

Rekenkamercommissie Soest

De belaste zaak

**Een onderzoek naar de onroerende zaak belastingen in
Soest in 2005**

24 september 2007.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1.	Aanleiding onderzoek	2
1.2.	Leeswijzer	2
2.	Onderzoeksvragen	3
3.	Werkwijze	4
4.	De feiten	5
4.1.	WOZ	5
4.1.1.	Wettelijk kader	5
4.1.2.	Kaderstelling en situatie in Soest	5
4.2.	OZB-beleid en tariefbepaling	6
4.2.1.	Kaders OZB-beleid	6
4.2.2.	Tarief OZB 2005	6
4.3.	Defensie	8
4.3.1.	Inleiding	8
4.3.2.	Bevindingen	9
4.4.	Opbrengst OZB 2005	10
5.	Conclusies	11
6.	Aanbevelingen	12

Bijlagen

1.	Documenten	13
2.	Interviews	13
3.	Waardepeildatum WOZ	14
4.	Mogelijk berekeningsmodel	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding onderzoek

In de periode april tot en met juli 2007 heeft de rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar de onroerende zaakbelastingen (OZB) in Soest in 2005. De tariefbepaling voor de heffing OZB 2005 is aanleiding geweest voor vragen vanuit de raad aan het college. Er ontstond behoefte binnen de raad het onderwerp te laten onderzoeken door de rekenkamercommissie.

De rekenkamercommissie is zich bewust van de politieke gevoeligheid van het onderwerp. Bij de vraagstelling en bij de feitenverzameling heeft de rekenkamercommissie eventuele politieke consequenties buiten beschouwing gelaten. De rapportage is vooral gericht op het geven van de belangrijkste bevindingen (feiten) met conclusies en in mindere mate op aanbevelingen. De rekenkamercommissie heeft gestreefd naar een korte doorlooptijd van het onderzoek.

In de raadsvergadering van 28 september 2006 is unaniem een motie aangenomen met het volgende verzoek:

De raad wenst meer inzicht te krijgen in de feitelijke ontwikkelingen inzake de onroerende zaakbelasting (OZB) en verzoekt de rekenkamercommissie hier een onderzoek naar uit te voeren.

De rekenkamercommissie heeft dit verzoek getoetst aan de criteria voor onderzoeken uit artikel 3.3. van de verordening op de rekenkamercommissie. De conclusie was dat het onderzoeks- onderwerp in onderzoek wordt genomen.

1.2. Leeswijzer

Het bepalen van het OZB-tarief is een administratief ingewikkeld proces. Er is sprake van een vakgebied met een eigen jargon. Termen als waardepeildatum, kohier, tijdvakpercentage en areaaluitbreiding worden ook in deze rapportage gebruikt. De rekenkamercommissie kon er niet omheen, want er zijn in het dagelijkse taalgebruik geen vervangende woorden! Er is zo veel mogelijk geprobeerd de termen in een verhelderende context te plaatsen.

In hoofdstuk 4 van de rapportage zijn de belangrijkste feiten weergegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de conclusies en in het verlengde daarvan in hoofdstuk 6 de aanbevelingen. Op de bijlage is een overzicht van de onderzochte documenten, de informanten voor het onderzoek en een tabel met waardepeildata voor de verschillende WOZ-tijdvakken opgenomen. Deze waardepeildata spelen een belangrijke rol, omdat er bij de OZB 2005 een sprong in de tijd van vier jaar heeft plaatsgevonden. De OZB 2001 t/m 2004 was gebaseerd op waardebepalingen met waardepeildatum 1 januari 1999 en de OZB 2005 heeft als grondslag waardepeildatum 1 januari 2003.

Tot slot is op de bijlage een mogelijk berekeningsmodel gebruikt, om te laten zien welke bevindingen er zijn en tot welk inzicht dit leidt over het tot stand komen van de berekening van het tarief voor de OZB 2005.

