

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2016-2017

Inleiding

Dit rapport laat diverse gegevens over de uitvoering van de Wet WOZ op landelijk niveau zien. Hierbij zijn de gegevens over 2017 vergeleken met de gegevens over 2016. Om deze 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 deze kosten op basis van DAR-tarieven voor organisaties die voor het opgeven van deze kosten voor eigen tarieven hebben gekozen.

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 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, 2018¹

	< 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	9	26	53	57	17	13	10	185
Aantal objecten²	31.027	189.767	746.739	1.718.731	1.206.355	1.723.504	3.277.033	8.893.146
Aantal objecten	3.447	7.299	14.089	30.153	70.962	132.577	327.702	48.071

	< 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
per organisatie								
Aantal inwoners per 10.000 WOZ-objecten	18.181	20.663	19.815	20.043	19.233	18.723	19.106	19.319
Aantal inwoners per woning	2,1	2,4	2,3	2,3	2,1	2,1	2,1	2,2
Aantal objecten per km2	21	65	113	151	231	267	427	213

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2018

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

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer) en CBS

Tabel 1.2: Aantal woningen en niet-woningen onderverdeeld naar type, eind 2017¹

	< 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	16	47	67	52	19	11	9	221
Aantal objecten ²	58.835	333.283	898.395	1.581.470	1.404.438	1.459.801	3.142.350	8.878.572
Aantal woningen	49.595	287.622	790.300	1.406.576	1.269.253	1.323.093	2.767.606	7.894.045
Percentage woningen	84,3%	86,3%	88,0%	88,9%	90,4%	90,6%	88,1%	88,9%
Percentage flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen	5,0%	8,8%	11,7%	17,5%	22,3%	21,6%	25,7%	20,9%
Percentage boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen	2,4%	3,1%	3,5%	4,6%	5,1%	6,9%	19,5%	10,1%
Percentage eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen	24,6%	29,7%	32,2%	38,2%	41,0%	39,7%	30,0%	35,0%
Percentage twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuizen	20,2%	22,3%	22,1%	16,1%	12,9%	11,0%	10,0%	13,4%
Percentage vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen	34,5%	29,0%	22,1%	14,7%	10,3%	10,0%	8,2%	12,3%

	< 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	11,2%	4,5%	5,2%	4,5%	4,0%	5,5%	3,2%	4,2%
Percentage garageboxen	2,1%	2,6%	3,2%	4,5%	4,2%	5,3%	3,4%	4,0%
Aantal niet-woningen	9.240	45.661	108.095	174.894	135.185	136.708	374.744	984.527
Percentage niet-woningen	15,7%	13,7%	12,0%	11,1%	9,6%	9,4%	11,9%	11,1%
Percentage courante niet-woningen	36,5%	39,5%	49,4%	54,7%	59,3%	59,8%	49,0%	52,4%
Percentage incourante niet-woningen	28,9%	26,1%	25,0%	26,1%	23,0%	22,6%	17,6%	21,8%
Percentage agrarische objecten	21,6%	20,2%	15,1%	11,9%	8,4%	9,3%	4,6%	9,1%
Percentage bouwkvavels	13,1%	14,2%	10,4%	7,3%	9,3%	8,3%	28,9%	16,6%

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2017

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, 2017 (peildatum 1 januari 2016)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	16	47	67	52	19	11	9	221
Totale WOZ-waarde	€ 14.184 miljoen	€ 80.951 miljoen	€ 219.230 miljoen	€ 361.241 miljoen	€ 311.784 miljoen	€ 334.529 miljoen	€ 754.061 miljoen	€ 2.075.980 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 per organisatie	€ 887 miljoen	€ 1.722 miljoen	€ 3.272 miljoen	€ 6.947 miljoen	€ 16.410 miljoen	€ 30.412 miljoen	€ 83.785 miljoen	€ 9.394 miljoen
Totale WOZ-waarde woningen	€ 11.533 miljoen	€ 65.3915 miljoen	€ 180.024 miljoen	€ 295.005 miljoen	€ 250.272 miljoen	€ 261.288 miljoen	€ 582.877 miljoen	€ 1.646.390 miljoen
Totale WOZ-waarde woningen per organisatie	€ 721 miljoen	€ 1.391 miljoen	€ 2.687 miljoen	€ 5.673 miljoen	€ 13.172 miljoen	€ 23.753 miljoen	€ 64.764 miljoen	€ 7.450 miljoen
Gemiddelde WOZ-waarde woningen per organisatie	€ 237 duizend	€ 224 duizend	€ 227 duizend	€ 221 duizend	€ 207 duizend	€ 208 duizend	€ 218 duizend	€ 216 duizend
Totale WOZ-waarde niet-woningen	€ 2.650 miljoen	€ 15.561 miljoen	€ 39.207 miljoen	€ 66.238 miljoen	€ 61.509 miljoen	€ 73.239 miljoen	€ 171.186 miljoen	€ 429.590 miljoen
Totale WOZ-waarde niet-woningen per organisatie	€ 166 miljoen	€ 331 miljoen	€ 585 miljoen	€ 1.274 miljoen	€ 3.237 miljoen	€ 6.658 miljoen	€ 19.021 miljoen	€ 1.944 miljoen
Aandeel woningen in totale WOZ-waarde	81,3%	80,8%	82,1%	81,7%	80,3%	78,1%	77,3%	79,3%
Aandeel niet-woningen in totale WOZ-waarde	18,7%	19,2%	17,9%	18,3%	19,7%	21,9%	22,7%	20,7%

