

BENCHMARK WOZ-KOSTEN 2017-2018

Inleiding

Dit rapport laat diverse gegevens over de uitvoering van de Wet WOZ op landelijk niveau zien. Hierbij zijn de gegevens over 2018 vergeleken met de gegevens over 2017. 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, 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	7	16	48	62	17	12	10	172
Aantal objecten²	24.977	122.490	688.341	1.891.919	1.214.084	1.605.633	3.392.218	8.939.662

	< 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 per organisatie	3.568	7.656	14.340	30.515	71.417	133.803	339.222	51.975
Aantal inwoners per 10.000 WOZ-objecten	18.136	20.175	19.886	19.619	19.458	19.210	19.050	19.332
Aantal inwoners per woning	2,1	2,3	2,2	2,3	2,1	2,1	2,1	2,1
Aantal objecten per km2	22	81	135	135	235	255	439	218

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 uit de LV WOZ op 1 januari 2018, geaggregeerd naar de gemeente-indeling op 1 januari 2019

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer), LV WOZ en CBS

Tabel 1.2: Aantal woningen en niet-woningen onderverdeeld naar type, eind 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	8	26	52	57	17	13	10	183
Aantal objecten²	29.726	195.120	736.895	1.767.177	1.209.501	1.682.168	3.326.403	8.946.990
Aantal woningen	25.449	169.860	650.516	1.575.766	1.087.038	1.524.996	2.950.003	7.983.628
Percentage woningen	85,6%	87,1%	88,3%	89,2%	89,9%	90,7%	88,7%	89,2%
Waarvan:								
Percentage flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen	7,2%	7,4%	13,0%	16,0%	20,5%	23,2%	23,7%	20,4%
Percentage boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen	3,2%	3,7%	3,0%	5,0%	4,9%	6,9%	19,0%	10,4%
Percentage eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen	29,2%	31,9%	34,4%	36,8%	40,9%	38,0%	30,8%	35,1%
Percentage twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuizen	16,7%	21,6%	20,7%	17,0%	13,1%	11,8%	10,4%	13,4%

	< 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 vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen	29,0%	27,3%	20,7%	16,5%	11,4%	10,4%	8,7%	12,4%
Percentage recreatie-, bejaarden-, studenten-woningen en overige woningen	12,3%	5,5%	5,2%	4,4%	5,0%	4,9%	3,6%	4,4%
Percentage garageboxen	2,3%	2,6%	3,1%	4,2%	4,2%	4,7%	3,7%	4,0%
Aantal niet-woningen	4.277	25.260	86.379	191.411	122.463	157.172	376.400	963.362
Percentage niet-woningen	14,4%	12,9%	11,7%	10,8%	10,1%	9,3%	11,3%	10,8%
Waarvan:								
Percentage courante niet-woningen	43,8%	44,7%	47,8%	53,1%	57,6%	58,3%	51,3%	53,1%
Percentage incourante niet-woningen	25,7%	23,7%	22,9%	24,7%	21,8%	23,6%	15,3%	20,3%
Percentage agrarische objecten	18,8%	20,9%	15,7%	13,4%	9,0%	9,3%	5,3%	9,4%
Percentage bouwkvavels	11,7%	10,7%	13,6%	8,8%	11,6%	8,8%	28,1%	17,2%

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)

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, 2018 (peildatum 1 januari 2017)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	8	26	52	57	17	13	10	183
Totale WOZ-waarde	€ 8.386 miljoen	€ 49.116 miljoen	€ 178.937 miljoen	€ 417.585 miljoen	€ 264.838 miljoen	€ 393.821 miljoen	€ 867.355 miljoen	€ 2.180.038 miljoen
Totale WOZ-waarde per organisatie	€ 1.048 miljoen	€ 1.889 miljoen	€ 3.441 miljoen	€ 7.326 miljoen	€ 15.579 miljoen	€ 30.294 miljoen	€ 86.736 miljoen	€ 11.913 miljoen
Totale WOZ-waarde woningen	€ 6.969 miljoen	€ 39.880 miljoen	€ 148.640 miljoen	€ 344.431 miljoen	€ 216.575 miljoen	€ 313.706 miljoen	€ 679.634 miljoen	€ 1.749.835 miljoen
Totale WOZ-waarde woningen per organisatie	€ 871 miljoen	€ 1.534 miljoen	€ 2.858 miljoen	€ 6.043 miljoen	€ 12.740 miljoen	€ 24.131 miljoen	€ 67.963 miljoen	€ 9.562 miljoen
Gemiddelde WOZ-waarde woningen per organisatie	€ 278 duizend	€ 243 duizend	€ 236 duizend	€ 230 duizend	€ 224 duizend	€ 216 duizend	€ 236 duizend	€ 230 duizend
Totale WOZ-waarde niet-woningen	€ 1.417 miljoen	€ 9.236 miljoen	€ 30.297 miljoen	€ 73.154 miljoen	€ 48.263 miljoen	€ 80.115 miljoen	€ 187.721 miljoen	€ 430.203 miljoen
Totale WOZ-waarde niet-woningen per organisatie	€ 177 miljoen	€ 355 miljoen	€ 583 miljoen	€ 1.283 miljoen	€ 2.839 miljoen	€ 6.163 miljoen	€ 18.772 miljoen	€ 2.351 miljoen
Aandeel woningen in totale WOZ-waarde	83,1%	81,2%	83,1%	82,5%	81,8%	79,7%	78,4%	80,3%
Aandeel niet-woningen in totale WOZ-waarde	16,9%	18,8%	16,9%	17,5%	18,2%	20,3%	21,6%	19,7%