2. Onderzoeksvragen

Het doel van het onderzoek is om op basis van een heldere en chronologische volgorde de feiten en de cijfers betreffende de heffing en de inning van de OZB voor het jaar 2005 in samenhang met die voor het jaar 2004 inzichtelijk te krijgen. Vanuit deze basis kan de hoofdvraag van het onderzoek beantwoord worden.

De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

Is de OZB-berekeningsystematiek voor 2005, in relatie tot 2004, juist toegepast?

Een tweede belangrijk onderdeel van het onderzoek betreft de onroerende zaken van Defensie. In de gemeente Soest zijn diverse kazernes en andere Defensie-objecten. Tussen de waardepeildata 1 januari 1999 en 1 januari 2003 valt een grote waardetoeename van de Defensie-objecten op. Vragen die daarbij spelen zijn:

- **Wat is er bij de OZB-aanslag voor Defensie betrokken in 2004 en 2005?**
- **Hoe is het proces van waardebepaling verlopen?**
- **Hoe komt het aandeel Defensie terug in de opbrengsten OZB 2005?**

3. Werkwijze

Bij de behandeling van het Onderzoeksprogramma 2007 van de rekenkamercommissie in de gemeenteraad van 15 februari 2007 werden enkele opmerkingen gemaakt over het onderzoek naar de OZB. Dit is mede aanleiding geweest voor de rekenkamercommissie om op 23 april 2007 een informeel vooroverleg te hebben met enkele raadsleden. De rekenkamercommissie heeft tijdens dit overleg de richting van de concept onderzoeksopzet toegelicht en aangegeven wat van het onderzoek kan worden verwacht: een feitelijke weergave van de toegepaste berekeningssystematiek en inzicht in werkwijzen van ambtelijke medewerkers alsmede besluitvorming door B&W en gemeenteraad.

Op 20 juni 2007 is de onderzoeksopzet aan de raad en het college van B&W ter kennisname aangeboden.

De betrokkenen hebben de gespreksverslagen voor akkoord getekend en in de ronde van wederhoor opmerkingen kunnen maken over de feiten. Een overzicht met de wederhoorreacties is voor de raad beschikbaar. Het college is in de gelegenheid gesteld haar zienswijze op het onderzoek te geven. Deze bestuurlijke zienswijze is voor de raad bijgevoegd.

Deze rapportage is gebaseerd op de volgende bouwstenen:

- a) Bestuderen van relevante documenten (financiële gegevens, raadsstukken, begroting en jaarrekening);
- b) Ondervragen van een aantal betrokkenen (3 betrokkenen van de afdeling Financiën en Belastingen en de portefeuillehouder Financiën).

4. De feiten

4.1. WOZ

4.1.1. Wettelijk kader

WOZ staat voor de wet Waardering Onroerende Zaken. De WOZ regelt de waardering van alle onroerende zaken in Nederland ten behoeve van de belastingheffing. De uitvoering van de wet ligt in handen van de gemeente. De Waarderingskamer, een zelfstandig bestuursorgaan van het ministerie van Financiën, controleert de uitvoering door de gemeente. De WOZ-waarde van woningen en niet-woningen is de heffingsgrondslag voor de onroerende zaakbelastingen (OZB).

In de bijlage is een tabel met waardepeildata voor de verschillende WOZ-tijdvakken opgenomen. Deze waardepeildata spelen een belangrijke rol, omdat er bij de OZB 2005 een sprong in de tijd van vier jaar heeft plaatsgevonden. De OZB 2001 t/m 2004 was gebaseerd op waardebepalingen met een waardepeildatum 1 januari 1999 en de OZB 2005 heeft als grondslag waardepeildatum 1 januari 2003.

4.1.2. Kaderstelling en situatie in Soest

In Soest heeft de gemeenteraad voor de uitvoering van de WOZ in het raadsprogramma 2002-2006 en de Programmabegrotingen geen specifieke beleidskaders aangegeven. Er zijn in de Programmabegroting wel budgetten vastgelegd voor de taxatie en hertaxatiewerkzaamheden. De uitvoering van de WOZ is door het college van B&W gemandateerd aan het Hoofd Financiën en Belastingen.