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2017

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 veel 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	21	81	151	92	27	5	3	380
Aantal uitvoerings-organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden)	9	26	53	57	17	13	10	185

Aantal gemeenten, waarvoor deze uitvoeringsorganisaties werken	9	26	56	90	31	66	102	380
---	---	----	----	----	----	----	-----	-----

1. Deze tabel maakt gebruik van de indeling in organisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) in 2018

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, 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 fte's eigen personeel ingezet voor werkzaamheden WOZ per 10.000 WOZ-objecten	2,04	1,71	1,69	1,41	1,68	1,27	1,15	1,29
Percentage kosten eigen personeel (van de totale kosten)	67,9%	67,6%	76,7%	77,5%	77,5%	74,8%	71,5%	73,8%

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 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, 2017 en 2018

	Alle organisaties		Alle organisaties
	2017		2018
Percentage woningen onder bezwaar	april 2017	april 2018	april 2018
		1,5%	2,1%
Percentage woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	27,7%		36,1%
Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde woningen	3,3%		5,9%
Gemiddelde duur afhandeling woningen onder bezwaar in dagen	119		nbn
Percentage woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd	43,3%		nbn
Percentage waardeverandering woningen door afhandeling bezwaren	12,6%		nbn
Percentage woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen	0,9%		nbn

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Tabel 3.2: Kengetallen bezwaren niet-woningen, 2017 en 2018

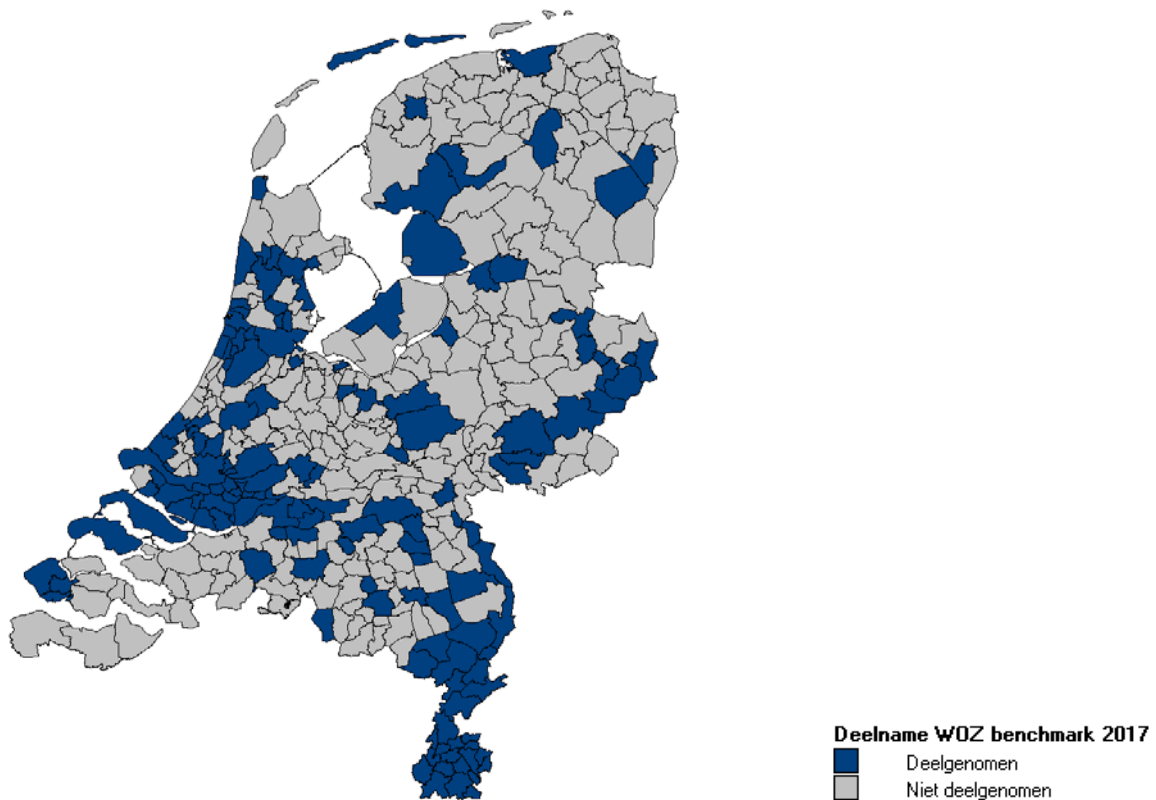
	Alle organisaties		Alle organisaties
	2017		2018
Percentage niet-woningen onder bezwaar	april 2017	april 2018	april 2018
		4,2%	6,8%
Percentage niet-woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	30,6%		38,9%
Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde niet-woningen	-1,5%		0,5%
Gemiddelde duur afhandeling niet-woningen onder bezwaar in dagen	133		nbn
Percentage niet-woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd	51,5%		nbn
Percentage waardeverandering niet-woningen door afhandeling bezwaren	11,9%		nbn
Percentage niet-woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen	3,3%		nbn

