

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2019

Inleiding

Dit rapport laat diverse gegevens over de uitvoering van de Wet WOZ over 2019 op landelijk niveau zien. 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 kerncijfers getoond. Een aantal van deze gegevens wordt uitgesplitst naar de verschillende grootteklassen van organisaties. 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.

Samenstelling WOZ-objectenbestand

De uitvoering van de WOZ-werkzaamheden kan in de ene organisatie complexer zijn dan in de andere organisatie. Deze complexiteit in een organisatie wordt mede bepaald door de samenstelling en omvang van het objectenbestand. Voor de indeling van organisaties met een vergelijkbaar aantal WOZ-objecten zijn de volgende klassen gebruikt:

1. Minder dan 5.000 objecten
2. 5.000 tot 10.000 objecten
3. 10.000 tot 20.000 objecten
4. 20.000 tot 50.000 objecten
5. 50.000 tot 100.000 objecten
6. 100.000 tot 200.000 objecten
7. meer dan 200.000 objecten

Tabel 1.1: Totaal aantal WOZ-objecten, 2020¹

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Aantal organisaties	6	15	49	61	17	12	10	170
Aantal objecten²	20.290	116.225	695.024	1.851.327	1.210.040	1.633.212	3.511.300	9.037.418
Aantal objecten per organisatie	3.382	7.748	14.184	30.350	71.179	136.101	351.130	53.161

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Aantal inwoners per 10.000 WOZ-objecten	17.572	20.258	20.017	19.433	19.521	19.034	19.015	19.262
Aantal inwoners per woning	2,0	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1
Aantal objecten per km2	19	81	131	141	203	251	432	218

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2020

2. Het aantal objecten is de som van het aantal woningen en niet-woningen uit de LV WOZ op 1 januari 2019, geaggregeerd maar de gemeente-indeling op 1 januari 2020

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer), LV WOZ en CBS

Tabel 1.2: Aantal woningen en niet-woningen onderverdeeld naar type, eind 2019¹

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Aantal organisaties	6	16	48	62	17	12	10	171
Aantal objecten²	20.004	120.800	690.163	1.921.254	1.169.210	1.624.525	3.479.789	9.025.745
Aantal woningen	17.476	106.013	606.751	1.717.907	1.041.991	1.471.127	3.088.077	8.049.342
Percentage woningen	87,4%	87,8%	87,9%	89,4%	89,1%	90,6%	88,7%	89,2%
Waarvan:								
Percentage flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen	6,9%	7,5%	12,7%	15,0%	21,3%	22,5%	25,3%	20,8%
Percentage boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen	3,5%	4,5%	2,6%	5,3%	4,9%	6,8%	18,2%	10,2%
Percentage eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen	26,6%	34,1%	33,7%	35,7%	41,1%	37,4%	30,3%	34,5%
Percentage twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuizen	17,3%	22,2%	21,2%	17,0%	12,7%	12,5%	10,2%	13,4%
Percentage vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen	25,1%	23,4%	21,6%	17,8%	10,6%	10,8%	8,7%	12,5%

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Percentage recreatie-, bejaarden-, studenten-woningen en overige woningen	17,9%	5,6%	5,3%	4,2%	5,4%	5,3%	3,6%	4,4%
Percentage garageboxen	2,6%	2,6%	3,0%	5,0%	4,0%	4,6%	3,8%	4,2%
Aantal niet-woningen	2.528	14.787	83.412	203.347	127.219	153.398	391.712	976.403
Percentage niet-woningen	12,6%	12,2%	12,1%	10,6%	10,9%	9,4%	11,3%	10,8%
Waarvan:								
Percentage courante niet-woningen	52,5%	49,5%	46,8%	53,3%	53,0%	57,6%	51,3%	52,5%
Percentage incurante niet-woningen	22,9%	18,6%	20,2%	23,3%	19,1%	20,9%	17,2%	19,6%
Percentage agrarische objecten	20,6%	20,3%	15,9%	13,8%	7,8%	9,4%	4,9%	9,1%
Percentage bouw kavels	4,0%	11,6%	17,1%	9,5%	20,2%	12,1%	26,6%	18,8%

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2019
2. Het aantal objecten is de som van het aantal woningen en niet-woningen waarvoor een waarde wordt bepaald..

