

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2015-2016

Inleiding

Dit rapport laat diverse gegevens over de uitvoering van de Wet WOZ op landelijk niveau zien. Hierbij zijn de gegevens over 2016 vergeleken met de gegevens over 2015. Om de onderliggende gegevens op het niveau van 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 de kosten van deze werkzaamheden, zoals deze zijn opgegeven door uitvoeringsorganisaties weergegeven. Ook vindt u in dit rapport de doorrekening van de kosten op basis van DAR-tarieven voor organisaties die voor het opgeven van de kosten niet de DAR-tarieven gebruiken.

De belangrijkste kosten vormen de kosten voor de inzet van (extern) personeel. Deze personele kosten (inclusief overhead) zijn uitgesplitst in zes 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. In tegenstelling tot in de rapporten van de voorgaande jaren, is de grootteklasse met meer dan 50.000 objecten verder opgesplitst in drie categorieën: 5 (50.000 – 100.000), 6 (100.000-200.000) en 7 (meer dan 200.000 objecten). Dit heeft te maken met het feit dat er meer samenwerkingsverbanden zijn met een groot aantal WOZ-objecten. 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 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, 2017

| | < 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 | 15 (7%) | 49 (22%) | 67 (30%) | 52 (23%) | 19 (9%) | 11 (5%) | 9 (4%) | 222 |

| | < 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 objecten | 56.493 (1%) | 363.216 (4%) | 940.353 (11%) | 1.582.109 (18%) | 1.388.877 (16%) | 1.462.458 (17%) | 3.045.616 (34%) | 8.839.122 |
| Aantal objecten per organisatie | 3.766 | 7.413 | 14.035 | 30.425 | 73.099 | 132.951 | 338.402 | 39.816 |
| Aantal inwoners per 10.000 WOZ-objecten | 18.577 | 20.100 | 19.743 | 19.392 | 19.538 | 19.140 | 19.074 | 19.325 |
| Aantal inwoners per woning | 2,2 | 2,3 | 2,2 | 2,2 | 2,2 | 2,1 | 2,1 | 2,2 |
| Aantal objecten per km2 | 30 | 77 | 134 | 160 | 268 | 259 | 450 | 215 |

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer) en CBS

Tabel 1.2: Aantal woningen en niet-woningen onderverdeeld naar type, eind 2016

| | < 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 woningen | 43.975 | 305.378 | 805.714 | 1.360.107 | 1.255.625 | 1.313.059 | 2.383.489 | 7.467.347 |
| Percentage woningen | 85,8% | 86,9% | 88,3% | 88,8% | 89,8% | 90,1% | 88,1% | 88,8% |
| Percentage flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen | 5,6% | 7,6% | 12,6% | 16,6% | 21,8% | 21,2% | 25,4% | 20,2% |
| Percentage boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen | 2,5% | 3,2% | 3,1% | 4,7% | 5,6% | 7,2% | 22,5% | 10,7% |
| Percentage eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen | 25,2% | 30,7% | 33,1% | 38,6% | 41,5% | 39,8% | 27,9% | 34,9% |
| Percentage twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuisen | 18,9% | 22,3% | 21,5% | 16,5% | 13,1% | 11,1% | 11,0% | 14,0% |
| Percentage vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen | 34,0% | 29,5% | 22,0% | 15,2% | 10,5% | 10,1% | 6,9% | 12,3% |
| Percentage recreatie-, bejaarden-, studenten-woningen en | 11,3% | 4,1% | 4,5% | 4,5% | 3,6% | 5,1% | 3,2% | 4,1% |

| | < 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 |
|------------------------------------|---------|--------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-----------|---------|
| overige woningen | | | | | | | | |
| Percentage garageboxen | 2,5% | 2,6% | 3,1% | 3,9% | 3,9% | 5,4% | 3,1% | 3,8% |
| Aantal niet-woningen | 7.304 | 46.048 | 106.826 | 172.256 | 143.123 | 143.987 | 320.832 | 940.376 |
| Percentage niet-woningen | 14,2% | 13,1% | 11,7% | 11,2% | 10,2% | 9,9% | 11,9% | 11,2% |
| Percentage courante niet-woningen | 38,5% | 41,8% | 50,4% | 54,8% | 63,0% | 57,3% | 50,3% | 53,6% |
| Percentage incurante niet-woningen | 30,5% | 27,2% | 27,2% | 25,1% | 21,6% | 22,4% | 14,8% | 21,0% |
| Percentage agrarische objecten | 23,0% | 21,4% | 15,4% | 12,6% | 8,2% | 9,3% | 4,2% | 9,4% |
| Percentage bouw kavels | 8,0% | 9,7% | 7,0% | 7,5% | 7,1% | 11,0% | 30,8% | 16,0% |

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, peildatum 1 januari 2015

| | < 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 | 15 | 49 | 67 | 52 | 19 | 11 | 9 | 222 |
| Totale WOZ-waarde | € 12.146 miljoen | € 81.136 miljoen | € 210.527 miljoen | € 353.720 miljoen | € 306.561 miljoen | € 322.090 miljoen | € 720.035 miljoen | € 2.006.215 miljoen |
| Totale WOZ-waarde per organisatie | € 810 miljoen | € 1.656 miljoen | € 3.142 miljoen | € 6.802 miljoen | € 16.135 miljoen | € 29.281 miljoen | € 80.004 miljoen | € 9.037 miljoen |
| Totale WOZ-waarde woningen | € 9.926 miljoen | € 65.115 miljoen | € 171.388 miljoen | € 286.843 miljoen | € 242.239 miljoen | € 249.430 miljoen | € 544.845 miljoen | € 1.569.786 miljoen |