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Kosten uitvoering Wet WOZ 2016-2017

Over 2017 hebben 49 gemeenten en elf samenwerkingsverbanden informatie over de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ aan de Waarderingskamer verstrekt. Deze samenwerkingsverbanden vertegenwoordigen in 2017 in totaal 95 gemeenten. Dit is een respons van 37% van het aantal gemeenten (53% van het aantal WOZ-objecten). In deze rapportage worden de 49 gemeenten en elf samenwerkingsverbanden verder aangeduid als 60 organisaties, omdat de samenwerkingsverbanden in de vergelijkingen worden vergeleken met gemeenten van dezelfde grootte. Over 2016 hebben 62 gemeenten en elf samenwerkingsverbanden aan de benchmark WOZ meegewerkt. Zoals uit onderstaande kaart blijkt, is deelname aan de benchmark WOZ-kosten 2017 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 (30 in 2017) de WOZ-werkzaamheden uitvoert (voor 't eerst) aan de benchmarkvragenlijst heeft deelgenomen. Wat betreft de grootte van de organisaties, hebben grote organisaties actiever deelgenomen dan kleine organisaties. Dit geldt voor de organisaties met meer dan 200.000 objecten, maar ook voor de organisaties met 20.000-50.000 objecten. Organisaties met 5.000-10.000 objecten zijn ondervertegenwoordigd.

Figuur 4.1: Overzicht van deelname in 2017



Van alle deelnemende gemeenten en samenwerkingsverbanden hebben 28 organisaties (47%) 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 53% van de deelnemers is de verwevenheid van diverse activiteiten zo groot, dat een eenduidige scheiding niet altijd mogelijk is. Gevraagd is om de WOZ-kosten uit te splitsen naar kosten eigen personeel, kosten voor inhuur van tijdelijke/gespecialiseerde medewerkers en kosten voor uitbesteding. Ook 40% (2016: 47%) 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 51 deelnemers (85%) gebruik gemaakt van DAR-tarieven.

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 organisatie deze 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.

Daarnaast is gevraagd onderscheid te maken naar vijf belangrijke deelgebieden van werkzaamheden plus een restcategorie. In tabel 4.1 wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde kosten per object op basis van DAR-tarieven over 2016 en 2017:

Tabel 4.1: Gemiddelde kosten per object op basis van DAR-tarieven, 2016 en 2017

	Kosten per object op basis van DAR-tarieven		Verandering in %
	2016	2017	
Beheer WOZ-administratie	€ 4,34	€ 4,08	-6,0%
Marktanalyse	€ 1,45	€ 1,52	4,8%
Modelmatig taxeren	€ 3,09	€ 2,73	-11,7%
Waardevaststelling	€ 0,22	€ 0,19	-13,6%
Bezwaar en beroep	€ 3,48	€ 3,65	4,9%
Overig	€ 1,10	€ 1,09	-0,9%
Contractkosten	€ 0,16	€ 0,12	-25,0%
Materiële kosten	€ 2,19	€ 2,53	15,5%
Totaal	€ 16,02	€ 15,91	-0,7%
Salariskosten	€ 8,50	€ 8,45	-0,6%
Overheadkosten	€ 4,60	€ 4,39	-4,6%

