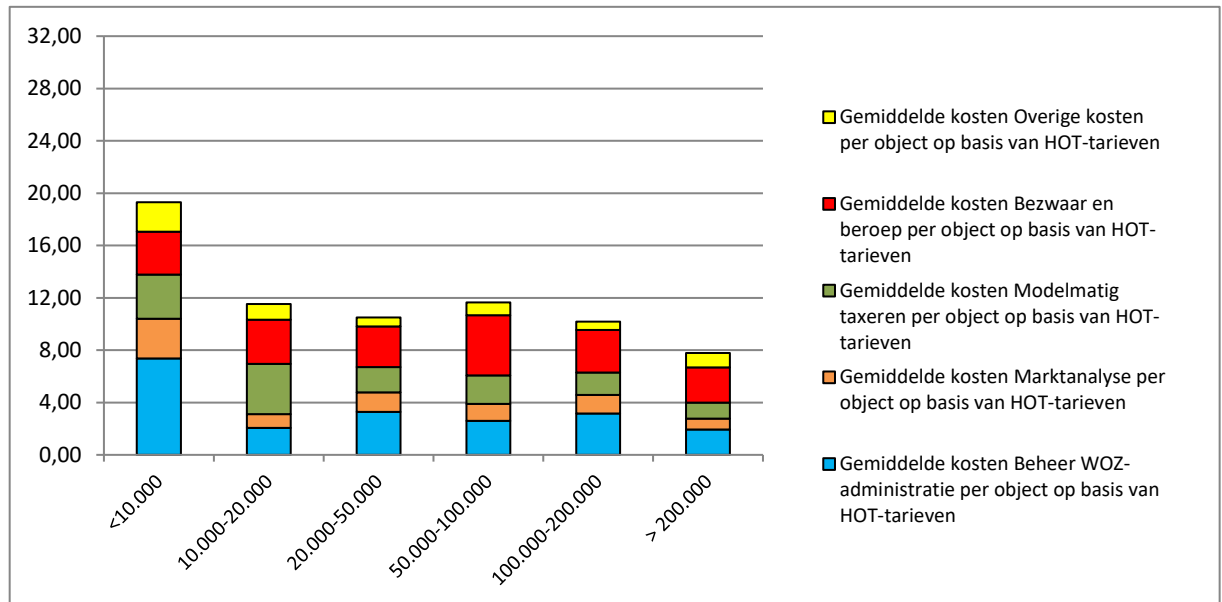
Als we de kosten van dit jaar vergelijken met vorig jaar dan zien we dat de totale kosten zijn gestegen per verschillende werkzaamheden zijn gestegen met 4%. Deze stijging komt nagenoeg overeen met de stijging van de gebruikte HOT-tarieven, waaruit dus blijkt dat de totale inzet van medewerkers nagenoeg gelijk is gebleven ten opzichte van 2021. Ook de verdeling van de kosten (inzet van medewerkers) verschilt slechts marginaal in vergelijking met vorig jaar.

Het is van belang om niet alleen landelijk naar de totale WOZ-kosten en de uitsplitsing van de kosten van de voornaamste werkzaamheden te kijken. Door deze vergelijking ook te maken per (grootte)categorie van organisaties ontstaat meer inzicht in de wijze waarop de uitvoering van de WOZ in een organisatie is georganiseerd.