Op basis van de brieven van de Waarderingskamer over de jaren 2005 en 2006 valt op te maken dat de uitvoering van de wet WOZ door de gemeente Soest dringend verbeterd moet worden. Er was, gedurende enige jaren, sprake van achterstand met het uitvoeren en verwerken van herwaarderingen. Door de achterstanden met de herwaardering kon de door de Waarderingskamer gevraagde informatie over de waardeontwikkeling niet tijdig worden geleverd. De gemeenteraad is daarover niet geïnformeerd. In de raadsstukken wordt gesproken over een volledig actueel WOZ-bestand (november 2004) als basis voor de tariefberekening 2005. De praktijk was anders.

De rekenkamercommissie is in de raadsdocumenten uiteenlopende percentages als prognose voor de waardeontwikkelingen in Soest tegengekomen. In de volgende tabel is dit weergegeven:

Tabel 1: Waardestijgingen per 1 januari 2003 ten opzichte van 1 januari 1999

	Woningen	Niet-woningen
Programmabegroting 2005, oktober 2004	45 %	10 %
Raadsvoorstel 17 februari 2005	51,31 %	26,54 %
Bijlage bij raadsvoorstel 17 februari 2005	47,14 %	18,09 %
CBS, 29 juni 2007 (werkelijk)	44 %	50 %

De tabel laat zien dat er bij de opstelling van de raadsdocumenten nog geen volledig inzicht is geweest in de waarden van de WOZ-objecten. Uit de onderzochte stukken is niet duidelijk geworden of en op welke wijze de volume- stijgingen (areaaluitbreidingen) zijn verwerkt in de prognoses voor de waarde ontwikkelingen. (Ter verduidelijking: de vermelde CBS-percentages betreffen de vastgestelde belastingcapaciteit voor de berekening van de algeme uitkering en zijn inclusief de volumeontwikkelingen).

4.2. OZB-beleid en tariefbepaling

4.2.1. Kaders OZB-beleid

De raad van Soest heeft in het Raadsprogramma 2002-2006, vastgesteld in de raad op 26 maart 2002, in het onderdeel Financiën een passage opgenomen over de OZB: 'De verhoging van de OZB-tarieven zal in beginsel zich beperken tot een inflatiecorrectie. Een eventuele verdergaande verhoging van de tarieven zal alleen in overweging worden genomen indien dat onvermijdelijk is om de voorzieningen in stand te houden en te realiseren binnen het kader van een sluitende begroting'.

Een uitwerking van deze kaders heeft plaatsgevonden in de Programmabegroting 2004. In deze begroting is een meerjarenbeleid afgesproken over hoe om te gaan met de inflatie en procentuele verhoging van de OZB-tarieven. Schematisch ziet dat er als volgt uit:

Tabel 2: *Beleid OZB verhoging tarieven 2004-2007 (in procenten)*

	2004	2005	2006	2007
Inflatiepercentage	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,0
Uitgestelde trendmatige verhoging 2003	+ 2,0			
Programmabegroting - Dekkingsvoorstel	+ 4,0	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,5
Totaal	+ 8,0	+ 4,5	+ 4,5	+ 4,5

4.2.2. Tarief OZB 2005

In het raadsvoorstel van 2 november 2004 met als onderwerp tarievenvoorstel 2005 geeft het college van B&W aan dat in de loop van het vierde kwartaal 2004 een nauwkeurige berekening van de OZB-tarieven kan worden gemaakt. Deze berekening zou gebeuren op basis van een geheel geactualiseerd WOZ-bestand. Bij de berekening zou rekening worden gehouden met de trendmatige aanpassing van de tarieven (2%) en de extra verhoging van 2,5%, waartoe reeds is besloten bij de meerjarenbegroting.

De raad besluit op basis van raadsvoorstel RV 05-06 van 17 februari 2005 over de voorgestelde de tarieven OZB voor 2005 en het tijdvakpercentage 2005-2006. Over deze raadsbesluiten zijn een aantal belangrijke bevindingen naar voren gekomen:

- a) Ten aanzien van het tijdvakpercentage: er is een onjuiste verhouding tussen de tarieven voor de niet-woningen en woningen door de raad vastgesteld.