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

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, 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 gemeenten	15	63	141	102	26	5	3	355
Aantal uitvoeringsorganisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden)	7	16	48	62	17	12	10	172
Aantal gemeenten, waarvoor deze uitvoeringsorganisaties werken	7	16	51	90	36	61	94	355

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

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, 2018

	< 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	1,42	1,46	1,70	1,43	1,04	1,44
Aantal fte's eigen personeel ingezet voor werkzaamheden WOZ en Belastingen per 10.000 objecten	3,56	0,90	2,19	1,20	-	0,92	-	1,74

	< 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 en BAG per 10.000 objecten	-	-	2,85	1,23	2,01	1,65	1,14	1,89
Aantal fte's eigen personeel ingezet voor werkzaamheden WOZ en overige werkzaamheden per 10.000 objecten	-	-	-	-	-	-	1,39	1,39
Percentage kosten eigen personeel (van de totale kosten)	62,2%	67,9%	66,8%	75,3%	75,8%	61,2%	63,7%	65,8%

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, 2018 en 2019

	Alle organisaties		Alle organisaties
	2018		2019
Percentage woningen onder bezwaar	april 2018	oktober 2018	april 2019
	1,5%	2,2%	2,1%
Percentage woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	33,5%	33,5%	35,9%
Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde woningen	5,9%		8,3%

	Alle organisaties	Alle organisaties
	2018	2019
Gemiddelde duur afhandeling woningen onder bezwaar in dagen	128	nnb
Percentage woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd	40,9%	nnb
Percentage waardeverandering woningen door afhandeling bezwaren	10,1%	nnb
Percentage woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen	0,9%	nnb

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Tabel 3.2: Kengetallen bezwaren niet-woningen, 2018 en 2019

	Alle organisaties		Alle organisaties
	2018		2019
	april 2018	oktober 2018	april 2019
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,7%	5,4%	3,7%
Percentage niet-woningen onder bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	35,3%	35,3%	36,6%
Gemiddelde stijgingspercentage WOZ-waarde niet-woningen	0,4%		2,1%
Gemiddelde duur afhandeling niet-woningen onder bezwaar in dagen	130		nnb
Percentage niet-woningen onder bezwaar waarvan het bezwaar (gedeeltelijk) is gehonoreerd	40,4%		nnb
Percentage waardeverandering niet-woningen door afhandeling bezwaren	16,8%		nnb
Percentage niet-woningen dat door bezwaarbehandeling een andere waarde heeft gekregen	2,2%		nnb

Bron: Voortgangsinventarisatie (Waarderingskamer)

Kosten uitvoering Wet WOZ 2017-2018

De structuur van de vragenlijst heeft in 2018 een aantal wijzigingen ondergaan. Deze worden hier eerst beschreven:

- Naast het invullen van de volledige vragenlijst, bestaat de mogelijkheid om een lightversie in te vullen. Organisaties die geen uitsplitsing van de gemaakte kosten in afzonderlijke werkzaamheden kunnen of willen maken, geven alleen de totaalkosten op die in 2018 zijn gemaakt voor de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden. Deze variant is ontworpen om met name nieuwe deelnemers aan te trekken en zo de respons te vergroten.
- Naast de eerder vermelde integratie van werkzaamheden op het gebied van de WOZ en andere gerelateerde werkzaamheden, sluit een strikte scheiding van ingehuurd en uitbesteed personeel niet meer aan bij de praktijk. Er ontstaan tussenvormen zoals bijvoorbeeld personeel van een extern taxatiebureau, dat gedurende een aantal dagen op het kantoor van de gemeente werkzaamheden verricht. Om die reden hoeven de kosten van ingehuurd personeel of externe dienstverleners niet meer uitgesplitst te worden. Ook wordt niet meer gevraagd om uren of overheadkosten op te geven vanwege de eenvoud van het invullen van de vragenlijst. Deze laatste vereenvoudiging is verantwoord, omdat gebleken is dat deze overheadkosten voor inhuurkrachten minder dan 1 % van de totale opgegeven kosten in de periode 2014 tot en met 2017 vormen.
- Omdat er geleidelijk een afname van het percentage organisaties dat gebruik maakt van eigen tarieven voor het in het kaart brengen van de kosten van eigen personeel is ontstaan, is besloten om in de vragenlijst 2018 volledig uit te gaan van salarisschalen en overheadbedragen die in de DAR (Handleiding overheidstarieven 2018 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 rekent de kosten op basis van deze salarisschalen en uren door.