| | < 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 WOZ-waarde woningen per organisatie | € 662 miljoen | € 1.329 miljoen | € 2.558 miljoen | € 5.516 miljoen | € 12.749 miljoen | € 22.675 miljoen | € 60.538 miljoen | € 7.071 miljoen |
| Gemiddelde WOZ-waarde woningen per organisatie | € 235 duizend | € 219 duizend | € 222 duizend | € 216 duizend | € 201 duizend | € 201 duizend | € 206 duizend | € 209 duizend |
| Totale WOZ-waarde niet-woningen | € 2.220 miljoen | € 16.021 miljoen | € 39.139 miljoen | € 66.877 miljoen | € 64.322 miljoen | € 72.660 miljoen | € 175.190 miljoen | € 436.429 miljoen |
| Totale WOZ-waarde niet-woningen per organisatie | € 148 miljoen | € 327 miljoen | € 584 miljoen | € 1.286 miljoen | € 3.385 miljoen | € 6.605 miljoen | € 19.466 miljoen | € 1.966 miljoen |
| Aandeel woningen in totale WOZ-waarde | 81,7% | 80,3% | 81,4% | 81,1% | 79,0% | 77,4% | 75,7% | 78,2% |
| Aandeel niet-woningen in totale WOZ-waarde | 18,3% | 19,7% | 18,6% | 18,9% | 21,0% | 22,6% | 24,3% | 21,8% |

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Kenmerken afdeling/organisatie-onderdeel 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 een toenemend aantal gemeenten de uitvoering van de WOZ ondergebracht hebben in een samenwerkingsverband:

Tabel 2.1: Samenwerkingsverbanden

| | < 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 en samenwerkingsverbanden | 15 | 49 | 67 | 52 | 19 | 11 | 9 | 222 |
| Totaal aantal gemeenten | 24 | 93 | 151 | 87 | 26 | 4 | 3 | 388 |

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 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, 2016

| | < 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 fte's eigen personeel ingezet voor werkzaamheden WOZ per 10.000 WOZ-objecten | 1,99 | 2,34 | 1,69 | 1,33 | 1,48 | 1,08 | 1,05 | 1,22 |
| Percentage kosten eigen personeel (van de totale kosten) | 63,8% | 61,0% | 77,9% | 76,8% | 79,4% | 68,6% | 73,9% | 74,7% |

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Bezwaren

Het behandelen van bezwaren is één van de meest arbeidsintensieve onderdelen van de WOZ-werkzaamheden. Naast de reguliere activiteiten gericht op de behandeling van bezwaren, ondernemen organisaties steeds meer initiatieven om 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 het percentage ingediende bezwaren mogelijk 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, 2016 en 2017

| | Alle organisaties | | Alle organisaties |
|--|-------------------|------------|-------------------|
| | 2016 | | 2017 |
| Percentage woningen onder bezwaar | april 2016 | april 2017 | april 2017 |
| | 1,3% | 2,1% | 1,6% |
| Percentage woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf | april 2016 | | april 2017 |
| | 34,2% | | 30,4% |
| Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde woningen | 1,4% | | 3,7% |
| Gemiddelde duur afhandeling woningen onder bezwaar in dagen | 118 | | nbn |
| Percentage van de woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar is gehonoreerd | 51,1% | | nbn |
| Percentage waardeverandering woningen door afhandeling bezwaren | 11,9% | | nbn |
| Percentage woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen | 1,1% | | nbn |

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Tabel 3.2: Kengetallen bezwaren niet-woningen, 2016 en 2017

| | Alle organisaties | | Alle organisaties |
|--|-------------------|------------|-------------------|
| | 2016 | | 2017 |
| Percentage niet-woningen onder bezwaar | april 2016 | april 2017 | april 2017 |
| | 3,9% | 7,4% | 4,4% |
| Percentage niet-woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf | april 2016 | | april 2017 |
| | 33,7% | | 36,4% |
| Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde niet-woningen | -2,0% | | -1,6% |
| Gemiddelde duur afhandeling niet-woningen onder bezwaar in dagen | 131 | | nbn |
| Percentage van de niet-woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar is gehonoreerd | 52,5% | | nbn |
| Percentage waardeverandering niet-woningen door afhandeling bezwaren | 15,3% | | nbn |
| Percentage niet-woningen dat door bezwaarbehandeling | 3,6% | | nbn |

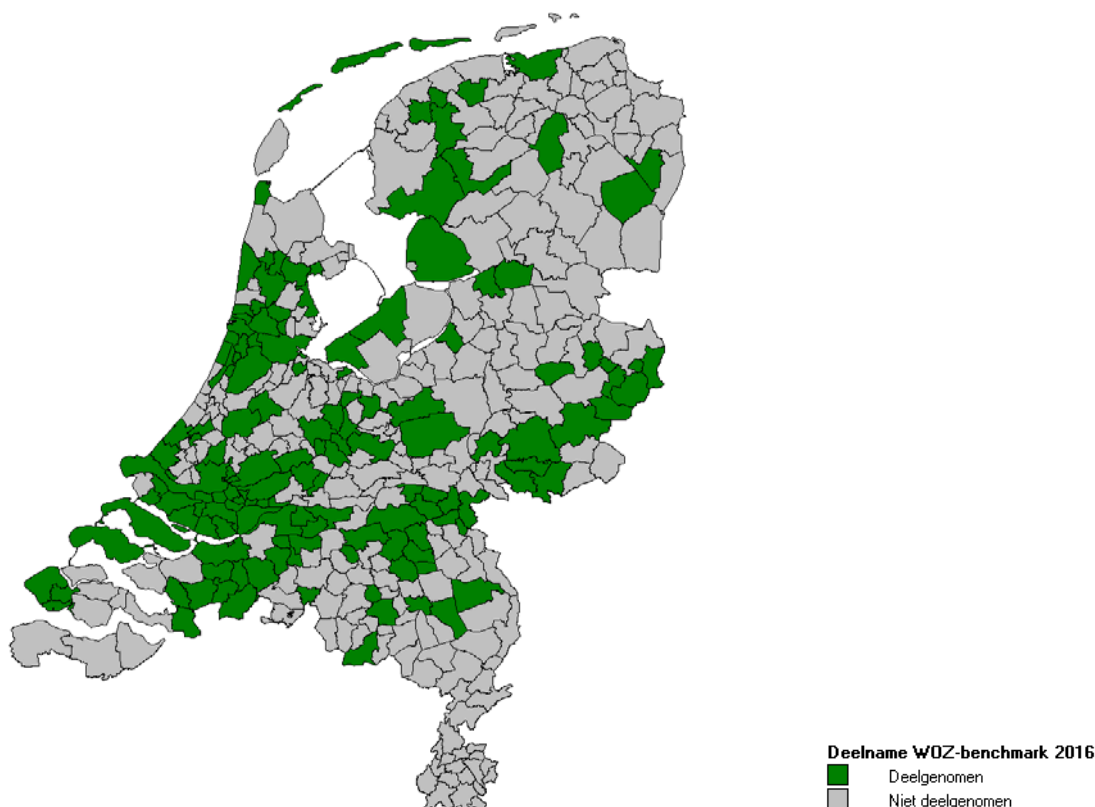
| | Alle organisaties | Alle organisaties |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2016 | 2017 |
| een andere waarde heeft gekregen | | |