Bron: Voortgangsinventarisatie (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 1.3 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 1.3: Totale WOZ-waarde, uitgesplitst naar woningen en niet-woningen, 2019 (peildatum 1 januari 2018) ¹

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Aantal organisaties	6	16	48	62	17	12	10	171
Totale WOZ-waarde	€ 6.341 miljoen	€ 33.960 miljoen	€ 174.813 miljoen	€ 472.400 miljoen	€ 306.604 miljoen	€ 403.758 miljoen	€ 971.327 miljoen	€ 2.369.203 miljoen
Totale WOZ-waarde per organisatie	€ 1.057 miljoen	€ 2.123 miljoen	€ 3.642 miljoen	€ 7.619 miljoen	€ 18.036 miljoen	€ 33.647 miljoen	€ 97.133 miljoen	€ 13.855 miljoen
Totale WOZ-waarde woningen	€ 5.295 miljoen	€ 28.554 miljoen	€ 146.207 miljoen	€ 394.122 miljoen	€ 253.810 miljoen	€ 326.917 miljoen	€ 774.661 miljoen	€ 1.929.566 miljoen
Totale WOZ-waarde woningen per organisatie	€ 883 miljoen	€ 1.785 miljoen	€ 3.046 miljoen	€ 6.357 miljoen	€ 14.930 miljoen	€ 27.243 miljoen	€ 77.466 miljoen	€ 11.284 miljoen
Gemiddelde WOZ-waarde woningen per organisatie	€ 308 duizend	€ 277 duizend	€ 251 duizend	€ 244 duizend	€ 240 duizend	€ 238 duizend	€ 259 duizend	€ 250 duizend
Totale WOZ-waarde niet-woningen	€ 1.046 miljoen	€ 5.406 miljoen	€ 28.606 miljoen	€ 78.278 miljoen	€ 52.794 miljoen	€ 76.841 miljoen	€ 196.666 miljoen	€ 439.637 miljoen
Totale WOZ-waarde niet-woningen per organisatie	€ 174 miljoen	€ 338 miljoen	€ 596 miljoen	€ 1.263 miljoen	€ 3.106 miljoen	€ 6.403 miljoen	€ 19.667 miljoen	€ 2.571 miljoen
Aandeel woningen in totale WOZ-waarde	83,5%	84,1%	83,6%	83,4%	82,8%	81,0%	79,8%	81,4%
Aandeel niet-woningen in totale WOZ-waarde	16,5%	15,9%	16,4%	16,6%	17,2%	19,0%	20,2%	18,6%

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2019

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Kenmerken organisatie belast met de uitvoering van de WOZ

De wijze, waarop een organisatie de WOZ-uitvoering heeft georganiseerd, is van groot belang voor een vergelijking met andere organisaties. In toenemende mate ziet men, dat een organisatie op het terrein van de WOZ met andere organisaties samenwerkt of dat zij voor andere organisaties 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 2.1: Samenwerkingsverbanden, 2020

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Aantal gemeenten	15	63	138	104	28	4	3	355
Aantal uitvoeringsorganisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden)	6	15	40	61	17	12	10	170
Aantal gemeenten, waarvoor deze uitvoeringsorganisaties werken	6	15	54	86	34	61	99	355

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2020

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 plaats vindt. 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 bevatten naast de kosten van eigen personeel ook de kosten voor inhuur van tijdelijke/gespecialiseerde medewerkers en de kosten voor medewerkers van externe bureaus.

Tabel 2.2: Personeelsbestand, 2019

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Percentage kosten eigen personeel (van de totale kosten)	64,4%	-	64,5%	70,6%	70,0%	62,8%	63,8%	65,0%

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

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. In de tabellen 3.1 en 3.2 wordt een aantal kengetallen over bezwaren onderverdeeld naar woningen en niet-woningen op een rijtje gezet. Omdat blijkt dat het

percentage ingediende bezwaren onder meer 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.