Overigens wanneer de werkzaamheden niet uitgesplitst kunnen worden en gebruik wordt gemaakt van de light versie van de vragenlijst, wordt ook gevraagd om zowel het bedrag van de totale directe personeelskosten op te geven als ook het totaalbedrag aan indirecte-, huisvestings- en overige overheadkosten op basis van DAR-tarieven.

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 eerder 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.

Stysteemwijziging DAR-tarieven

Wel is de verwachting uitgekomen, dat de totale WOZ-kosten in 2018 circa 10% lager lijken dan de kosten in eerdere jaren in verband met een verandering in toewijzing van overheadposten in de DAR-systematiek, die met ingang van 2018 is ingegaan.

In het kort komt deze systeemwijziging er op neer dat in 2018 een nieuwe grondslag is bepaald voor de samenstelling van overheadkosten. In deze grondslag worden de kosten van externe inhuur niet langer opgenomen in de overhead. Als reden wordt hiervoor opgegeven, dat kosten voor externe inhuur niet direct zijn verbonden aan het in dienst hebben van medewerkers. Verder wordt opgemerkt dat voor externe inhuur ook andere budgetten zijn.

Daarnaast wordt de ondersteunende organisatie-onderdelen component niet langer meegenomen in de grondslag van de overheadkosten voor 2018. Hiervoor wordt ook als reden opgegeven, dat deze kosten niet direct verbonden zijn aan het in dienst hebben van medewerkers. De uitsluiting van deze twee componenten brengt een forse vermindering van het bedrag voor de overheadkosten per fte met zich mee zoals uit onderstaande tabel blijkt. Het begrip IMOC in deze tabel staat voor Netto materiële overheidsconsumptie index.

	Grondslag tot 2017	Grondslag 2018
Huisvesting	€ 6.300 (20%)	€ 6.300
Kantoorautomatisering	€ 3.150 (10%)	€ 2.800
Overige overhead	€ 22.050 (70%)	
- Administratie		€ 700
- Reiskosten		€ 1.800
- Opleiding		€ 1.500
- Facilitair		€ 4.300
IMOC (1,4%)		€ 250
Totaal	€ 31.500	€ 17.650

Een vergelijking van de overheadkosten volgens de DAR-systematiek in 2018 en voorgaande jaren laat zien, dat ten opzichte van 2017 het aantal productieve uren per fte in 2018 gelijk is gebleven (1378). Maar door de genoemde wijziging in de grondslag in 2018 is het bedrag voor overheadkosten per uur (en daarmee per fte) circa 44% (2017: € 22,86 versus 2018: € 12,81) lager. Uitgaande van de resultaten uit de vragenlijst van eerdere jaren, dat de overheadkosten circa 25% van de totale kosten uitmaken, betekent dit dat de totale kosten in 2018 10% lager liggen, bij dezelfde inzet van uren.

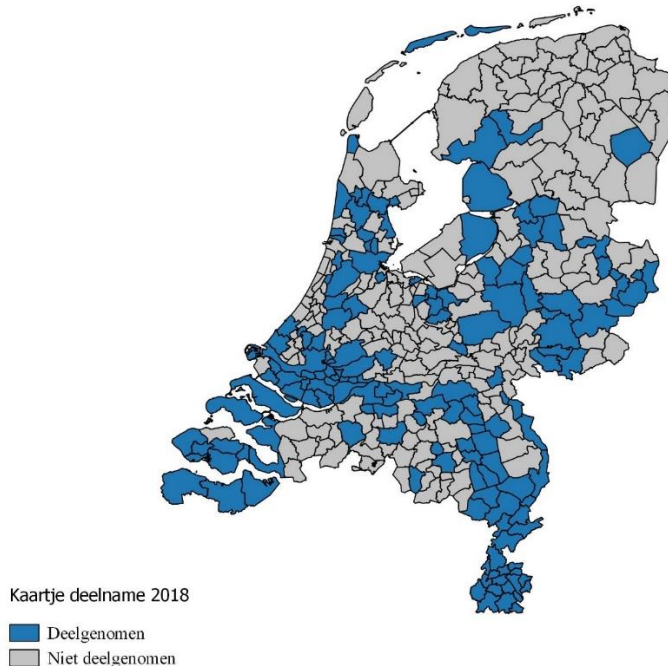
De wijziging van deze grondslag heeft tot gevolg dat door het gebruik van de DAR-tarieven de totale WOZ-uitvoeringskosten in 2018 niet meer direct te vergelijken zijn met de kosten van voorgaande jaren. Dit geldt voor het overzicht van de (geëxtrapoleerde) totale kosten van de uitvoering van de Wet WOZ als mede ook voor een vergelijking op het niveau van een individuele organisatie. Een vergelijking op basis van uren is wel mogelijk.