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Kosten uitvoering Wet WOZ 2015-2016

Over 2016 hebben 62 gemeenten en elf samenwerkingsverbanden informatie over de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ aan de Waarderingskamer verstrekt. Deze samenwerkingsverbanden vertegenwoordigen in 2016 in totaal 82 gemeenten. Dit is een respons van 37% van het aantal gemeenten (53% van het aantal WOZ-objecten). In deze rapportage worden de 62 gemeenten en elf samenwerkingsverbanden verder aangeduid als 73 gemeenten, omdat de samenwerkingsverbanden in de vergelijkingen worden vergeleken met gemeenten van dezelfde grootte. Over 2015 hebben 62 gemeenten en acht samenwerkingsverbanden aan de benchmark WOZ meegewerkt. Zoals uit onderstaande kaart blijkt, is deelname aan de benchmark WOZ-kosten 2016 niet helemaal goed gespreid over de verschillende provincies. De provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant zijn net als over 2015 oververtegenwoordigd. Wat betreft de grootte van de organisaties, hebben grote organisaties actiever deelgenomen dan kleine organisaties.

Figuur 4.1: Overzicht van deelname in 2016



Gevraagd is om de WOZ-kosten uit te splitsen naar kosten eigen personeel, kosten voor inhuur van tijdelijke/gespecialiseerde medewerkers en kosten voor uitbesteding. 47% (2016: 57%) van alle deelnemers heeft voor de opgave van de uren van eigen personeel gebruik gemaakt van een tijdschrijfsysteem. Voor de opgave van de salaris- en overheadkosten van eigen personeel hebben 58 deelnemers (80%) gebruik gemaakt van DAR-tarieven.

Van alle deelnemende gemeenten en samenwerkingsverbanden hebben 42 organisaties (58%) 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 realisering en bijhouding BAG. Bij 42% van de deelnemers is de verwevenheid van diverse activiteiten zo groot, dat een eenduidige scheiding niet altijd mogelijk is.

Daarnaast is gevraagd onderscheid te maken naar vijf belangrijke deelgebieden van werkzaamheden plus een restcategorie. De vergelijking van de kosten per werkproces moet wel met de nodige voorzichtigheid gebeuren. Het is soms moeilijk om bepaalde werkzaamheden in één van de rubrieken in te delen. Het is mogelijk, dat de ene organisatie een bepaald soort werkzaamheden onder 'beheer WOZ-administratie' heeft ondergebracht, terwijl een andere organisatie hetzelfde werkproces onder 'marktanalyse' heeft opgegeven. Dezelfde voorzichtigheid is geboden bij de vergelijking van de kosten per type personele inzet. Immers de aard van de kosten hangt sterk af van de gekozen wijze van uitvoering. Organisaties die veel werkzaamheden uitbesteden, zullen minder kosten voor eigen personeel hebben en meer kosten voor uitbesteding en vice versa.

In tabel 4.1 wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde kosten per object op basis van DAR-tarieven over 2015 en 2016:

Tabel 4.1: Gemiddelde kosten per object op basis van DAR-tarieven, 2015 en 2016

| | Kosten per object op basis van DAR-tarieven | | Verandering in % |
|---------------------------------|---|----------------|------------------|
| | 2015 | 2016 | |
| Beheer WOZ-administratie | € 3,77 | € 4,34 | 15,1% |
| Marktanalyse | € 1,37 | € 1,45 | 5,8% |
| Modelmatig taxeren | € 2,79 | € 3,09 | 10,8% |
| Waardevaststelling | € 0,20 | € 0,22 | 10,0% |
| Bezwaar en beroep | € 4,08 | € 3,48 | -14,7% |
| Overig | € 0,83 | € 1,10 | 32,5% |
| Contractkosten | € 0,18 | € 0,16 | -11,1% |
| Materiële kosten | € 2,11 | € 2,19 | 3,8% |
| Totaal | € 15,33 | € 16,02 | 4,5% |
| Salariskosten | € 8,22 | € 8,50 | 3,4% |
| Overheadkosten | € 4,36 | € 4,60 | 5,5% |