Toelichting

De stijging van de waarde van de woningen per 1 januari 2003 t.o.v. 1 januari 1999 is in dit raadsvoorstel gecalculeerd op 51,31% en voor de niet-woningen op 26,54%.

Om de belastingdruk gelijkmatig te verdelen, is in het tijdvak 2001-2004 een tijdvakpercentage door de raad van de gemeente Soest vastgesteld van 152,5%. Het tijdvakpercentage is een tariefsdifferentiatie tussen niet-woningen en woningen. Dat wil zeggen dat het tarief van de (eigenaren en gebruikers) van niet-woningen 152,5% is van het tarief van de (eigenaren en gebruikers) van de woningen. Voor 2005-2006 is dit tijdvakpercentage berekend op 185% en is de uitkomst van de nieuwe waardestijging voor woningen (51,31%) en de nieuwe waardestijging voor niet-woningen (26,54%).

In tabel 1 op pagina 5 is te zien dat de werkelijke waardestijgingen van de niet-woningen en woningen anders zijn dan in het raadsvoorstel van 17 februari 2005 vermeld is. Omdat de waardestijgingen anders zijn dan in het raadsvoorstel is vermeld, is ook een onjuist tijdvakpercentage berekend. Dit betekent dat er een onjuiste verhouding tussen de tarieven voor de niet-woningen en woningen door de raad is vastgesteld.

- b) De raad heeft geen inzicht gekregen in de wijze waarop de berekening van het tarief tot stand is gekomen.

Toelichting

Een overzicht van de berekeningssystematiek OZB tarieven 2005 ontbreekt bij het raadsvoorstel 'vaststelling tarieven OZB 2005' van 17 februari 2005. De raad heeft dit inzicht niet gehad en ook de rekenkamercommissie is geen onderliggende berekening tegengekomen in de stukken.

- c) Bij de vaststelling van de tarieven in februari 2005 is de raad niet geïnformeerd over het onvolledige WOZ-bestand als basis voor de tariefberekening.

Toelichting

In de beantwoordingbrief van het college van B&W van 16 maart 2005 aan de fractie van GCS geeft het college aan dat in maart en april 2005 nog kohieren uitgaan betreffende de nieuwbouw, Defensierterreinen, recreatierterreinen en motorbrandstofpunten omdat de waardering niet tijdig is gereedgekomen. Het ontbreken van de relatie met de tariefberekening wordt in dit schrijven niet vermeld.

- d) Een aantal relevante aannames zijn niet of niet herleidbaar verwerkt in de berekeningssystematiek voor het tarief 2005.

Toelichting

Bij de tariefberekening 2005 is geen rekening gehouden met volumestijgingen (areaaluitbreiding), de gevolgen van de honorering van bezwaarschriften tegen de waardevaststelling per 1 januari 2003, leegstand en afrondingen bij het opleggen van de aanslag.

- e) Voor de tariefberekening 2005 was er sprake van vele ontbrekende gegevens op het moment van de berekening (december 2004). Om die reden is de berekening 'simpel' uitgevoerd door de waardestijgingen te compenseren met een daling van de tarieven.

De uitkomst van de besluitvorming op 17 februari 2005 over het OZB-tarief 2005 is als volgt:

Tabel 3: Verloop vastgestelde tarieven per € 2.268 (in euro's)

Woningen	2003	2004	2005
Eigenaar woningen	2,05	2,22	1,54
Gebruik woningen	1,65	1,78	1,24
Totaal	3,70	4,00	2,78
Niet-woningen			
Eigenaar niet-woningen	3,13	3,38	2,85
Gebruik niet-woningen	2,52	2,72	2,29
TOTAAL	5,65	6,10	5,14

De vastgestelde tarieven OZB 2005 zijn lager dan de jaren ervoor. De daling is het gevolg van het rekening houden met de veronderstelde, doch onvolledige, geraamde waardeinstijgingen (zie de toelichting hiervoor) inclusief de vastgestelde verhoging van de tarieven met 4,5%.