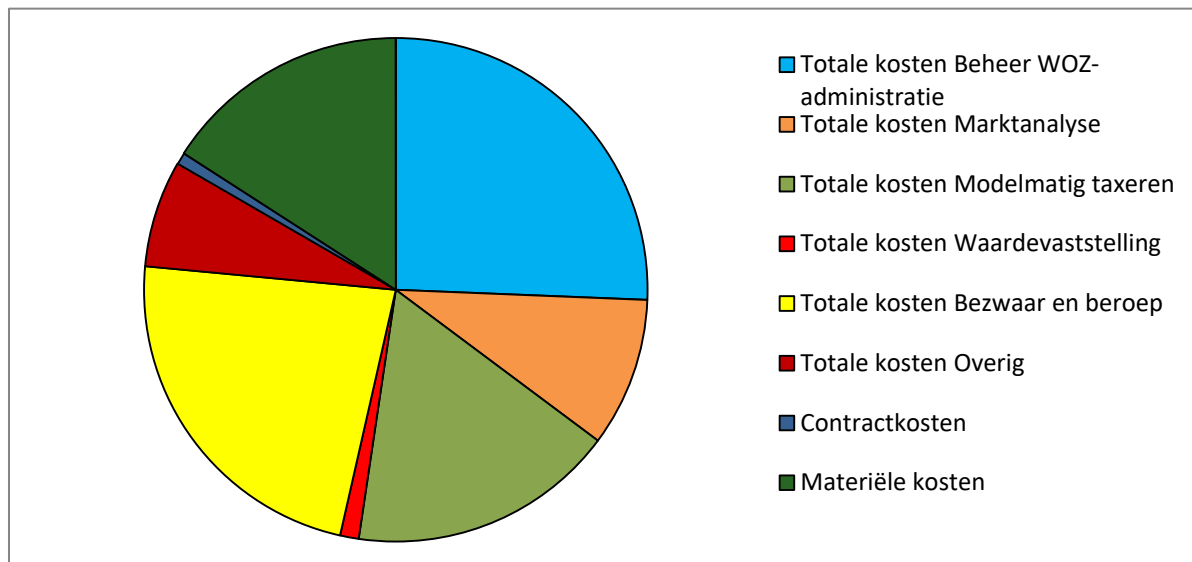
Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Tabel 4.2: Kosten over het jaar 2017, 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	€ 18.882.047	€ 19.036.204	€ 4,04	€ 4,08
Marktanalyse	€ 7.105.952	€ 7.114.938	€ 1,52	€ 1,52
Modelmatig taxeren	€ 12.633.621	€ 12.725.897	€ 2,71	€ 2,73
Waardevaststelling	€ 897.360	€ 889.683	€ 0,19	€ 0,19
Bezwaar en beroep	€ 16.941.010	€ 17.041.431	€ 3,63	€ 3,65
Overig	€ 5.212.168	€ 5.092.545	€ 1,12	€ 1,09
Contractkosten	€ 558.200	€ 558.200	€ 0,12	€ 0,12
Materiële kosten	€ 11.813.419	€ 11.813.419	€ 2,53	€ 2,53
Totaal	€74.043.758	€74.272.300	€15,86	€15,91
Salariskosten	€ 39.824.933	€ 39.465.917	€ 8,53	€ 8,45
Overheadkosten	€ 19.891.667	€ 20.479.223	€ 4,26	€ 4,39

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Figuur 4.2: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2017