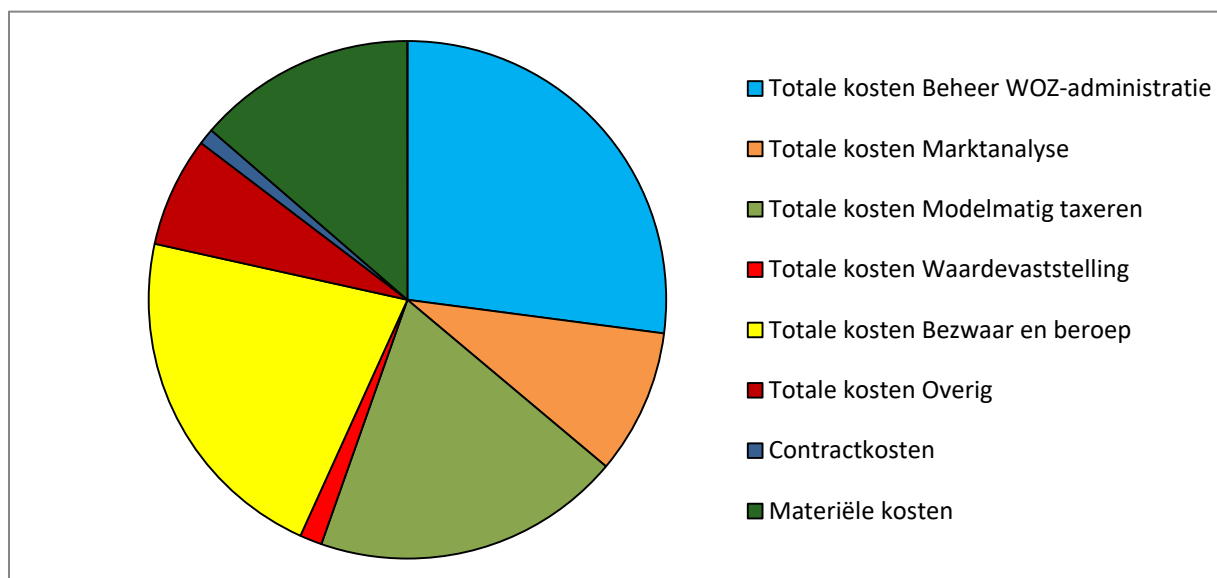
Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Tabel 4.2: Kosten over het jaar 2016, onderverdeeld naar werkzaamheden en personele inzet

| | Totaalbedrag | Totaalbedrag op basis van DAR-tarieven | Kosten per object | Kosten per object op basis van DAR-tarieven |
|--------------------------|--------------------|--|-------------------|---|
| Beheer WOZ-administratie | € 20.773.856 | € 20.975.830 | € 4,29 | € 4,34 |
| Marktanalyse | € 7.016.458 | € 7.017.529 | € 1,45 | € 1,45 |
| Modelmatig taxeren | € 14.872.352 | € 14.953.137 | € 3,07 | € 3,09 |
| Waardevaststelling | € 1.041.498 | € 1.057.634 | € 0,22 | € 0,22 |
| Bezwaar en beroep | € 16.852.621 | € 16.815.819 | € 3,48 | € 3,48 |
| Overig | € 5.366.320 | € 5.310.675 | € 1,11 | € 1,10 |
| Contractkosten | € 756.618 | € 756.618 | € 0,16 | € 0,16 |
| Materiële kosten | € 10.581.445 | € 10.581.445 | € 2,19 | € 2,19 |
| Totaal | €77.261.168 | €77.468.686 | €15,97 | €16,02 |
| Salariskosten | € 41.803.122 | € 41.092.872 | € 8,64 | € 8,50 |
| Overheadkosten | € 21.350.600 | € 22.268.364 | € 4,41 | € 4,60 |

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Figuur 4.2: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2016

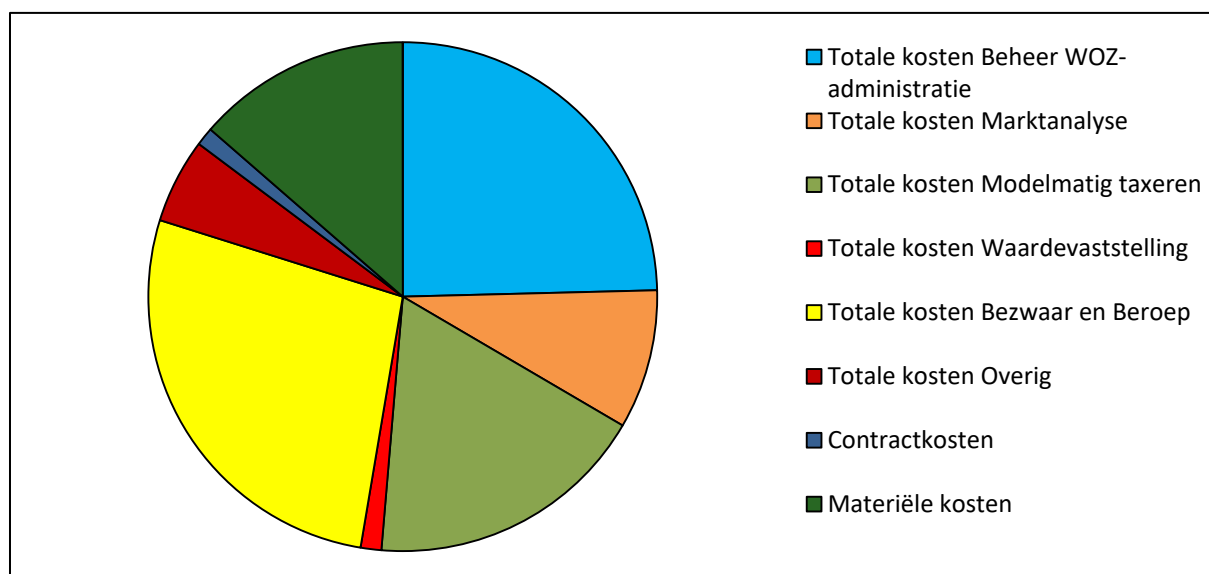


Tabel 4.3: Kosten over het jaar 2015, onderverdeeld naar werkzaamheden en personele inzet