Tabel 3.1: Kengetallen bezwaren woningen, 2019 en 2020

	2019	2020
Percentage woningen onder bezwaar	2,1% (april 2019) 2,5% (april 2020)	2,4% (april 2020)
Percentage woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	35,9%	41,8%
Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde woningen	8,3%	8,8%
Gemiddelde duur afhandeling woningen onder bezwaar in dagen	135	nbn
Percentage woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd	38,6%	nbn
Percentage waardeverandering woningen door afhandeling bezwaren	9,8%	nbn
Percentage woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen	1,0%	nbn

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Tabel 3.2: Kengetallen bezwaren niet-woningen, 2019 en 2020

	2019	2020
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,7% (april 2019) 5,6% (april 2020)	3,8% (april 2020)
Percentage niet-woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	36,6%	40,0%
Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde niet-woningen	2,1%	1,7%
Gemiddelde duur afhandeling niet-woningen onder bezwaar in dagen	140	nbn
Percentage niet-woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd	42,9%	nbn
Percentage waardeverandering niet-woningen door afhandeling bezwaren	14,3%	nbn
Percentage niet-woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen	2,4%	nbn

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Kosten uitvoering Wet WOZ 2019

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 onderstaande 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 2019 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 DAR (Handleiding overheidstarieven 2019 van de Directie Audit en Toezichtbeleid van het Ministerie van Financiën) 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 DAR-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 DAR-tarieven zijn gebaseerd op de rijksschalen. Doordat wordt uitgegaan van de salarisschalen van het Rijk, zal de doorberekening van kosten op basis van de DAR-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 DAR-tarief is gebaseerd, hoger is dan bij gemeenten.

Een vergelijking van de kengetallen van de DAR-systematiek laat zien dat voor 2019 wordt uitgegaan van 1419 productieve uren per fte. Dit is 3% meer dan de 1378 productieve uren in 2018. Ondanks het hogere aantal productieve uren zijn de kosten per uur volgens de DAR ten opzichte van 2018 wel gestegen. Deze stijging betreft met name de overheadkosten door een bijstelling voor de kosten van kantoorautomatisering in de DAR-systematiek.

Deelname aan WOZ-benchmark

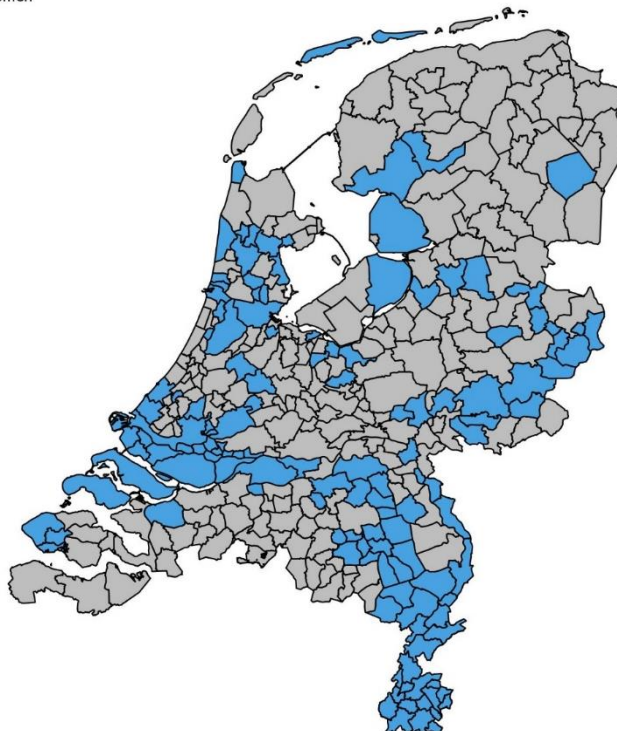
Over 2019 hebben 33 gemeenten en dertien samenwerkingsverbanden informatie over de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ aan de Waarderingskamer verstrekt. Deze samenwerkingsverbanden vertegenwoordigen in 2019 in totaal 100 gemeenten. Dit is een respons van 38% van het aantal gemeenten (47% van het aantal WOZ-objecten). In deze rapportage worden de 33 gemeenten en dertien samenwerkingsverbanden verder aangeduid als 46 organisaties, omdat de samenwerkingsverbanden in de vergelijkingen worden vergeleken met gemeenten van dezelfde grootte. Over 2018 hebben 41 gemeenten en dertien samenwerkingsverbanden aan de benchmark WOZ meegewerkt.

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, is deelname aan de benchmark WOZ-kosten 2019 niet helemaal goed gespreid over de verschillende provincies. De provincie Limburg is oververtegenwoordigd. Dit wordt verklaard doordat het samenwerkingsverband "Belastingsamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg, dat voor bijna alle gemeenten in Limburg (28 in 2019) de WOZ-werkzaamheden uitvoert aan de benchmarkvragenlijst heeft deelgenomen.