Ondanks de beperking van de vergelijkingsmogelijkheden met voorgaande jaren, lijkt het onverkort hanteren van de gemoderniseerde DAR-tarieven toch de best verdedigbare keuze.

Deelname aan WOZ-benchmark

Over 2018 hebben 41 gemeenten en dertien samenwerkingsverbanden informatie over de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ aan de Waarderingskamer verstrekt. Deze samenwerkingsverbanden vertegenwoordigen in 2018 in totaal 116 gemeenten. Dit is een respons van 41% van het aantal gemeenten (54% van het aantal WOZ-objecten). In deze rapportage worden de 41 gemeenten en dertien samenwerkingsverbanden verder aangeduid als 54 organisaties, omdat de samenwerkingsverbanden in de vergelijkingen worden vergeleken met gemeenten van dezelfde grootte. Over 2017 hebben 49 gemeenten en elf samenwerkingsverbanden aan de benchmark WOZ meegewerkt. Zoals uit onderstaande kaart blijkt, is deelname aan de benchmark WOZ-kosten 2018 niet helemaal goed gespreid over de verschillende provincies. De provincie Limburg is oververtegenwoordigd. Dit wordt verklaard doordat het samenwerkingsverband "Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg, dat voor bijna alle gemeenten in Limburg (30 in 2018) de WOZ-werkzaamheden uitvoert aan de benchmarkvragenlijst heeft deelgenomen.

Figuur 4.1: Overzicht van deelname in 2018



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 100.000 objecten. Organisaties met 5.000-10.000 objecten en organisaties met 50.000-100.000 objecten zijn ondervertegenwoordigd.

Uitsplitsing WOZ-kosten

Van alle deelnemende gemeenten en samenwerkingsverbanden hebben 28 organisaties (52%) 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 48% van de deelnemers is de verwevenheid van diverse activiteiten zo groot, dat een eenduidige scheiding niet altijd mogelijk is.

Twintig organisaties (37%; 2017: 40%) van alle deelnemers heeft voor de opgave van de uren van eigen personeel gebruik gemaakt van een tijdschrijfsysteem.

41 organisaties (76%) 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 2018 konden maken.

De vergelijking van de kosten per werkproces tussen 2017 en 2018 moet wel met de nodige voorzichtigheid gebeuren. Immers niet alle deelnemers hebben ervoor gekozen om de uren en kosten voor de afzonderlijke werkzaamheden uit te splitsen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de eerder beschreven veranderde grondslag voor de toekenning van de overheadkosten volgens de DAR-systematiek. Men kan hierbij een verschil van circa 10% aanhouden tussen de kosten van 2017 en 2018 als gevolg van deze systeemwijziging.

Tenslotte 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.

Dezelfde voorzichtigheid is geboden bij de vergelijking van de kosten per type personele inzet. Immers in de vragenlijst van 2018 is geen onderscheid meer gemaakt in kosten van ingehuurd en extern personeel. Daarnaast hangt de aard van de kosten ook 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.

Gevraagd is om onderscheid te maken naar vier belangrijke deelgebieden van werkzaamheden plus een restcategorie. Naar de uren en/of kosten van de rubriek 'Waardevaststelling' is in de vragenlijst van 2018 niet meer gevraagd, omdat deze kosten nagenoeg te verwaarlozen zijn.

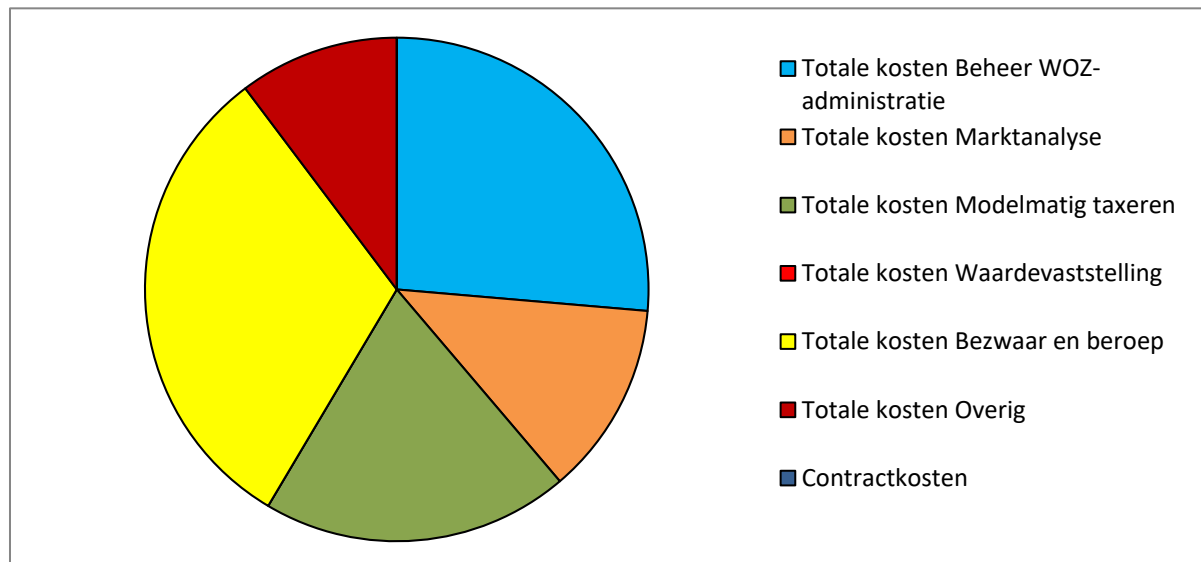
In tabel 4.1 wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde kosten per object voor de onderscheiden hoofdcategorieën van WOZ-werkzaamheden op basis van DAR-tarieven over 2017 en 2018:

Tabel 4.1: Gemiddelde kosten per object op basis van DAR-tarieven onderverdeeld naar werkzaamheden, 2017 en 2018

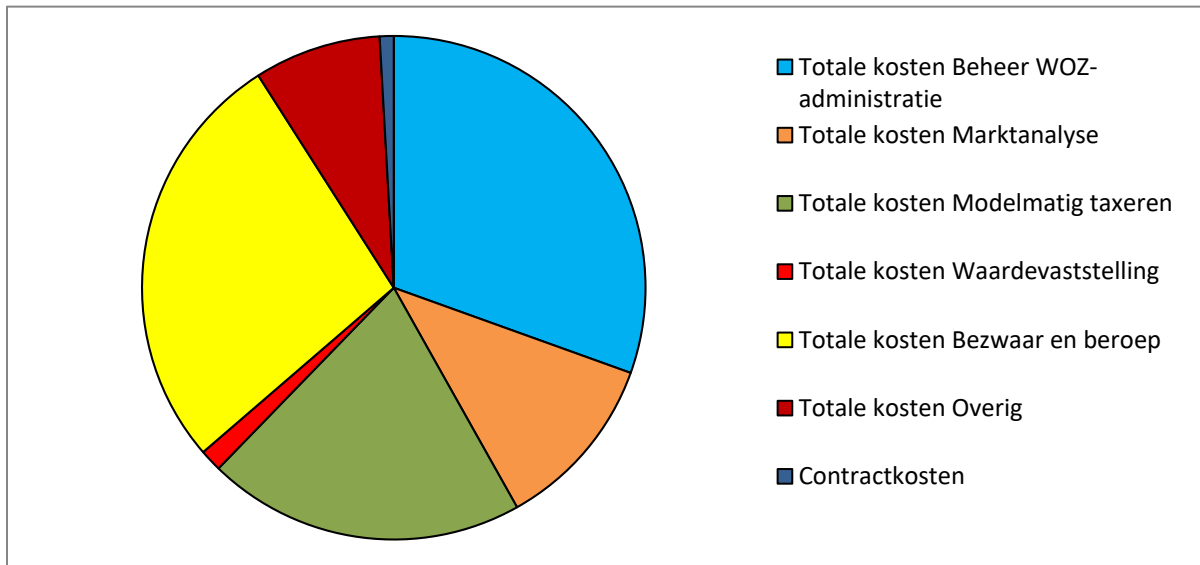
	Kosten per object op basis van DAR-tarieven		Verandering in %
	2017	2018	
Beheer WOZ-administratie	€ 4,08	€ 2,95	-27,7%
Marktanalyse	€ 1,52	€ 1,39	-8,6%
Modelmatig taxeren	€ 2,73	€ 2,21	-19,1%
Waardevaststelling	€ 0,19	-	-
Bezwaar en beroep	€ 3,65	€ 3,49	-4,4%
Overig	€ 1,09	€ 1,15	5,5%
Contractkosten	€ 0,12		

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Figuur 4.2: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2018