| | Totaalbedrag | Totaalbedrag op basis van DAR-tarieven | Kosten per object | Kosten per object op basis van DAR-tarieven |
|--------------------------|--------------------|--|-------------------|---|
| Beheer WOZ-administratie | € 17.090.630 | € 16.835.762 | € 3,83 | € 3,77 |
| Marktanalyse | € 6.121.449 | € 6.101.598 | € 1,37 | € 1,37 |
| Modelmatig taxeren | € 12.439.997 | € 12.452.001 | € 2,78 | € 2,79 |
| Waardevaststelling | € 906.046 | € 899.918 | € 0,20 | € 0,20 |
| Bezwaar en beroep | € 18.896.821 | € 18.238.193 | € 4,23 | € 4,08 |
| Overig | € 3.730.796 | € 3.702.138 | € 0,84 | € 0,83 |
| Contractkosten | € 810.751 | € 810.751 | € 0,18 | € 0,18 |
| Materiële kosten | € 9.443.289 | € 9.443.289 | € 2,11 | € 2,11 |
| Totaal | €69.439.767 | €68.483.640 | €15,54 | €15,33 |
| Salariskosten | € 37.453.274 | € 36.738.682 | € 8,38 | € 8,22 |
| Overheadkosten | € 19.698.141 | € 19.456.606 | € 4,41 | € 4,36 |

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

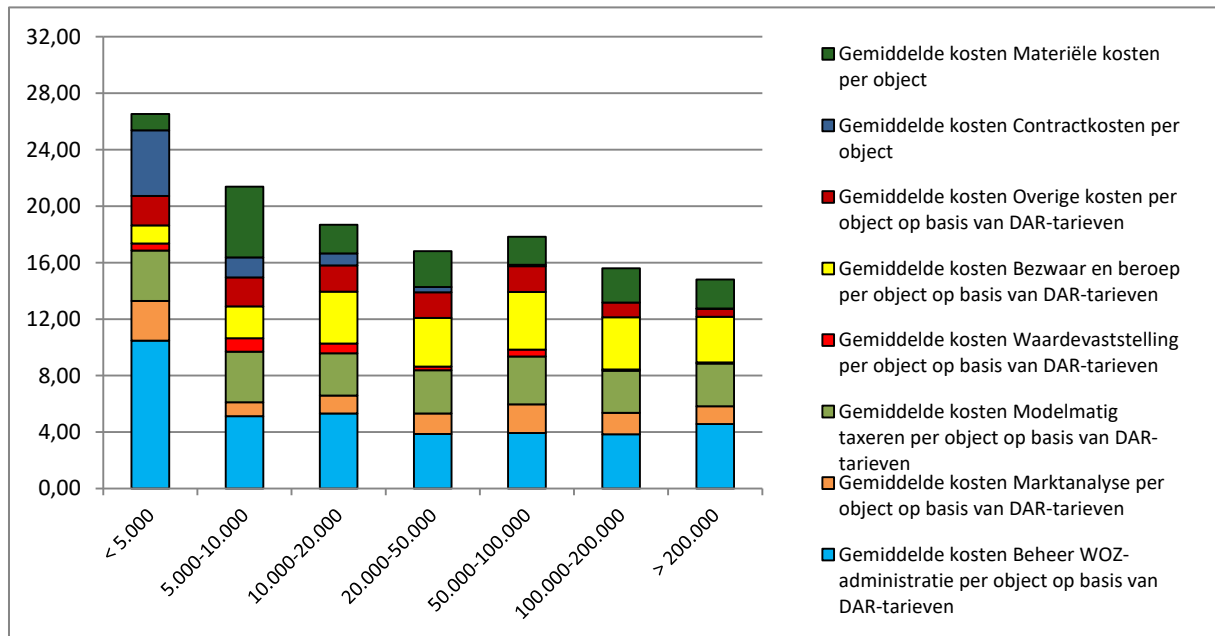
Figuur 4.3: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2015



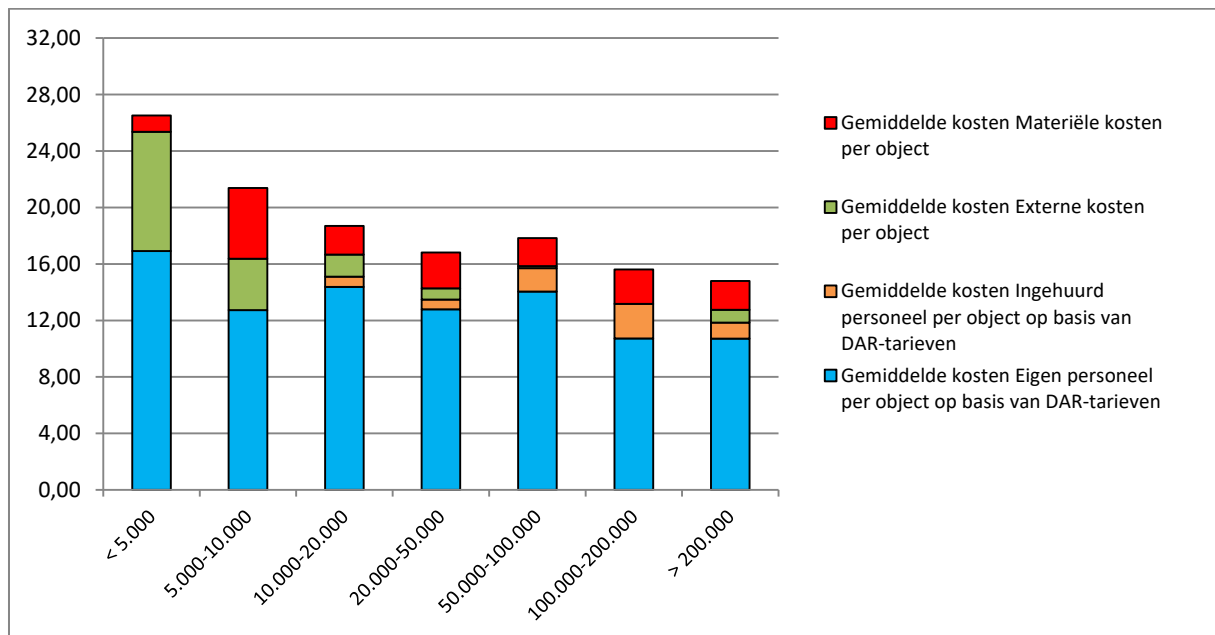
Het is van belang om niet alleen landelijk naar de totale WOZ-kosten en de uitsplitsing van de kosten van de voornaamste werkzaamheden en van de personele inzet te kijken. Door deze vergelijking ook te maken per (grootte)categorie van gemeenten ontstaat meer inzicht in de wijze waarop de uitvoering van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