4.3. Defensie

4.3.1. Inleiding

In de stukken naar de gemeenteraad en de beraadslagingen daarover is steeds in de openbaarheid aandacht besteed aan Defensie. Er zijn bedragen genoemd die te herleiden zijn naar Defensie als belastingplichtige. De rekenkamercommissie zou in andere omstandigheden ervoor gekozen hebben dit gedeelte als 'geheim' te classificeren, maar sluit zich nu aan bij de reeds gevolgde werkwijze.

Het onderdeel Defensie is een speciaal gegeven voor 2005. De waardevaststelling per 1 januari 1999 en die per 1 januari 2003 die de basis vormen voor de aanslagen, laten een forse waardeinstijging zien. De onderzoeksvragen zijn:

- **Wat is er bij de OZB-aanslag voor Defensie betrokken in 2004 en 2005?**
- **Hoe is het proces van waardebepaling verlopen?**
- **Hoe komt het aandeel Defensie terug in de opbrengsten OZB 2005?**

De eerste twee vragen komen aan de hand van de bevindingen terug in deze paragraaf. De vraag over de opbrengst komt ook aan bod in onderdeel 4.5.

4.3.2. Bevindingen

Tot en met 2004 stonden alle Defensie-objecten binnen de gemeente op één adres in het WOZ-bestand. Defensie deed zelf een opgave van de waarde en op basis daarvan werd een aanslag OZB opgelegd. Het was door de opzet van de administratie niet mogelijk een verband te leggen tussen de bouw- en sloopvergunningen en het WOZ-bestand. De gemeente kreeg geen toestemming om de Defensieterreinen te betreden. Er is geen werk van gemaakt om op basis van de wettelijke bevoegdheden deze informatie wel te verkrijgen.

Voor de taxatie OZB met prijspeil 1 januari 2003 is in juni 2004 vanuit de afdeling Financiën gestart om toegang te krijgen. Na een intensieve procedure hebben een medewerker belastingen en de taxateur van het externe bureau in januari 2005 toegang gekregen. Er is drie maanden gewerkt aan de herwaardering van alle objecten. Niet alleen de gemeente bleek geen actueel bestand te hebben, ook Defensie (Dienst Gebouwen) zelf beschikte, zo bleek bij de rondgang, niet over de meest actuele gegevens. In april 2005 bleek dat er voor het totaal aan Defensie-objecten sprake was van een forse meerwaarde. In de stukken van de afdeling Financiën is de totale waarde van Defensie-objecten voor 2004 € 98 miljoen. In de stukken aan de raad staat daarentegen het bedrag van € 60 miljoen genoemd. Voor dit verschil is geen verklaring gevonden; het ontstaan is onduidelijk en wekt de indruk dat het om een verschrijving gaat, die daarna consequent is overgenomen.

Ten tijde van de tariefberekening 2005 was deze waardeontwikkeling van de Defensie-objecten (evenals nieuwbouw en de recreatieterreinen, motorbrandstofpunten) nog niet bekend. Er is bij een tweede kohier een aanslag opgelegd. Defensie heeft geen bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking die geldt voor de belastingheffing over 2005.

Uit een overzicht van de afdeling Financiën (overhandigd aan de rekenkamercommissie op 29 juni 2007) blijkt:

- een waardestijging van 239%;
- dat objecten met een waarde van bijna € 100 miljoen wel in 2005 zijn opgenomen, maar niet in 2004;
- dat de meeropbrengst OZB 2005 ten opzichte van 2004 bijna € 500.000 bedraagt.

Er is door de heffingsambtenaar en het college nooit overwogen om op grond van een nieuw feit voor 2003 en 2004 alsnog een aanslag op te leggen. Artikel 27 WOZ biedt deze mogelijkheid. De portefeuillehouder was niet bekend met deze mogelijkheid. De opname voor de OZB 2005 werd gezien als het vertrekpunt voor een nieuwe situatie en er was bij betrokkenen sprake van een zekere schok door de forse meerwaarde.