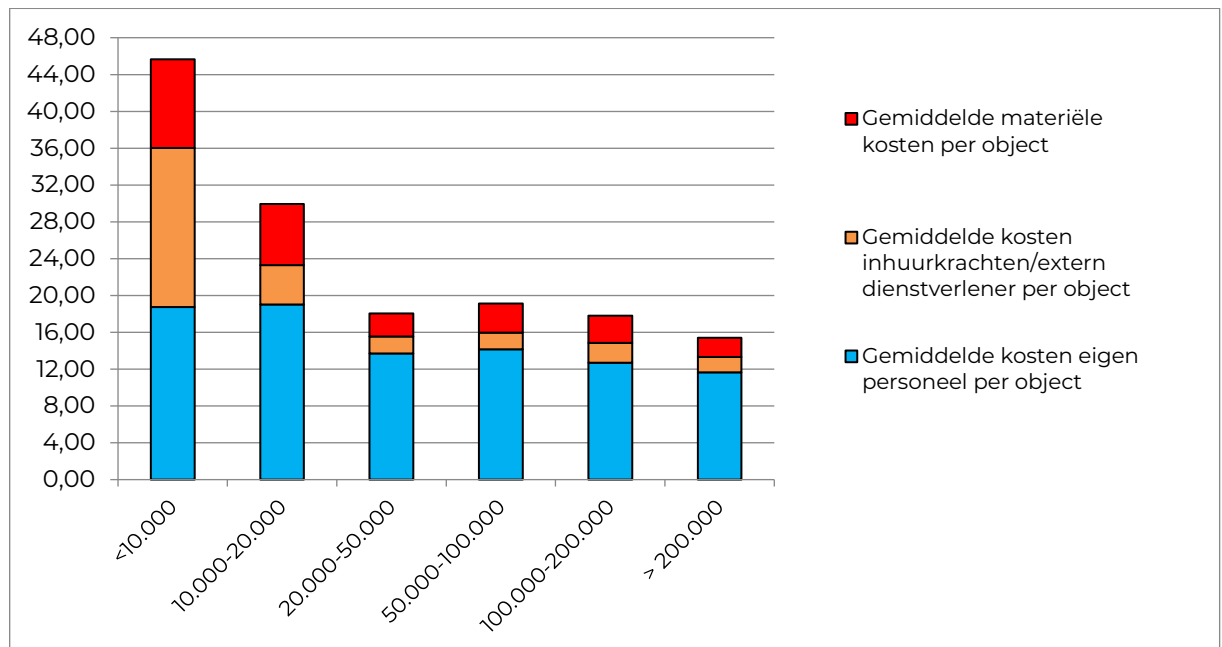
In de volgende grafieken zijn de gemiddelde kosten per werkproces, respectievelijk per type (personele) kosten weergegeven, onderverdeeld naar grootteklasse.



**Figuur 7.2: Gemiddelde personeelskosten per object naar de verschillende werkzaamheden, 2022<sup>1</sup>**



**Figuur 7.3: Gemiddelde kosten per object naast inzet eigen personeel, 2022<sup>1</sup>**



1. De totale hoogte van de gemiddelde personeelskosten in figuur 7.2. komen niet volledig overeen met het blauwe gedeelte in deze grafiek, omdat een aantal organisaties niet de kosten van eigen personeel konden opsplitsen naar activiteit. Deze organisaties hebben een totaal bedrag opgegeven aan kosten voor intern personeel welke niet zijn meegenomen in figuur 7.2, maar wel in figuur 7.3.



64% van de totale WOZ-kosten bestaat uit kosten van het eigen personeel van een organisatie (inclusief overhead). In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van deze kosten in detail:

**Tabel 7.2: Personeelskosten in detail, 2022**

	<10.000	10.000 - 20.000	20.000 - 50.000	50.000 - 100.000	100.000 - 200.000	>=200.000	Totaal
<b>Aantal uren WOZ-werkzaamheden per 10.000 WOZ-objecten</b>	4038	2304	2141	2441	2121	1582	1792
<b>Directe personeelskosten per uur volgens HOT-tarieven</b>	€ 48	€ 50	€ 50	€ 48	€ 48	€ 49	€ 49
<b>Overheadkosten per uur volgens HOT-tarieven</b>	€ 17,32	€ 17,32	€ 17,32	€ 17,32	€ 17,32	€ 17,32	€ 17,32
<b>Percentage overheadkosten volgens HOT-tarieven</b>	36%	35%	35%	36%	36%	35%	35%
<b>Totale personeelskosten per uur volgens HOT-tarieven</b>	€ 65	€ 67	€ 67	€ 65	€ 65	€ 67	€ 66
<b>Totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten volgens HOT-tarieven</b>	€ 187.382	€ 190.342	€ 136.895	€ 141.615	€ 126.788	€ 116.613	€ 123.442

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Naast de kosten van eigen personeel (64%) en kosten van ingehuurd/en of extern personeel (13%), bestaat de resterende 23% van de totale WOZ-kosten uit materiële kosten. In de vragenlijst voor deze WOZ-benchmark wordt gevraagd een uitsplitsing van deze materiële kosten te geven in de volgende posten:

1. uitbetaalde proceskostenvergoedingen in de bezwaarfase;
2. uitbetaalde griffiekosten en proceskostenvergoedingen voor beroepsprocedures;
3. kosten specifieke WOZ-gerelateerde hard- en software;
4. kosten inkoop gegevens;
5. print- en verzendkosten/kosten berichtenbox MijnOverheid en tonen taxatieverslag via MijnOverheid;
6. Overige materiële kosten, die WOZ-gerelateerd zijn.