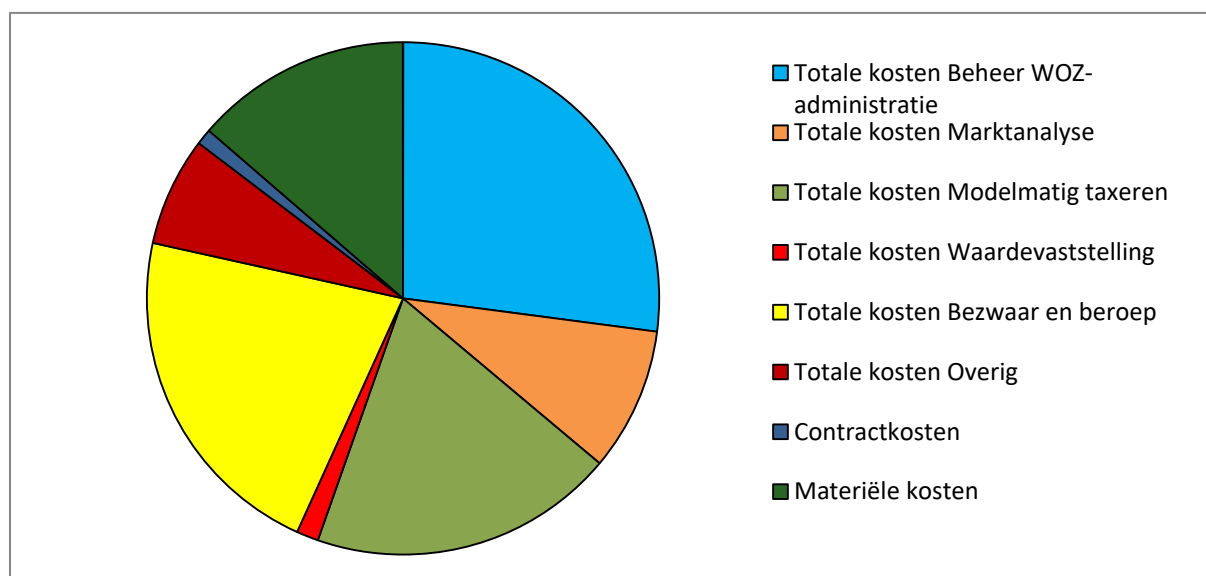


Tabel 4.3: Kosten over het jaar 2016, onderverdeeld naar werkzaamheden en personele inzet

	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)

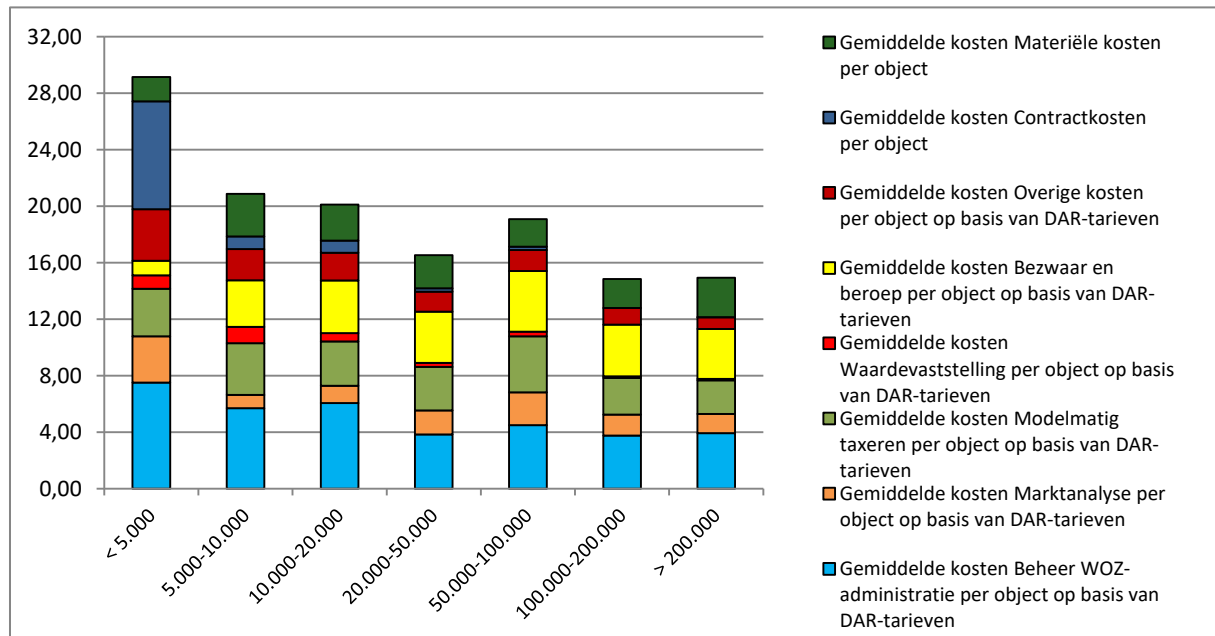
Figuur 4.3: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2016