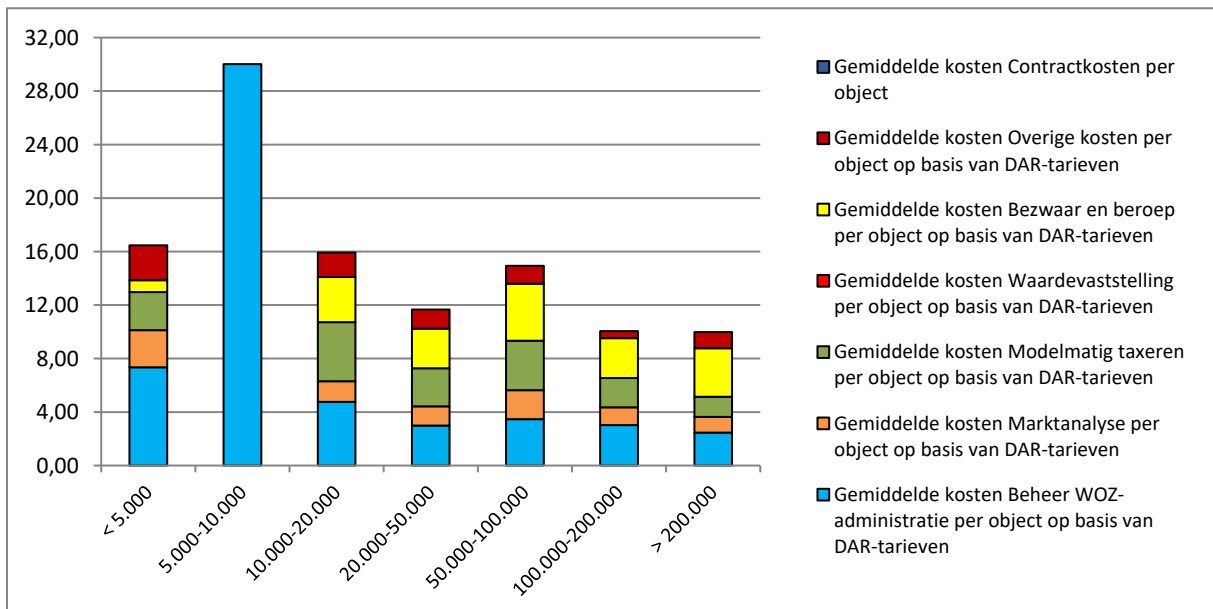
Figuur 4.3: Verdeling van de kosten naar de verschillende werkzaamheden, 2017



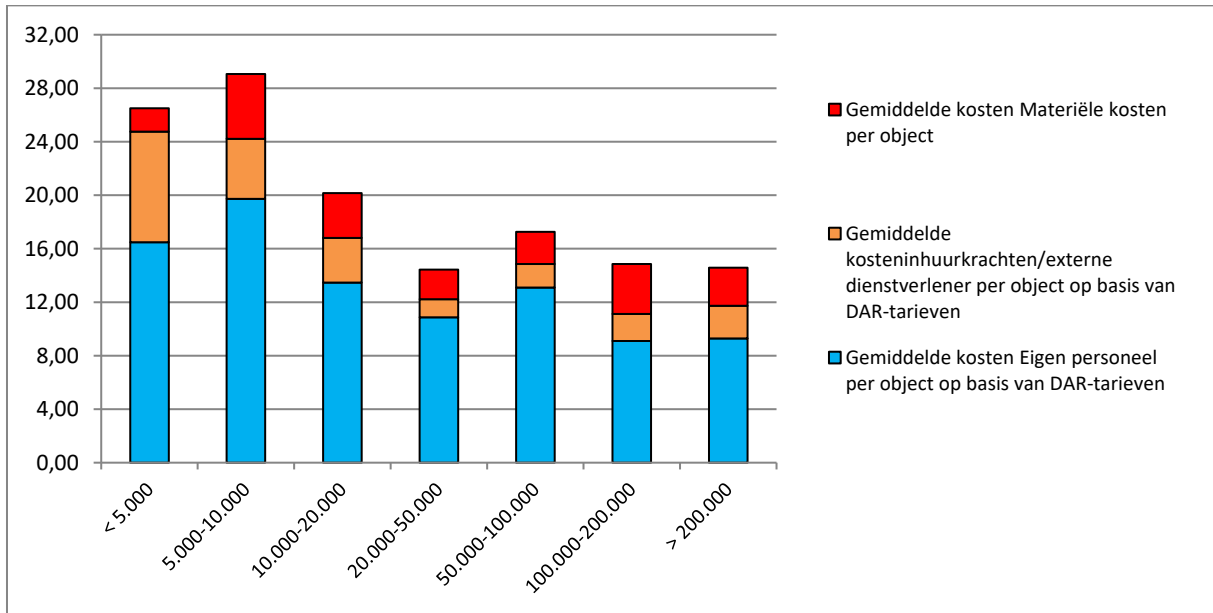
Het is van belang om niet alleen landelijk naar de totale WOZ-kosten en de uitsplitsing van de kosten van de voornaamste werkzaamheden te kijken. Door deze vergelijking ook te maken per (grootte)categorie van organisaties ontstaat meer inzicht in de wijze waarop de uitvoering van de WOZ in een organisatie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

In de volgende grafieken zijn de gemiddelde kosten per werkproces, respectievelijk per type (personele) kosten over de jaren 2018 en 2017 weergegeven, onderverdeeld naar grootteklasse.