In de volgende grafieken zijn de gemiddelde kosten per werkproces, respectievelijk per personele inzet over de jaren 2015 en 2016 weergegeven, onderverdeeld naar grootteklasse. Voor een betere vergelijking zijn de kosten weergegeven op basis van de (doorrekening met) DAR-tarieven:

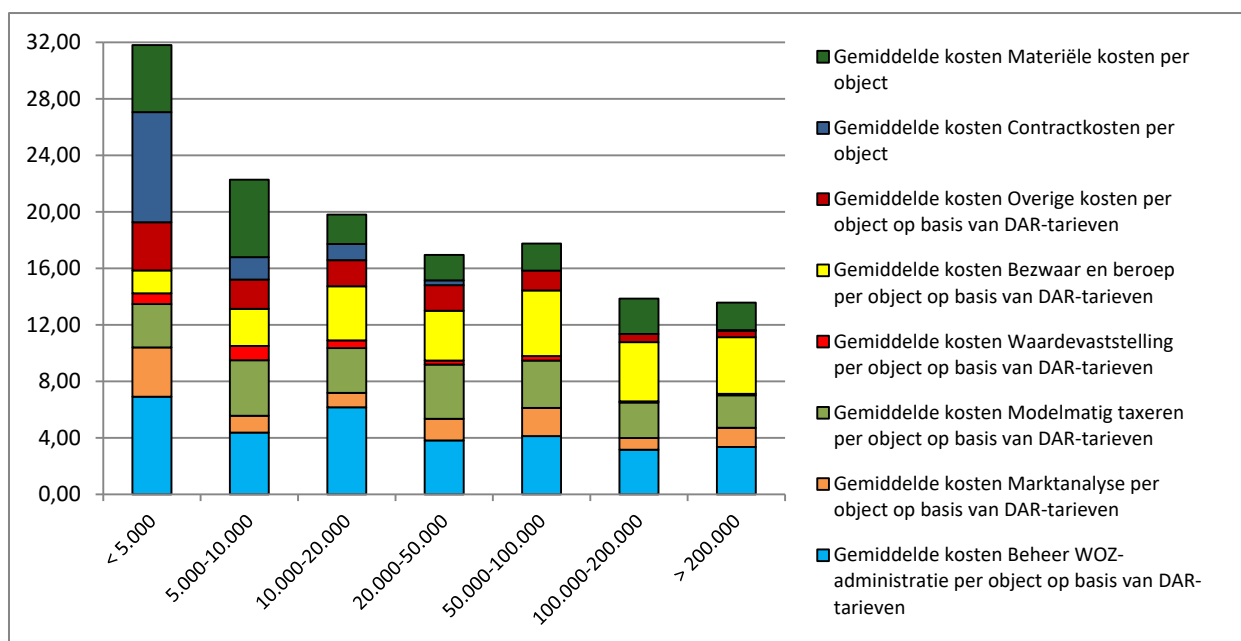
Figuur 4.4: Gemiddelde kosten per object naar de verschillende werkzaamheden, 2016



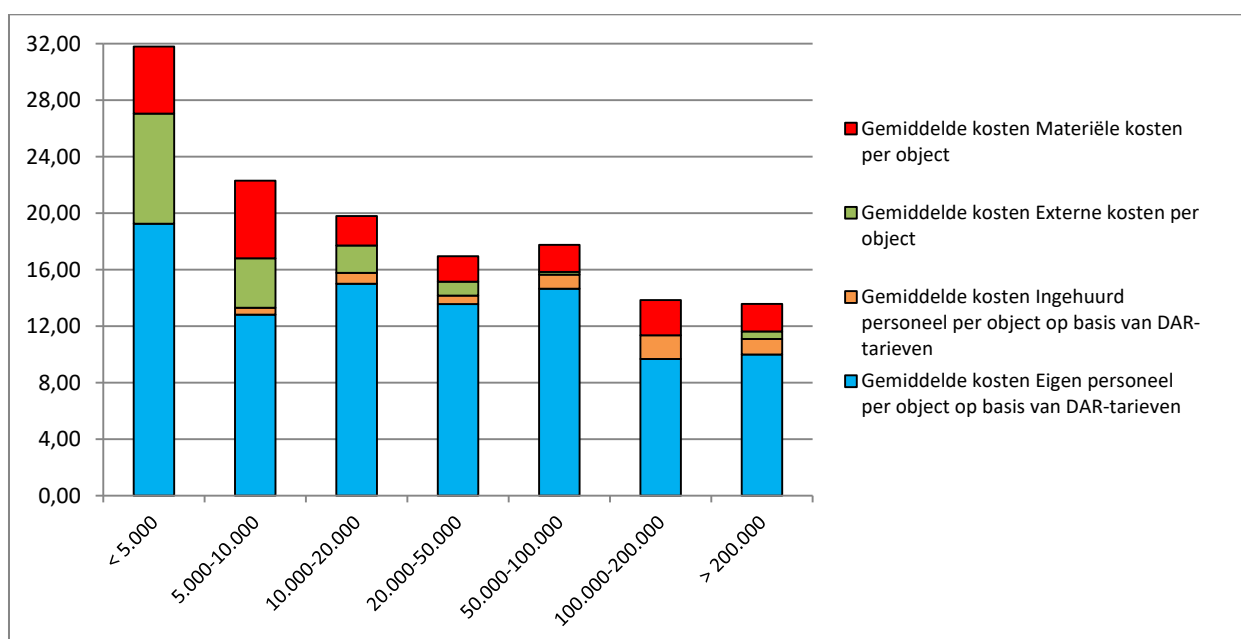
Figuur 4.5: Gemiddelde kosten per object naar personele inzet, 2016