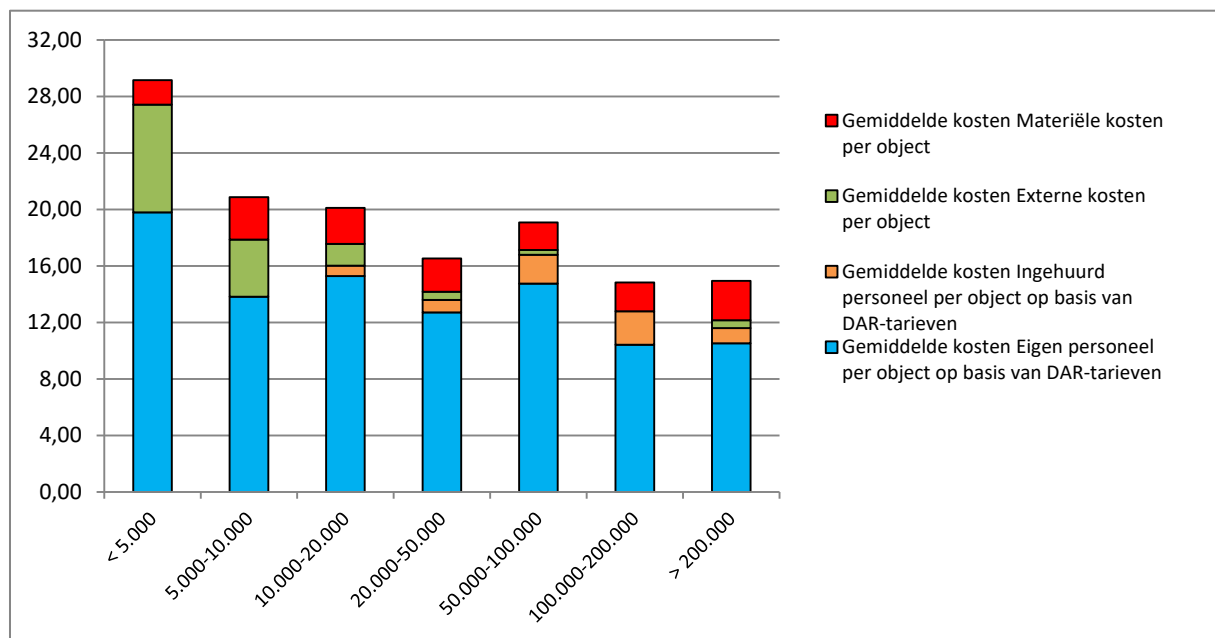
Het is van belang om niet alleen landelijk naar de totale WOZ-kosten en de uitsplitsing van de kosten van de voornaamste werkzaamheden en van de personele inzet te kijken. Door deze vergelijking ook te maken per (grootte)categorie van organisaties ontstaat meer inzicht in de wijze waarop de uitvoering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

In de volgende grafieken zijn de gemiddelde kosten per werkproces, respectievelijk per personele inzet over de jaren 2016 en 2017 weergegeven, onderverdeeld naar grootteklasse. Voor een betere vergelijking zijn de kosten weergegeven op basis van de (doorrekening met) DAR-tarieven:

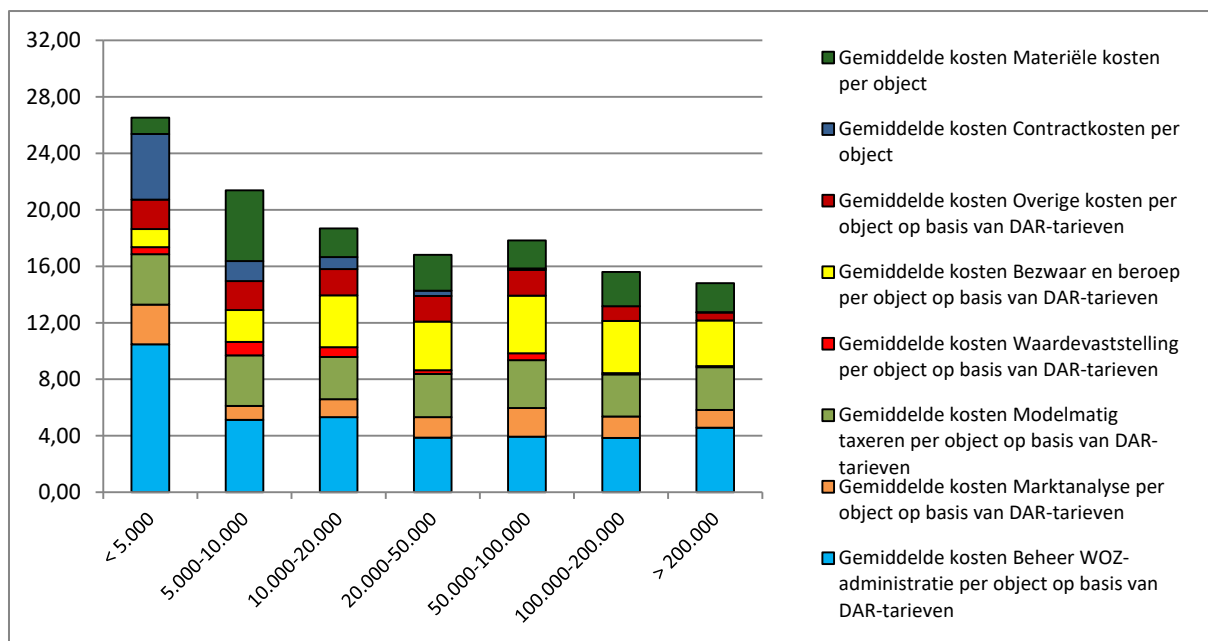
Figuur 4.4: Gemiddelde kosten per object naar de verschillende werkzaamheden, 2017