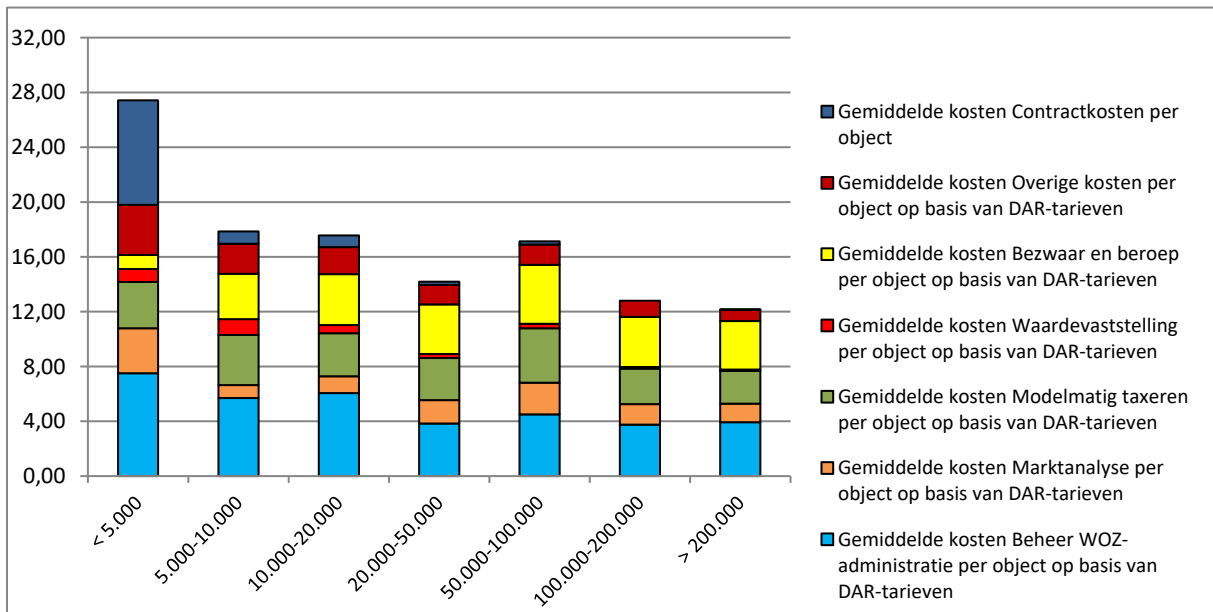
Figuur 4.4: Gemiddelde kosten per object naar de verschillende werkzaamheden, 2018



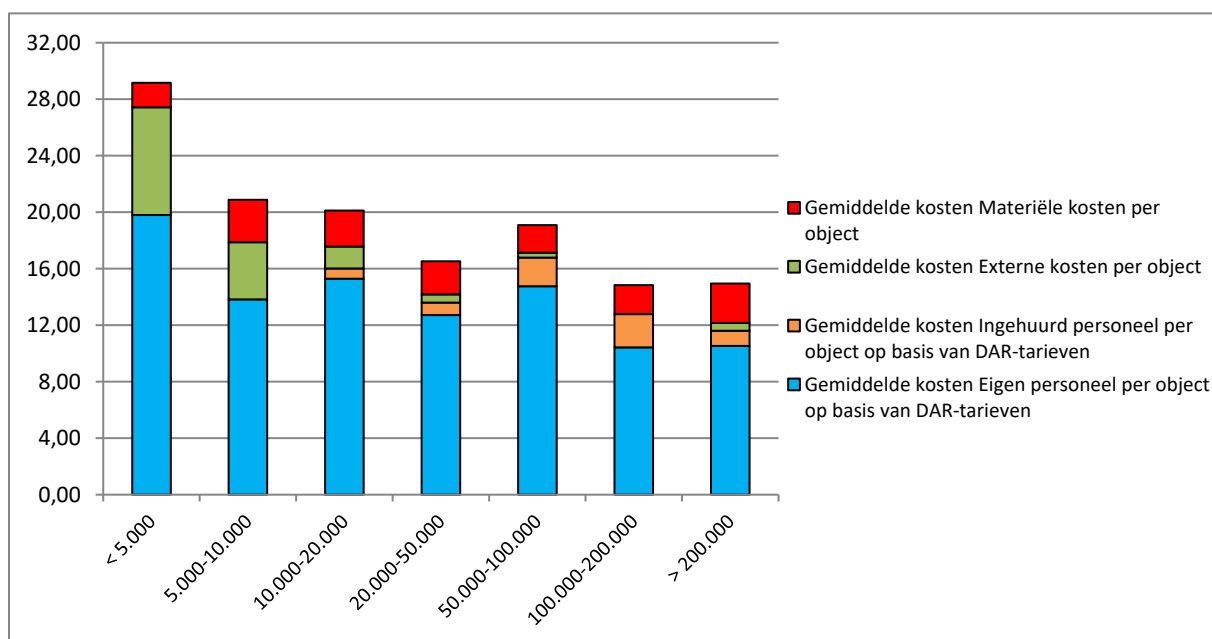
Figuur 4.5: Gemiddelde kosten per object naar personele inzet, 2018



Figuur 4.6: Gemiddelde kosten per object naar de verschillende werkzaamheden, 2017



Figuur 4.7: Gemiddelde kosten per object naar personele inzet, 2017



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 4.2: Personeelskosten in detail, 2018