Figuur 4.1: Overzicht van deelname in 2019

Deelname WOZ-benchmark 2019

■ Deelgenomen
■ Niet deelgenomen



Wat betreft de grootte van de organisaties, hebben de grootste organisaties actiever deelgenomen aan de WOZ-benchmark dan de kleinere organisaties. Dit geldt voor de organisaties met meer dan 200.000 objecten. Organisaties met 5.000-10.000 objecten en organisaties met 20.000-50.000 objecten zijn ondervertegenwoordigd.

Tabel 4.1: Deelname aantal organisaties per grootteklasse 2019

Grootteklasse	Aantal organisaties dat deelneemt	Aantal objecten in deelnemende organisaties	Totaal aantal organisaties	Totaal aantal objecten
< 5.000	2 (33%)	7.981 (39 %)	6	20.290
5.000-10.000	- (0 %)	- (0 %)	16	122.681
10.000-20.000	14 (30 %)	196.079 (29 %)	47	671.132
20.000-50.000	14 (23 %)	449.080 (24 %)	62	1.882.333
50.000-100.000	4 (22 %)	326.600 (26 %)	18	1.276.682
100.000-200.000	5 (42 %)	685.820 (42 %)	12	1.631.738
>= 200.000	7 (70 %)	2.595.554 (76 %)	10	3.435.027
Totaal	46 (27 %)	4.261.114 (47 %)	171	9.039.883

Uitsplitsing WOZ-kosten

Van alle deelnemende gemeenten en samenwerkingsverbanden hebben 23 organisaties (50%) aangegeven, dat zij in de organisatie een eenduidige scheiding kunnen maken in de verantwoording van de bestede tijd/kosten tussen WOZ-werkzaamheden en aangrenzende werkzaamheden, zoals belastingheffing en bijhouding BAG. Bij 50% van de deelnemers is de verwevenheid van diverse activiteiten zo groot, dat een eenduidige scheiding niet altijd mogelijk is.

Zeventien organisaties (37%) van alle deelnemers heeft voor de opgave van de uren van eigen personeel gebruik gemaakt van een tijdschrijfsysteem.

34 organisaties (74%) hebben ervoor gekozen om de volledige vragenlijst in te vullen. Dit betekent dat deze organisaties (gedeeltelijk) een eenduidige scheiding in uren en kosten van de afzonderlijke WOZ-werkzaamheden in 2019 konden maken.

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.

Gevraagd is om onderscheid te maken naar vier belangrijke deelgebieden van werkzaamheden plus een restcategorie.

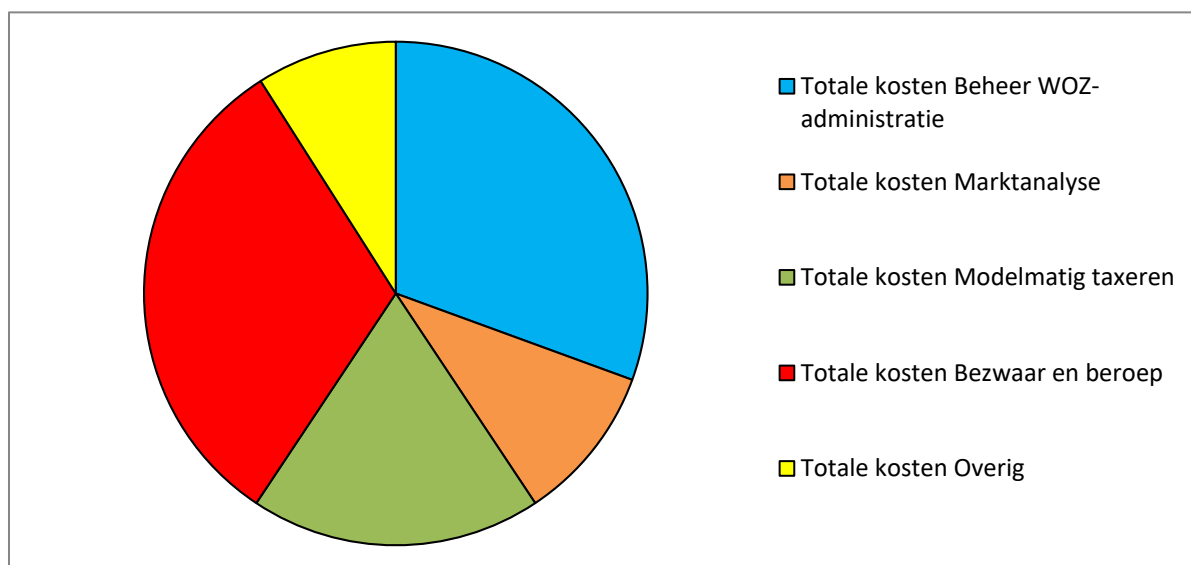
In tabel 4.2 wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde kosten per object voor de onderscheiden hoofdcategorieën van WOZ-werkzaamheden op basis van DAR-tarieven:

Tabel 4.2: Gemiddelde kosten per object op basis van DAR-tarieven onderverdeeld naar werkzaamheden, 2019

	2019
Beheer WOZ-administratie	€ 3,73
Marktanalyse	€ 1,23
Modelmatig taxeren	€ 2,28
Bezwaar en beroep	€ 3,86
Overig	€ 1,10

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Figuur 4.2: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2019

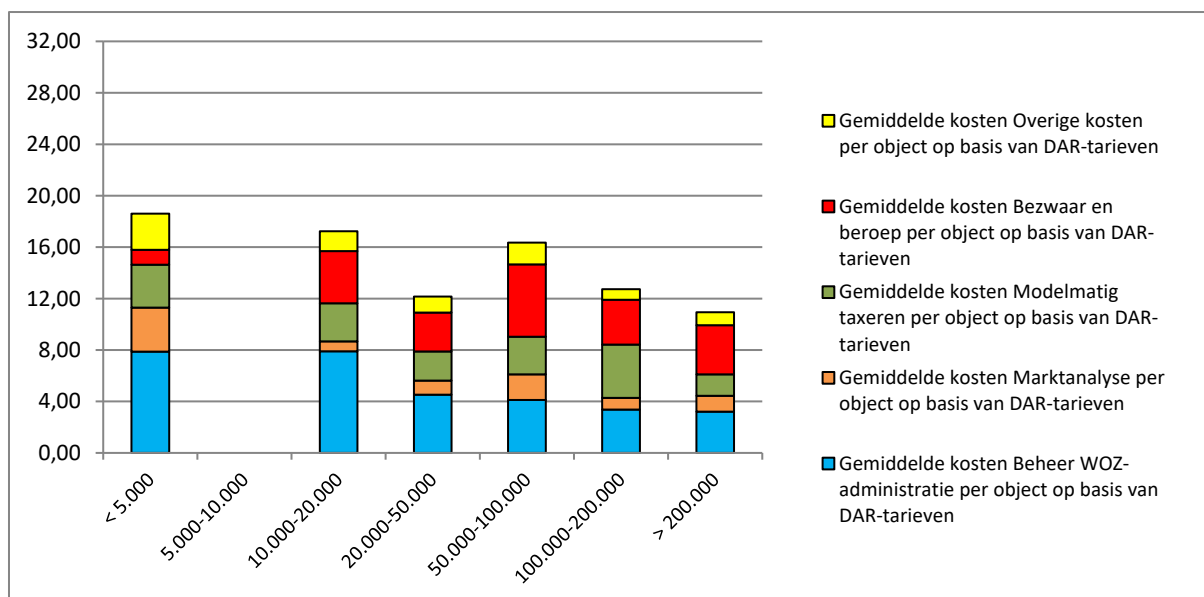


De geschetste verdeling van de kosten over de rubrieken sluit in hoofdlijnen aan op de verdeling die we in voorgaande jaren hebben gezien. Wel valt op dat de kosten in de rubriek "bezwaar en beroep" het meest zijn gestegen (11,6%).