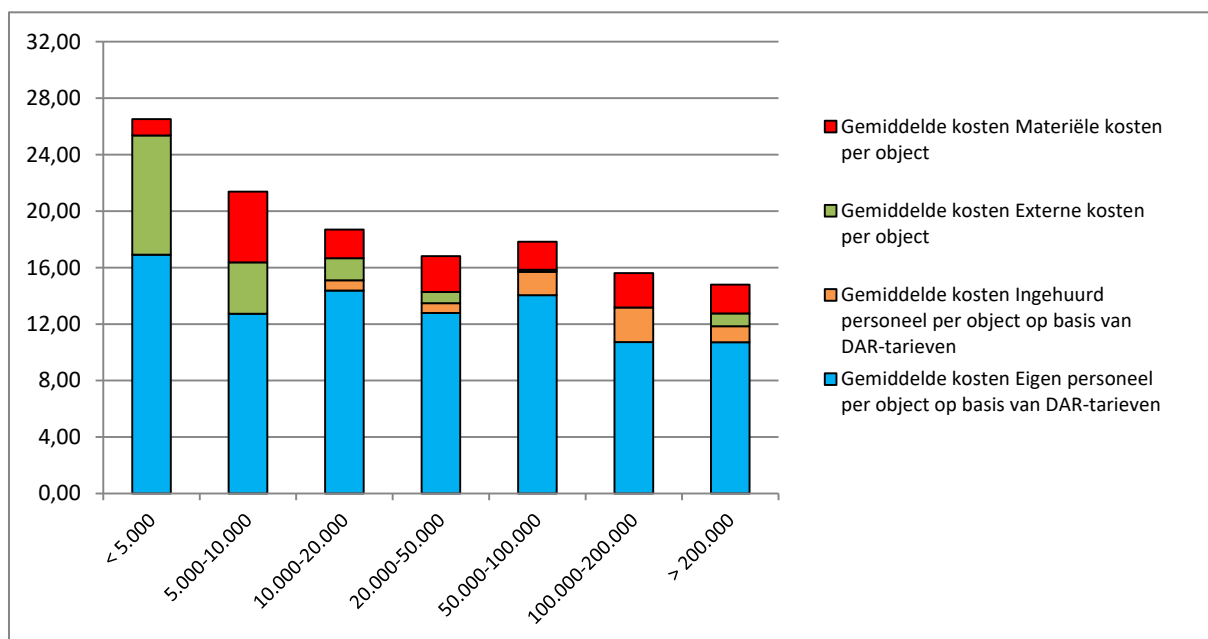
Figuur 4.5: Gemiddelde kosten per object naar personele inzet, 2017



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



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



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, 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 uren WOZ-werkzaamheden per 10.000 WOZ-objecten	3.079	2.017	2.357	1.873	2.226	1.602	1.566	1.728
Directe personeelkosten per uur	€ 41	€ 51	€ 45	€ 48	€ 43	€ 41	€ 44	€ 44
Directe personeelkosten per uur volgens DAR-tarieven*	€ 41	€ 46	€ 42	€ 45	€ 43	€ 42	€ 44	€ 44
Overheadkosten per uur	€ 23	€ 22	€ 22	€ 21	€ 23	€ 30	€ 23	€ 23
Overheadkosten per uur volgens DAR-tarieven*	€ 23	€ 23	€ 23	€ 23	€ 23	€ 23	€ 23	€ 23
Percentage overheadkosten	55%	43%	50%	45%	53%	72%	52%	53%
Percentage overheadkosten volgens DAR-tarieven*	55%	50%	54%	51%	53%	54%	52%	52%
Totale personeelskosten per uur	€ 64	€ 73	€ 67	€ 69	€ 66	€ 71	€ 67	€ 68
Totale personeelskosten per uur volgens DAR-tarieven*	€ 64	€ 69	€ 65	€ 68	€ 66	€ 65	€ 67	€ 67
Totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten	€ 197.970	€ 147.043	€ 158.523	€ 128.649	€ 147.603	€ 113.342	€ 105.254	€ 117.041
Totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten volgens DAR-tarieven*	€ 197.970	€ 138.315	€ 152.900	€ 127.212	€ 147.603	€ 104.270	€ 105.254	€ 115.370

* 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 2017 zijn opgegeven door 60 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 2017 de totale WOZ-kosten rondom de € 153 miljoen lagen. In 2016 was er sprake van totale WOZ-kosten rondom de € 149 miljoen. Het verschil in kosten hangt samen met een combinatie van iets hogere kosten per object (toename is kleiner dan inflatie) en een toename van het aantal objecten.