Bepalend voor het alsnog kunnen opleggen van een aanslag is in hoeverre er sprake is van nieuwe feiten die de gemeente niet bekend konden zijn. Er is geen onderzoek gedaan of er sprake is van nieuwe feiten: komt de waardestijging door een waardeontwikkeling, door volumestijging of belastbare objecten die in het verleden bij de gemeente niet bekend waren? De doorwerking van sloop- en bouwvergunningen zou daar inzicht in kunnen geven, maar deze gegevens zijn voor 2005 niet in de WOZ-administratie verwerkt.

4.4. Opbrengst OZB 2005

Voor het kunnen vaststellen van de opbrengst over 2005 is de afhandeling van de bezwaarschriften tegen de WOZ-waardevaststelling een belangrijk gegeven. In totaal zijn er 3000 bezwaarschriften ontvangen. Dit aantal ligt boven het gemiddelde van andere gemeenten (Soest 12% en gemiddeld elders 8%).

De afhandeling van de bezwaarschriften tegen de waardevaststelling per 1 januari 2003 heeft een doorlooptijd gehad tot in het eerste halfjaar van 2006. In november 2006 bedroeg het aantal beroepschriften nog 35. De toekenning van bezwaar- en beroepschriften heeft een waardevermindering voor het totaal aan objecten met zich meegebracht. De kwaliteit van de taxaties is, gelet op het grote aantal bezwaarschriften en de toegekende verminderingen, als onvoldoende aan te merken.

In de programmaverantwoording 2005 is op pagina 73 aangegeven dat er een meeropbrengst OZB van € 170.000 is. Er is in de Programmaverantwoording 2005 nog geen rekening gehouden met de over 2005 minder te ontvangen OZB als gevolg van de toekenning van bezwaarschriften. De uitkomst daarvan was op dat moment wel bekend, zo blijkt uit de beantwoording in de brief van 22 juni 2006 van het college van B&W aan GGS. In totaal is er € 233.000 minder ontvangen dan geraamd. Dit nadeel is in de Programmaverantwoording 2006 verantwoord.

De werkelijke opbrengst is per saldo € 63.000 (€ 233.000 minus € 170.000) lager dan geraamd: de meeropbrengst van de niet-woningen (Defensie) minus de vermindering ten gevolge van de gehonoreerde bezwaren.

5. Conclusies

De beantwoording van de hoofdvraag is als volgt:

Is de OZB-berekeningsystematiek voor 2005, in relatie tot 2004, juist toegepast?

- I. De tariefberekening voor 2005 is gebaseerd op een onvolledig en niet actueel WOZ-bestand. Ook is een aantal factoren niet meegenomen in de berekening. Onduidelijk is tevens op welke wijze de volumestijging is verwerkt.¹ De door de raad besloten verhoging van de tarieven met 4,5% voor 2005 is toegepast in een berekeningssystematiek die uitgaat van onvolledige gegevens.
- II. De waardestijgingen van woningen en niet-woningen is voor 2005 (waardepeil 1 januari 2003) onjuist ingeschat, waardoor er ook een tijdvakpercentage is bepaald en door de raad is vastgesteld, dat niet juist is. In samenhang daarmee heeft de rekenkamercommissie herleid dat het tarief voor woningen met een te hoog percentage is verlaagd. Voor de niet-woningen is het tarief vermoedelijk te weinig verlaagd. Een uitspraak hierover is lastig, omdat de zuivere areaaluitbreiding niet te achterhalen is. De meerwaarde van Defensie is in relatie tot de gegevens over 2004 namelijk moeilijk te duiden (wat is areaaluitbreiding, wat waren niet bekende objecten voor de gemeente? etc.). Daardoor is meer zekerheid op dit moment niet te geven.
- III. De situatie in Soest rond WOZ-uitvoering in 2004, 2005 en 2006 was zorgelijk. Het college heeft de raad daarover niet geïnformeerd. In de raadsstukken wordt gesproken van een volledig actueel WOZ-bestand (november 2004) als basis voor de tariefberekening, de praktijk was anders.
Een complicerende factor in de communicatie zijn de wisselende bedragen en percentages waarmee is gewerkt in de documenten aan de raad. Daarnaast wordt er in de beantwoording van vragen vanuit de raad over het tarief 2005 geredeneerd vanuit de totale opbrengst. Dit geeft een vertekend beeld, het onderscheid in woningen en niet-woningen valt daarmee weg evenals de invloed van de volumestijging (areaaluitbreiding).
- IV. Op het tweede gedeelte van ons onderzoek, Defensie, zijn de voorgaande conclusies eveneens van toepassing. Opvallend is daarnaast de wijze te noemen waarmee er in de jaren vóór 2005 is omgegaan met Defensie. Ook heeft het ontbroken aan enige actie naar aanleiding van de uitkomsten van de waardebeoordelingen voor de OZB 2005. Een onderzoek naar nieuwe feiten heeft niet plaatsgevonden. De heffingsambtenaar en het college hebben niet overwogen om alsnog aanslagen over 2003 en 2004 op te leggen. Door de meeropbrengst van Defensie is het saldo totale opbrengst 2005 nagenoeg gelijk aan de raming.