Figuur 4.6: Gemiddelde kosten per object naar de verschillende werkzaamheden, 2015



Figuur 4.7: Gemiddelde kosten per object naar personele inzet, 2015



De gemiddelde kosten “Externe kosten” per object in de figuren 4.5 en 4.7 bestaan zowel uit contractkosten als uit kosten van losse uit te besteden opdrachten voor de verschillende werkzaamheden, zoals genoemd in de figuren 4.4. en 4.6.

Een vergelijking tussen tabel 4.2 en tabel 4.3 laat zien, dat de kosten voor bezwaar en beroep in 2016 met 11% zijn gedaald ten opzichte van de kosten in 2015. Wel dient opgemerkt te worden, dat bij de gemiddelde personeelskosten voor bezwaar en beroep (€ 3,48) nog wel de vergoedingen van de proceskosten en van de griffiekosten opgeteld moeten worden. Deze worden bevraagd in de rubriek Materiële kosten. Het is weliswaar een klein aantal deelnemende organisaties, dat tot de grootteklasse met minder dan 5.000 objecten behoort en de hoogste gemiddelde totale kosten heeft. Maar relatief

gezien hebben zij de laagste gemiddelde kosten voor bezwaar en beroep (figuur 4.4). Daarnaast laten deze twee tabellen zien dat de kosten voor beheer WOZ-administratie in 2016 met 11% zijn gestegen ten opzichte van deze kosten in 2015. Wellicht dat dit te maken heeft met de verbetering van de kwaliteit van de administratie om te voldoen aan de eisen voor de aansluiting van de LV WOZ.

Circa 75% 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 4.4: Personeelskosten in detail, 2016

| | < 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 | 2.779 | 1.959 | 2.323 | 1980 | 2.209 | 1.708 | 1.676 | 1.852 |
| Directe personeelkosten per uur | € 38 | € 46 | € 42 | € 45 | € 42 | € 40 | € 41 | € 42 |
| Directe personeelkosten per uur volgens DAR-tarieven* | € 38 | € 42 | € 39 | € 42 | € 41 | € 40 | € 41 | € 41 |
| Overheadkosten per uur | € 23 | € 23 | € 23 | € 21 | € 23 | € 23 | € 23 | € 22 |
| Overheadkosten per uur volgens DAR-tarieven* | € 23 | € 23 | € 23 | € 23 | € 23 | € 23 | € 23 | € 23 |
| Percentage overheadkosten | 59% | 51% | 54% | 46% | 55% | 56% | 54% | 53% |
| Percentage overheadkosten volgens DAR-tarieven* | 59% | 53% | 57% | 53% | 55% | 56% | 54% | 55% |
| Totale personeelskosten per uur | € 61 | € 69 | € 65 | € 66 | € 65 | € 63 | € 64 | € 64 |
| Totale personeelskosten per uur volgens DAR-tarieven* | € 61 | € 65 | € 62 | € 65 | € 64 | € 63 | € 64 | € 64 |
| Totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten | € 169.141 | € 135.386 | € 151.228 | € 131.054 | € 142.661 | € 107.281 | € 107.239 | € 119.237 |
| Totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten volgens DAR-tarieven* | € 169.141 | € 127.257 | € 143.761 | € 127.940 | € 140.524 | € 107.281 | € 107.239 | € 119.957 |

* Het verschil in tarieven wordt veroorzaakt door een andere mix van salarisschalen in organisaties

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Extrapolatie van totale kosten naar alle gemeenten en samenwerkingsverbanden

Op basis van de kosten die over 2016 zijn opgegeven door 73 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 2016 de totale WOZ-kosten rondom de € 150 miljoen lagen. In 2015 was er sprake van totale WOZ-kosten rondom de € 147 miljoen. Het verschil in kosten hangt nagenoeg volledig samen met het grotere aantal WOZ-objecten. De prijs per WOZ-object is nagenoeg gelijk in 2015 en 2016. Uit de onderstaande tabel is te zien, dat de totale gemiddelde kosten per object hoger zijn dan de totale gemiddelde kosten weergegeven in tabel 4.2.

Tabel 5.1: Extrapolatie van WOZ-kosten gewogen naar grootteklasse, 2016

| | Aantal deelgenomen organisaties | Aantal objecten van deelgenomen organisaties | Totaal aantal organisaties | Totaal aantal objecten | Gemiddelde kosten per object 2016 | Extrapolatie |
|---------------------|---------------------------------|--|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| < 5.000 | 3 | 11.810 | 14 | 52.198 | € 26,52 | € 1.384.291 |
| 5.000 tot 10.000 | 8 | 64.728 | 48 | 359.468 | € 22,19 | € 7.976.595 |
| 10.000 tot 20.000 | 19 | 266.439 | 66 | 934.610 | € 19,42 | € 18.150.126 |
| 20.000 tot 50.000 | 20 | 619.022 | 53 | 1.607.684 | € 17,06 | € 27.427.089 |
| 50.000 tot 100.000 | 11 | 818.498 | 19 | 1.442.510 | € 17,96 | € 25.907.480 |
| 100.000 tot 200.000 | 5 | 664.943 | 11 | 1.510.556 | € 15,61 | € 23.579.779 |
| >= 200.000 | 7 | 2.391.816 | 10 | 3.183.833 | € 14,51 | € 46.197.417 |
| Totaal | 73 | 4.837.256 | 221 | 9.090.859 | € 16,57 | € 150.622.777 |