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, 2017

	Gemiddelde kosten per object 2017	Extrapolatie
< 5.000	€ 30,14	€ 1763.190
5.000 tot 10.000	€ 22,09	€ 7.700.927
10.000 tot 20.000	€ 20,92	€ 19.672.185
20.000 tot 50.000	€ 16,90	€ 26.744.689
50.000 tot 100.000	€ 19,46	€ 27.164.895
100.000 tot 200.000	€ 15,47	€ 22.624.225
>= 200.000	€ 15,53	€ 47.384.375
Totaal	€ 17,30	€ 153.054.487

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, 1999-2017

	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

	Totale WOZ-kosten per jaar	Totale WOZ-kosten per object per jaar
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

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 2017 om een vergelijking te maken met de opgegeven WOZ-kosten over 2017 in de vragenlijst.. Er zijn twaalf organisaties, die dit bedrag niet ingevuld hebben. Bij 24 van de 48 organisaties die dit bedrag wel ingevuld hebben (50%), wijkt dit bedrag meer dan 20% af van het opgegeven bedrag in de benchmarkvragenlijst 2017. Zes organisaties geven als reden voor dit verschil het gebruik van DAR-tarieven in de vragenlijst aan (bij één van deze organisaties is er sprake van kosten op de gemeenterekening die hoger zijn dan de opgave in deze benchmark, terwijl vijf van deze organisaties lagere kosten opgeven op de gemeenterekening). Acht organisaties geven aan dat de personeelskosten niet onder de rubriek 'WOZ-kosten' verantwoord worden op de gemeenterekening (bij één van deze organisaties is er sprake van kosten op de gemeenterekening die hoger zijn dan de opgave in deze benchmark, terwijl zeven van deze organisaties lagere kosten opgeven op de gemeenterekening) en de overige 10 organisaties geven geen nader genoemde reden aan voor dit verschil. Voor de hierboven genoemde 48 organisaties wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de verschilpercentages tussen het opgegeven bedrag in de benchmarkvragenlijst van 2017 en het verwachte bedrag in de gemeenterekening van 2017. Van de 13 organisaties, waarbij het verschil meer dan 50% bedraagt, is het opgegeven bedrag in de benchmarkvragenlijst hoger dan het te verwachten bedrag op de gemeenterekening. Zeven 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), 2017

Vershilpercentage	Aantal organisaties
< 5%	9
5% - 20%	15
20% - 30%	5
30 - 50%	6
50% -100%	7
> 100%	6

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Het totale bedrag aan WOZ-kosten, dat door deze 48 organisaties is opgegeven op basis van de gemeenterekening 2017, bedraagt € 39.030.019. Dit komt neer op € 15,75 per object. Het totale bedrag dat zij in de benchmarkvragenlijst 2017 opgegeven hebben, bedraagt € 38.677.703. Dit komt overeen met € 15,60 per object.

Om een vergelijking te kunnen maken met de geëxtrapolerde WOZ-kosten op basis van de ingevulde benchmarkvragenlijst, wordt in onderstaande tabel de gemiddelde kosten per object en de extrapolatie van de WOZ-kosten op basis van de benchmarkvragenlijst en op basis van het te verwachten bedrag op de gemeenterekening 2017 weergegeven. Deze zijn gebaseerd op de bovengenoemde 48 organisaties. Gezien de opgegeven verklaringen door organisaties geeft deze extrapolatie geen volledig beeld van de kosten die organisaties gemaakt hebben voor de uitvoering van de Wet WOZ.

Tabel 6.2: Extrapolatie van WOZ-kosten op basis van opgegeven bedragen in benchmarkvragenlijst en verwachte bedragen in de gemeenterekening gewogen naar grootteklasse, 2017

	Gemiddelde kosten per object 2017 (bmvragenlijst)	Extrapolatie op basis van bmvragenlijst	Gemiddelde kosten per object 2017 (gemeenterekening)	Extrapolatie op basis van gemeenterekening
< 5.000	€ 29,16	€ 1.705.876	€ 32,44	€ 1.897.661
5.000 tot 10.000	€ 21,76	€ 7.584.995	€ 18,97	€ 6.613.107
10.000 tot 20.000	€ 21,05	€ 19.795.460	€ 17,44	€ 16.397.182
20.000 tot 50.000	€ 15,94	€ 25.223.766	€ 12,57	€ 19.884.600
50.000 tot 100.000	€ 18,99	€ 26.515.599	€ 20,33	€ 28.372.433
100.000 tot 200.000	€ 13,34	€ 19.513.395	€ 15,66	€ 22.901.133
>= 200.000	€ 13,27	€ 40.475.687	€ 14,46	€ 44.117.130
Totaal	€ 15,93	€ 140.814.779	€ 15,86	€ 140.183.246

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)