¹ Volumestijging bedoeld wordt areaaluitbreiding: bij de wijziging van artikel 220f van de gemeentewet op 29 december 2005 is in lid 4 bepaald dat de areaaluitbreiding buiten de vaststelling van het tarief dient te worden gehouden. Er is voor de onderzochte periode geen expliciet besluit van de raad gevonden over areaaluitbreiding en tariefberekening. Met deze wetswijziging is aan een onduidelijke situatie in Soest een eind gekomen.

EINDCONCLUSIE

Voor 2005 is de raming OZB gebaseerd op onvolledige gegevens en onjuiste aannamen, waardoor de berekening van de tarieven onbetrouwbaar is.

6. Aanbevelingen

Zoals in de inleiding is vermeld, is dit onderzoek door de vraagstelling minder gericht op het geven van aanbevelingen. Aan de hand van de bevindingen en in logisch vervolg op de conclusies doet de rekenkamercommissie de volgende aanbevelingen:

- Gericht op heffingsambtenaar en college van B&W

Er dient gewerkt te worden met een vaste systematiek van tariefberekening voor het bepalen van de opbrengst OZB. Bij de (tussen)rapportages in de planning & control-cyclus dienen de verschillen te worden geanalyseerd en de opbrengsten zonodig te worden bijgesteld. Dit bevordert de kwaliteit van de uitvoering van de wet WOZ en het consequent toepassen van een vaste systematiek verhoogt het inzicht in de financiële gevolgen voor de opbrengsten.

- Gericht op de gemeenteraad

Geef de opdracht aan de accountant om de systematiek van tariefberekening bijvoorbeeld de komende drie jaar expliciet in de controles mee te nemen.

- Gericht op het College van B&W en de heffingsambtenaar

Besluit tot het instellen van een onderzoek in hoeverre er bij Defensie sprake is van nieuwe feiten en beoordeel op grond daarvan of het mogelijk is alsnog aanslagen over 2003 en 2004 op te leggen.

- Gericht op het College van B&W en de heffingsambtenaar

Maak vervolgspraken met Defensie, waarbij aandacht wordt besteed aan de wijze van informatieoverdracht, het verlenen van toegang voor taxaties en alle veranderingen die gaan komen door de bestemmingswijziging van het vliegveld Soesterberg.

1. Documenten

De documenten die zijn gebruikt voor het onderzoek:

- Programmabegroting 2004-2007
- Programmaverantwoording 2004
- Programmabegroting 2005-2008
- Programmaverantwoording 2005
- Notulen programmaverantwoording 2005
- Raadsprogramma 2002-2006
- Raadsprogramma 2006-2010
- Raadsvoorstel tarieven OZB 2005, 17 februari 2005
- Beantwoording vragen fractie GGS 16 maart 2007
- Beantwoording vragen fractie GGS 22 juni 2006
- Vragen GGS d.d. 28 september 2006
- Notulen raadsvergadering 28 september 2006
- Tariefberekening OZB 2007
- CBS gegevens belastingcapaciteit 2004 en 2005
- Brief Waarderingskamer d.d. 27 juni 2005
- Brief Waarderingskamer d.d. 1 november 2005
- Brief Waarderingskamer d.d. 9 november 2006
- Brief Waarderingskamer d.d. 14 november 2006
- Tabel met Defensie-objecten in 2004 en 2005 van 29 juni 2007