In de praktijk blijkt dat een aantal organisaties de proceskostenvergoedingen in de bezwaarfase niet afzonderlijk van de griffie- en proceskosten van beroepsprocedures administreren. Het totaal opgegeven bedrag van deze vergoedingen bedraagt € 10.769.791 voor alle organisaties die hebben deelgenomen aan de benchmark. Dit bedrag van gemiddeld € 2,64 per object voor de deelnemende organisatie is 59% van de totale materiële kosten en 13,6% van de totale WOZ-uitvoeringskosten.

In onderstaande tabel is het bedrag weergegeven dat organisaties aan kosten procesvergoedingen en griffiekosten in de benchmarkvragenlijst over de periode 2013 tot en met 2022 opgegeven hebben. In de laatste kolom staat het bedrag vermeld dat in de rapportages over de zelfevaluatie door alle WOZ-uitvoeringsorganisaties is opgegeven. De vergoeding voor griffie- en proceskosten, waarvan de vergoeding aan no-cure-no-pay-bedrijven deel uitmaakt, is in 2022 verder gestegen. Extrapolatie naar heel Nederland wijst erop dat in 2022 organisaties gezamenlijk circa € 24,4 miljoen hebben betaald aan proceskosten. Deze extrapolatie is hoger dan uit de opgave door alle WOZ-uitvoeringsorganisaties bij de zelfevaluatie naar voren komt.

Hierbij is het belangrijk om te benoemen dat de kosten die naar verwachting zullen samenhangen met de grote stijging van het aantal WOZ-bezwaren in 2023 nog niet tot uitdrukking in de WOZ-benchmark van 2022, omdat deze kosten pas in 2023 gemaakt zullen worden.

**Tabel 7.3: Overzicht kosten procesvergoeding opgegeven in benchmarkvragenlijst en zelfevaluatie**

Jaar	Aandeel vergoeding proceskosten van Materiële kosten (in %)	Totaal opgegeven bedrag vergoeding proceskosten	Vergoeding proceskosten per object	Extrapolatie	Opgave inventarisaties
2013	39%	€ 3.738.830	€ 0,94	€ 8.356.526	-
2014	43%	€ 3.702.306	€ 0,86	€ 7.586.685	€ 6,5 miljoen
2015	31%	€ 2.901.464	€ 0,65	€ 5.793.010	€ 6.8 miljoen
2016	28%	€ 2.960.510	€ 0,61	€ 5.545.424	€ 5.9 miljoen
2017	35%	€ 4.138.468	€ 0,89	€ 7.866.819	€ 7.3 miljoen
2018	41%	€ 5.767.233	€ 1,21	€ 10.816.991	€ 9.7 miljoen



Jaar	Aandeel vergoeding proceskosten van Materiële kosten (in %)	Totaal opgegeven bedrag vergoeding proceskosten	Vergoeding proceskosten per object	Extrapolatie	Opgave inventarisaties
2019	46%	€ 6.500.791	€ 1,54	€ 13.827.246	€ 12,0 miljoen
2020	55%	€ 9.364.131	€ 2,26	€ 20.620.304	€ 17,0 miljoen
2021	62%	€ 9.601.810	€ 2,56	€ 23.532.904	€ 18,0 miljoen
2022	59%	€ 10.769.791	€ 2,64	€ 24.435.368	€ 20,0 miljoen

Deze extrapolatie van de uitbetaalde proceskostenvergoeding is een eenvoudige extrapolatie gebaseerd op de gemiddelde vergoeding per object. Bij deze extrapolatie is geen rekening gehouden met bijvoorbeeld een verschil in niveau van deze kostenpost per grootteklasse van de organisatie.

Onderstaand is een overzicht met de gemiddelde proceskosten ingedeeld naar grootteklasse.

**Tabel 7.4: Overzicht kosten proceskostenvergoeding 2022 per grootteklasse uit benchmarkvragenlijst**

Grootteklasse	Proceskosten-vergoeding totaal	Proceskosten-vergoeding per organisatie	Proceskosten-vergoeding per object
< 10.000	€ 39.082	€ 13.027,33	€ 2,30
10.000 tot 20.000	€ 128.007	€ 21.334,50	€ 1,35
20.000 tot 50.000	€ 740.409	€ 92.551,13	€ 2,97
50.000 tot 100.000	€ 310.661	€ 103.553,67	€ 1,28
100.000 tot 200.000	€ 3.081.829	€ 513.638,17	€ 3,54
>= 200.000	€ 6.469.803	€ 924.257,57	€ 2,48



## 8. Extrapolatie van totale kosten naar alle gemeenten

Op basis van de kosten die over 2022 zijn opgegeven door 33 organisaties kan ook een globale extrapolatie worden gemaakt van de kosten in alle organisaties. Omdat sprake is van een significante verschil in kostenniveau tussen de diverse grootteklassen, maken we de extrapolatie per grootteklasse. Op basis van deze extrapolatie wordt geconcludeerd dat In 2022 de totale WOZ-kosten circa € 194 miljoen bedragen.