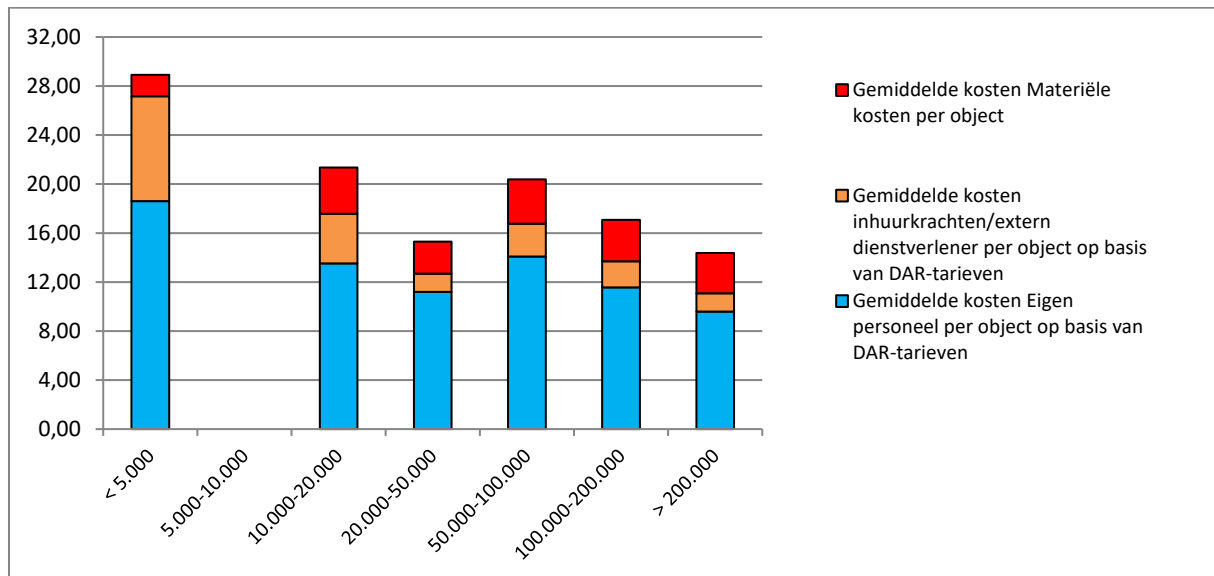
Het is van belang om niet alleen landelijk naar de totale WOZ-kosten en de uitsplitsing van de kosten van de voornaamste werkzaamheden te kijken. Door deze vergelijking ook te maken per (grootte)categorie van organisaties ontstaat meer inzicht in de wijze waarop de uitvoering van de WOZ in een organisatie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

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

Figuur 4.3: Gemiddelde kosten per object naar de verschillende werkzaamheden, 2019



Figuur 4.4: Gemiddelde kosten per object naar personele inzet, 2019



Circa 65% 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 4.3: Personeelskosten in detail, 2019

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Aantal uren WOZ-werkzaamheden per 10.000 WOZ-objecten	3.157	-	2.395	1.805	2.292	2.021	1.574	1.773
Directe personeelskosten per uur volgens DAR-tarieven	€ 45	-	€ 49	€ 56	€ 49	€ 43	€ 47	€ 48
Overheadkosten per uur volgens DAR-tarieven	€ 14	-	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14
Percentage overheadkosten volgens DAR-tarieven	31%	-	29%	25%	29%	33%	30%	29%
Totale personeelskosten per uur volgens DAR-tarieven	€ 59	-	€ 62	€ 70	€ 63	€ 57	€ 61	€ 62

	< 5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	20.000-50.000	50.000-100.000	100.000-200.000	>=200.000	Totaal
Totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten volgens DAR-tarieven	€ 186.102	-	€ 149.568	€ 125.765	€ 143.709	€ 106.717	€ 100.810	€ 110.082

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Naast de kosten van eigen personeel en kosten van ingehuurd/en of extern personeel (15%), bestaat de resterende 20% 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 € 6.500.789 voor alle organisaties die hebben deelgenomen aan de benchmark. Dit bedrag van gemiddeld € 1,54 per object voor de deelnemende organisatie is 46% van de totale materiële kosten en 8,6% 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 2019 opgegeven hebben. In de laatste kolom staat het bedrag vermeld dat in de rapportages over de zelfevaluatie door organisaties is opgegeven.

De vergoeding voor griffie- en proceskosten, waarvan de vergoeding aan no-cure-no-pay-bedrijven deel uitmaakt, is in 2019 dus gestegen. Extrapolatie naar heel Nederland wijst erop dat in 2019 organisaties gezamenlijk circa € 13,8 miljoen hebben betaald aan proceskosten. Dit is 27,8% meer dan in 2018. Deze extrapolatie is hoger dan uit de opgave door alle WOZ-uitvoeringsorganisaties bij de zelfevaluatie naar voren komt.