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

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

Tabel 5.2: Ontwikkeling van de totale kosten, 1999-2016

| | 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 |

| | Totale WOZ-kosten per jaar | Totale WOZ-kosten per object per jaar |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|
| 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 | € 16,60 |

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Verantwoording WOZ-kosten in gemeenterekening

Aan de deelnemende gemeenten en samenwerkingsverbanden is ook gevraagd om het bedrag aan WOZ-kosten op te geven, zoals dat naar verwachting verantwoord zal worden in de gemeenterekening van 2016. Er zijn elf organisaties, die dit bedrag niet ingevuld hebben. Bij 30 van de 62 organisaties die dit bedrag wel ingevuld hebben (48%), wijkt dit bedrag meer dan 20% af van het opgegeven bedrag in de benchmarkvragenlijst 2016. 11 organisaties geven als reden voor dit verschil het gebruik van DAR-tarieven in de vragenlijst aan; 8 organisaties geven aan dat de personeelskosten niet onder de rubriek 'WOZ-kosten' verantwoord worden op de gemeenterekening en de overige 11 organisaties geven uitlopende andere redenen voor dit verschil. Voor de hierboven genoemde 62 organisaties wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de verschilpercentages tussen het opgegeven bedrag in de benchmarkvragenlijst van 2016 en het verwachte bedrag in de gemeenterekening van 2016. Van de negen organisaties, waarbij het verschil meer dan 50% bedraagt, is het opgegeven bedrag in de benchmarkvragenlijst hoger dan het te verwachten bedrag op de gemeenterekening. Zes van deze organisaties geeft aan, dat de personeelskosten niet onder de rubriek 'WOZ-kosten' verantwoord worden op de gemeenterekening.

Tabel 6.1: Overzicht verschil in opgegeven bedrag benchmarkvragenlijst en verwachte bedrag gemeenterekening (in percentages), 2016

| Vershilpercentage | Aantal organisaties |
|-------------------|---------------------|
| < 5% | 14 |
| 5% - 20% | 16 |
| 20% - 30% | 10 |
| 30 - 50% | 13 |
| 50% -100% | 3 |
| > 100% | 6 |

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Het totale bedrag aan WOZ-kosten, dat door deze 62 organisaties is opgegeven zoals verantwoord wordt op de gemeenterekening 2016, bedraagt € 54.581.075. Dit komt neer op € 14,95 per object. Het totale bedrag dat zij in de benchmarkvragenlijst 2016 opgegeven hebben, bedraagt € 56.251.933. Dit komt overeen met € 15,41 per object.

Ook is aan de deelnemers van de WOZ-benchmarkvragenlijst gevraagd naar een verklaring van het verschil tussen het bedrag aan WOZ-kosten zoals dat over 2015 in de gemeenterekening is verantwoord en door het CBS is verzameld in de statistiek gemeenterekening en het verwachte bedrag aan WOZ-kosten in de gemeenterekening van 2016. Het bedrag aan WOZ-kosten over 2015 is in de benchmarkvragenlijst voorgedrukt en bij een verschil van 5% of groter is gevraagd naar een verklaring voor dit verschil.

Van de 73 deelnemers kan bij zestien organisaties (22%) dit verschil niet berekend worden, omdat het voorgedrukte bedrag over 2015 € 0 bedroeg of omdat deze organisaties € 0 hadden opgegeven bij het verwachte bedrag aan WOZ-kosten op de gemeenterekening van 2016. Bij 28 van de resterende 57 organisaties (49%) is het genoemde verschil meer dan 5%. De redenen van dit verschil zijn zeer uiteenlopend.

In onderstaande tabel worden de verschilpercentages aangegeven tussen beide bedragen.

Tabel 6.3: Overzicht verschil in weergegeven bedrag gemeenterekening 2015 volgens het CBS en verwacht bedrag gemeenterekening 2016 (in percentages)

| Vershilpercentage | Aantal organisaties |
|-------------------|---------------------|
| < 5% | 29 |
| 5% - 15% | 9 |
| 15% - 30% | 10 |
| 30 - 50% | 2 |
| 50% -100% | 7 |
| > 100% | 0 |

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Om een vergelijking te kunnen maken met de geëxtrapoleerde WOZ-kosten op basis van de opgave in de benchmarkvragenlijst, zijn in onderstaande tabel de WOZ-bedragen volgens de gemeenterekening weergegeven.

Tabel 6.4: Ontwikkeling van de totale kosten volgens de gemeenterekening, 2010-2015

| | Totale WOZ-kosten per jaar volgens opgave gemeenterekening | Totale WOZ-kosten per object per jaar volgens opgave gemeenterekening | Aantal gemeenten waarbij bedrag <= € 0 | Totale WOZ-kosten per object per jaar volgens opgave benchmarkvragenlijst | Totale WOZ-kosten per jaar volgens opgave benchmark |
|------|--|---|--|---|---|
| 2010 | € 169 miljoen | € 19,38 | 28 | € 18,70 | Circa € 160 à €165 miljoen |
| 2011 | € 162 miljoen | € 18,40 | 34 | € 17,90 | Circa € 155 à €160 miljoen |
| 2012 | € 157 miljoen | € 17,69 | 35 | € 16,90 | Circa € 145 à € 150 miljoen |
| 2013 | € 154 miljoen | € 17,27 | 36 | € 17,50 | Circa € 155 miljoen |
| 2014 | € 142 miljoen | € 16,11 | 50 | € 17,00 | Circa € 150 à €155 miljoen |
| 2015 | € 150 miljoen | € 16,59 | 55 | € 16,50 | Circa € 150 miljoen |

Bron: CBS en Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Hoewel per individuele organisatie de verschillen tussen de gemeenterekening en de WOZ-kosten volgens de opgave in de benchmark erg groot zijn, blijkt dat de totalen van de landelijke WOZ-kosten goed op elkaar aansluiten.