**Tabel 8.1: Extrapolatie van WOZ-kosten gewogen naar grootteklasse, 2022**

Grootteklasse	Gemiddelde kosten per object 2022	Extrapolatie
< 10.000	€ 38,26	€ 4.388.451
10.000 tot 20.000	€ 31,14	€ 20.577.277
20.000 tot 50.000	€ 22,04	€ 40.724.467
50.000 tot 100.000	€ 21,22	€ 28.057.184
100.000 tot 200.000	€ 21,52	€ 35.983.360
>= 200.000	€ 17,63	€ 64.363.859
<b>Totaal</b>	<b>€ 20,94</b>	<b>€ 194.094.600</b>

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Op basis van de gegevens van de deelnemende organisaties is ook een benaderde opstelling gemaakt van de verdeling van deze totale WOZ-uitvoeringskosten over de onderscheiden posten

**Tabel 8.2: Geschatte uitsplitsing van de geëxtrapoleerde kosten 2022**

Post	2022
<b>Directe personeelskosten eigen personeel</b>	€ 92,8 miljoen
<b>Overheadkosten eigen personeel</b>	€ 31,4 miljoen
<b>Inhuur en uitbesteden</b>	€ 23,3 miljoen
<b>Materiële kosten</b>	
<b>Griffie- en proceskostenvergoeding</b>	€ 24,4 miljoen
<b>Overige materiële kosten</b>	€ 22,2 miljoen



<b>Totaal</b>	<b>€ 194,1 miljoen</b>
---------------	------------------------

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van de geëxtrapoleerde kosten vanaf 1999 in beeld gebracht:

**Tabel 8.3: Ontwikkeling van de totale kosten, 1999-2022**

Jaar	Totale WOZ-kosten per jaar	Totale WOZ-kosten per object per jaar
<b>1999-2002</b>	Circa € 190 miljoen	€ 23,00
<b>2003-2004</b>	Circa € 160 à €170 miljoen	€ 19,50
<b>2005</b>	Circa € 180 à €190 miljoen	€ 22,00
<b>2006</b>	Circa € 170 à €180 miljoen	€ 21,00
<b>2007</b>	Circa € 160 à €170 miljoen	€ 20,00
<b>2008</b>	Circa € 160 à €170 miljoen	€ 19,50
<b>2009</b>	Circa € 165 à €175 miljoen	€ 19,50
<b>2010</b>	Circa € 160 à €165 miljoen	€ 18,70
<b>2011</b>	Circa € 155 à €160 miljoen	€ 17,90
<b>2012</b>	Circa € 145 à € 150 miljoen	€ 16,90
<b>2013</b>	Circa € 155 miljoen	€ 17,50
<b>2014</b>	Circa € 150 à €155 miljoen	€ 17,00
<b>2015</b>	Circa € 145 à € 150 miljoen	€ 16,50
<b>2016</b>	Circa € 150 miljoen	€ 16,90
<b>2017</b>	Circa € 153 miljoen	€ 17,30
<b>2018</b>	Circa € 141 miljoen*	€ 15,75*
<b>2019</b>	Circa € 161 miljoen	€ 17,80
<b>2020</b>	Circa € 171 miljoen	€ 18,80
<b>2021</b>	Circa 177 miljoen	€ 19,30
<b>2022</b>	Circa 194 miljoen	€ 20,94



\* De berekende kosten in 2018 zijn beïnvloed door een systeemwijziging van de HOT-tarieven die heeft geleid tot lagere overheadkosten. Het effect van deze systeemwijziging is circa 10% van de totale kosten. Voor de vergelijking met 2017 en eerdere jaren kunnen deze bedragen gelezen worden als Circa € 155 miljoen, respectievelijk € 17,30.

De genoemde bedragen zijn allemaal nominale bedragen en dus niet gecorrigeerd voor inflatie. De stijging van de WOZ-kosten met circa € 17 miljoen in 2022 ten opzichte van de WOZ-kosten in 2021 komt neer op een stijging van 9,4 % voor de kosten per object. De stijging is vooral veroorzaakt door de stijging van personeelskosten (inclusief overhead) als gevolg van de stijging van de HOT-tarieven (circa 4,5%) en de stijging van de materiële kosten (circa 10%). Een deel van de stijging van de totale kosten komt door een toename in het totale aantal WOZ-objecten.