	< 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	3.009	3.456	2.436	1.856	2.238	1.640	1.505	1.717
Directe personeelskosten per uur volgens DAR-tarieven	€ 42	€ 44	€ 43	€ 46	€ 46	€ 43	€ 45	€ 45
Overheadkosten per uur volgens DAR-tarieven	€ 13	€ 13	€ 13	€ 13	€ 13	€ 13	€ 13	€ 13
Percentage overheadkosten volgens DAR-tarieven	31%	29%	30%	28%	28%	30%	29%	29%
Totale personeelskosten per uur volgens DAR-tarieven	€ 55	€ 57	€ 56	€ 59	€ 58	€ 56	€ 58	€ 58

Totale personeelskosten per 10.000 WOZ-objecten volgens DARTarieven	€ 164.771	€ 197.259	€ 134.693	€ 108.685	€ 130.914	€ 90.984	€ 92.909	€ 100.159
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	-----------

Bron: Benchmark WOZ (Waarderingskamer)

Naast de kosten van eigen personeel (65%) en kosten van ingehuurd/en of extern personeel (15%), bestaat de resterende 20% van de totale WOZ-kosten uit materiële kosten. Aan de deelnemers is gevraagd voor deze materiële kosten een uitsplitsing te maken tussen 1) vergoeding voor kosten in bezwaar- en beroepsfase, 2) griffie- en proceskosten beroepsprocedures en 3) overige materiële kosten, die WOZ-gerelateerd zijn.

In de praktijk blijkt dat een aantal organisaties de proceskostenvergoedingen in de bezwaar- en beroepsfase niet afzonderlijk van de griffie- en proceskosten van beroepsprocedures administreren. Het totaal opgegeven bedrag van deze vergoedingen bedraagt € 5.767.233 voor alle organisaties die hebben deelgenomen aan de benchmark. Dit is 40,5% van de totale materiële kosten en komt neer op € 1,21 per object of geëxtrapolerd naar heel Nederland circa € 10,8 miljoen.

In onderstaande tabel is het bedrag weergegeven dat organisaties in de benchmarkvragenlijst hebben opgegeven aan betaalde procesvergoedingen over de periode 2013 tot en met 2018. In de laatste kolom staat het bedrag vermeld dat in de rapportages over de zelfevaluatie door organisaties is opgegeven. Bij de rapportage over de zelfevaluatie wordt nadrukkelijk gevraagd naar de kostenvergoedingen die samenhangen met bezwaren op basis van no cure no pay.

De vergoedingen voor proceskosten, waarvan de vergoeding aan no-cure-no-pay-bedrijven deel uitmaakt, zijn in 2018 dus verder gestegen. Extrapolatie van de cijfers uit de WOZ-benchmark naar heel Nederland wijst erop dat in 2018 organisaties gezamenlijk circa € 10,8 miljoen hebben betaald aan proceskosten. Dit is bijna 8% van de totale uitvoeringskosten voor de Wet WOZ door gemeenten.

	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%	€ 6.576.962
2015	31%	€ 2.901.464	€ 0,65	€ 5.793.010	3%	€ 6.814.651
2016	28%	€ 2.960.510	€ 0,61	€ 5.545.424	6%	€ 5.911.629
2017	35%	€ 4.138.468	€ 0,89	€ 7.866.819	0%	€ 7.265.168
2018	41%	€ 5.767.233	€ 1,21	€ 10.816.991	2%	€ 9.752.476

De overige materiële kosten worden in deze vragenlijst niet uitgesplitst. Deze overige materiële kosten bedragen circa € 1,80 per WOZ-object. Deze kosten omvatten onder meer de specifieke ICT-kosten voor de WOZ-uitvoering (systeem voor WOZ-administratie, taxatieapplicatie etc.) Dit niveau van ICT-kosten in verhouding tot de totale kosten (ongeveer 11%) is erg laag in verhouding tot andere informatie-intensieve werkprocessen.

Extrapolatie van totale kosten naar alle gemeenten en samenwerkingsverbanden

Op basis van de kosten die over 2018 zijn opgegeven door 54 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 2018 de totale WOZ-kosten rondom de € 141 miljoen lagen. In 2017 was er sprake van totale WOZ-kosten rondom de € 153 miljoen. Het verschil in kosten hangt nagenoeg volledig samen met een verwachte daling van 10% als gevolg van de al eerder genoemde wijziging in de systematiek van de overheadkosten bij de hantering van de overheadkosten.

Tabel 5.1: Extrapolatie van WOZ-kosten gewogen naar grootteklasse, 2018

	Gemiddelde kosten per object 2018	Extrapolatie
< 5.000	€ 26,49	€ 661.641
5.000 tot 10.000	€ 29,06	€ 5.877.094
10.000 tot 20.000	€ 20,16	€ 14.512.902
20.000 tot 50.000	€ 14,44	€ 26.553.788
50.000 tot 100.000	€ 17,26	€ 19.976.672
100.000 tot 200.000	€ 14,86	€ 25.217.063
>= 200.000	€ 14,58	€ 48.103.517
Totaal	€ 15,76	€ 140.902.678

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, 1999-2018

	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

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

* 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)