Tabel 4.4: Overzicht kosten procesvergoeding opgegeven in benchmarkvragenlijst en zelfevaluatie

	Aandeel vergoeding proceskosten van Materiële kosten (in %)	Totaal opgegeven bedrag vergoeding proceskosten	Vergoeding proceskosten per object	Extrapolatie	Geen opgave vergoeding proceskosten (in % deelnemers)	Opgave inventarisaties
2013	39%	€ 3.738.830	€ 0,94	€ 8.356.526	12%	
2014	43%	€ 3.702.306	€ 0,86	€ 7.586.685	4%	€ 6,5 miljoen
2015	31%	€ 2.901.464	€ 0,65	€ 5.793.010	3%	€ 6.8 miljoen
2016	28%	€ 2.960.510	€ 0,61	€ 5.545.424	6%	€ 5.9 miljoen
2017	35%	€ 4.138.468	€ 0,89	€ 7.866.819	0%	€ 7.3 miljoen
2018	41%	€ 5.767.233	€ 1,21	€ 10.816.991	2%	€ 9.7 miljoen
2019	46%	€ 6.500.791	€ 1,54	€ 13.827.246	4%	€ 12,0 miljoen

De kosten voor specifieke WOZ-gerelateerde hard- en software bedragen € 1,21 per WOZ-object en vormen 36% van de totale opgegeven materiële kosten. Deze kosten omvatten alle specifieke ICT-kosten voor de WOZ-uitvoering (systeem voor WOZ-administratie, taxatieapplicatie etc).

Extrapolatie van totale kosten naar alle gemeenten en samenwerkingsverbanden

Op basis van de kosten die over 2019 zijn opgegeven door 46 organisaties kan ook een globale extrapolatie worden gemaakt van de kosten in alle organisaties op basis van de kostengegevens per grootteklasse. Op basis van deze extrapolatie wordt geconcludeerd dat in 2019 de totale WOZ-kosten rondom de € 161 miljoen lagen.

Tabel 5.1: Extrapolatie van WOZ-kosten gewogen naar grootteklasse, 2019

	Gemiddelde kosten per object 2019	Extrapolatie
< 5.000	€ 28,91	€ 586.584
5.000 tot 10.000	€ 26,05 *	€ 3.195.840
10.000 tot 20.000	€ 23,19	€ 15.563.551
20.000 tot 50.000	€ 17,82	€ 33.543.174
50.000 tot 100.000	€ 20,54	€ 26.223.048
100.000 tot 200.000	€ 17,01	€ 27.755.863
>= 200.000	€ 15,81	€ 54.307.777
Totaal	€ 17,83	€ 161.175.838

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

* Voor de berekening van de geëxtrapoleerde kosten per object is voor de grootteklasse 5.000-10.000 uitgegaan van het gemiddelde van de kosten per object voor de grootteklasse < 5.000 en de grootteklasse 10.000-20.000.

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 5.2: Geschatte uitsplitsing van de geëxtrapoleerde kosten 2019

Post	Geëxtrapoleerde kosten
Directe personeelskosten eigen personeel (1200 fte)	€ 82,45 miljoen
Overheadkosten eigen personeel (1200 fte)	€ 23,75 miljoen
Inhuur en uitbesteden	€ 24,90 miljoen
Materiële kosten	
Griffie- en proceskostenvergoeding	€ 13,80 miljoen
Hard- en software	€ 10,90 miljoen
Overige materiële kosten	€ 5,40 miljoen
Totaal	€ 161,20 miljoen

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

Tabel 5.3: Ontwikkeling van de totale kosten, 1999-2018

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

* De berekende kosten in 2018 zijn beïnvloed door een systeemwijziging van de DAR-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.

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

De stijging van de WOZ-kosten met circa € 20 miljoen in 2019 ten opzichte van de WOZ-kosten in 2018 komt neer op een stijging van 13,1 % voor de kosten per object. De stijging is vooral veroorzaakt door de stijging van personeelskosten (inclusief overhead) als gevolg van de stijging van de DAR-tarieven (circa € 8,5 miljoen) en de stijging van de uitbetaalde proceskostenvergoedingen (circa € 3 miljoen).