2. Interviews

Er zijn interviews gehouden met:

- de heren B. Boersema (hoofd afdeling Financiën en Belastingen) en J. Bos (juridische medewerker Belastingen) op 29 juni 2007;
- mevrouw A. Knijnenburg, medewerkster Belastingen en speciaal belast geweest met de Defensie-objecten op 5 juli 2007;
- de heer A.F.M. Krijger, portefeuillehouder Financiën op 6 juli 2007.

3. Waardepeildatum WOZ

Waardepeildatum

De WOZ-waarde wordt periodiek opnieuw vastgesteld en geldt dan voor een bepaalde periode (een WOZ-tijdvak). Omdat een taxateur niet alle objecten op dezelfde dag kan taxeren en om rechtsgelijkheid te creëren, worden alle objecten naar dezelfde "waardepeildatum" getaxeerd.

WOZ-tijdvak:	Geldt voor de jaren:	Waardepeildatum:
1 ^e	1997 t/m 2000	1 januari 1995
2 ^e	2001 t/m 2004	1 januari 1999
3 ^e	2005 t/m 2006	1 januari 2003
4 ^e	2007	1 januari 2005
5 ^e	2008	1 januari 2007

Zoals te zien is in bovenstaande tabel, geldt in het eerste en tweede WOZ-tijdvak de waarde voor een periode van 4 jaar. Door de wetwijziging van november 2005 wordt deze periode verkort tot 2 jaar (2005-2006), om daarna tot een jaarlijkse herwaardering te komen.

4. Mogelijk berekeningsmodel

De rekenkamercommissie heeft gezocht naar een model dat gebruikt wordt als de landelijke standaard bij het berekenen van het tarief voor de OZB. Een dergelijk onomstreden model is er niet. In het raadsvoorstel RV 07-09 is een model bepaling OZB tarief opgenomen. Dit is op 15 februari 2007 toegelicht aan de leden van de gemeenteraad.

Hierna is het model schematisch weergegeven en er is door de rekenkamercommissie aan de hand van de bevindingen zoals opgenomen in de rapportage aangegeven hoe de situatie voor de bepaling van het tarief 2005 was.

Model bepaling OZB tarief 2005

Onderdeel Model nr.	Gegeven	Bevindingen voor 2005
1	Totaal WOZ-waarde waardepeildatum 1 januari 1999	Informatie over OZB 2004 blijkt een betrouwbare basis, met uitzondering van de gegevens over de Defensie-objecten.
2	Prognose waardestijging per 1 januari 2003 ten opzichte van 1 januari 1999	Er zijn uiteenlopende percentages in de raadsdocumenten aangetroffen.
3	Waarestijging door areaaluitbreiding (schatting)	Niet terug te vinden in de stukken.
4	Waardevermindering door honoreren bezwaarschriften (schatting)	Op voorhand geen schatting gemaakt.
↓		
5	Totaal WOZ-waarde waardepeildatum 1 januari 2003	Inschatting onjuist door onvolledig bestand.
6 A	Aantal eenheden als afgeleide van totale WOZ-waarde 1 januari 2003 (= per € 2.268 waarde)	Deze afgeleide daarmee ook onjuist.
7	Te behalen OZB-opbrengst 2005 (= werkelijke opbrengst 2004 + inflatie + % raadsvoorstel + opbrengst areaaluitbreiding 2004)	Uiteenlopende opbrengsten voor 2005 geraamd.
8	Dekking afrondingen / oninbaar / leegstand	Deze bewerking is niet expliciet terug te vinden in de stukken.
↓		
9 B	Basis voor de tariefberekening	Gebaseerd op onvolledige gegevens en onjuiste aannamen.
↓		
	Nieuw Tarief = B : A	Tariefberekening is onbetrouwbaar