

Belastingpagina van de gemeente Coevorden

gemeente

COEVORDEN



INFORMATIE OVER HET AANSLAG-/BESCHIKKINGSBILJET 2010

Binnenkort vallen de aanslagen gemeentelijke belastingen weer in de bus. De aanslagen onroerende-zaakbelasting, afvalstoffenheffing, rioolheffing en de WOZ beschikking staan op één biljet gecombineerd. Met ingang van 2010 int de gemeente Coevorden ook de aanslag rioolheffing. Voorheen ontving u hiervoor een nota van de Waterleiding Maatschappij Drenthe (WMD). Deze pagina geeft u alleen informatie over de gemeentelijke belastingen, dus niet over belastingen van andere overheden, zoals waterschappen, de provincie en de Rijksbelastingdienst.

INFORMATIE OVER HET AANSLAG-/BESCHIKKINGSBILJET 2010

Gemiddelde waarde stijging en de kredietcrisis

De gemeente heeft uw woning gewaardeerd in overeenstemming met de regels van de Wet WOZ. De WOZ-waarde op deze beschikking van 2010 is de waarde zoals die is vastgesteld naar het waardeniveau op 1 januari 2009. Die waarde kan hoger of lager zijn dan de vorige WOZ-waarde in 2009.

In de eerste helft van 2008 was er nog sprake van een prijsstijging. Die stijging wordt niet geheel ongedaan gemaakt door de daling in de tweede helft van 2008. De waarde van uw woning op 1 januari 2009 kan dus wellicht hoger zijn dan op 1 januari 2008. De specifieke verkoopcijfers die de gemeente heeft gehanteerd bij de waardering van uw woning staan vermeld in het taxatieverslag.

Controleert nog iemand de gemeente?

Jal Op landelijk niveau controleert de Waarderingskamer ons. De Waarderingskamer is een onafhankelijk orgaan dat erop toeziet dat de gemeenten alle panden zorgvuldig waarderen. Voor meer informatie: www.waarderingskamer.nl. Meer informatie over de waarde-bepaling en de Wet WOZ kunt u vinden op de site van de Waarderingskamer: www.wozinformatie.nl/public

ONROERENDE-ZAAK-BELASTINGEN (OZB)

Er zijn twee onroerende-zaakbelastingen (OZB):

- OZB eigenaar
- OZB gebruiker van onroerende zaken die niet als woning dienen

Wat zijn onroerende zaken?

Onder onroerende zaken verstaan we de grond en alles wat duurzaam met die grond is verbonden. Dus woningen en bedrijfspanden, maar ook stacaravans, panden die in aanbouw zijn en zelfs bouwpercelen.

Panden met gemengd gebruik

Panden die gedeeltelijk voor bewoning gebruikt worden en gedeeltelijk voor andere zaken, kunnen óf geheel óf gedeeltelijk vrijgesteld zijn van de gebruikersbelasting. Als de waarde van het pand voor 70% of meer bestaat uit het deel dat wordt bewoond, is het hele pand vrijgesteld van de gebruikersbelasting. U ontvangt dan geen aanslag OZB gebruiker.

Als de waarde van het pand minder dan 70% bestaat uit het deel dat wordt bewoond, is alleen het gedeelte dat wordt bewoond vrijgesteld. U ontvangt een aanslag OZB gebruiker.

Toestand per 1 januari bepalend

Voor de heffing van de OZB is de situatie op 1 januari 2010 bepalend. Als u op 1 januari eigenaar of gebruiker van een onroerende zaak bent, betaalt u voor dat hele jaar OZB. Verkoop, verhuizing of overlijden in de loop van het jaar heeft geen invloed op de belastingplicht. Dit betekent dat als u in de loop van het jaar een pand koopt of in gebruik neemt, u pas volgend jaar een aanslag ontvangt. Bij verkoop verrekent de notaris de eigenarenbelasting meestal met de nieuwe eigenaar.

Voor het bepalen van het eigendomsrecht, gaan we uit van de registratie bij het kadaster.

TARIEF OZB

Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de waarde van de onroerende zaak zoals die staat aangegeven op uw aanslagbiljet.

De percentages zijn voor:

- eigenaar woning 0,1242%
- eigenaar niet-woning 0,1242%
- gebruiker niet-woning 0,0995%

RIOOLHEFFING

De aanleg, het beheer en onderhoud van de riolering is een gemeentelijke taak. Om deze taak te kunnen bekostigen, werd er tot nu toe in de gemeente Coevorden rioolrecht in rekening gebracht. Als gebruiker van het riool betaalt u voor het recht om de riolering te benutten. Met de komst van de Wet Gemeentelijke Watertaken op 1 januari 2008 is er op dit vlak het één en ander veranderd. Deze Wet verplicht gemeenten om uiterlijk 1 januari 2010 het rioolrecht te hebben omgezet in een rioolheffing. De nieuwe rioolheffing is een zogenaamde bestemmingsbelasting. Dat is een belasting waarvan de opbrengsten bestemd zijn voor een bepaald doel. Alle kosten die de gemeente maakt voor de uitvoering van de zorgplicht kan zij met de nieuwe heffing verhalen.

Waarom Rioolheffing?

In de oude wetgeving bestond de gemeentelijke zorgplicht uit het doelmatig inzamelen en transport van afvalwater. De nieuwe wetgeving vervangt deze zorgplicht door:

- Een zorgplicht voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater. Stedelijk afvalwater is in de nieuwe terminologie huishoudelijk afvalwater en al het andere water dat daarmee eventueel vermengd wordt.
- Een wettelijk zorgplicht voor het doelmatig inzamelen en verwerking van hemelwater, dat perceelseigenaren niet redelijkerwijs zelf kunnen verwerken.
- Daarnaast zijn wij aanspreekbaar op aanwezige grondwaterproblemen in bebouwd openbaar gebied.

De watertaken van de gemeente worden vanaf 1 januari 2010 bekostigd via een rioolheffing. Deze heffing biedt de mogelijkheid om benodigde maatregelen voor het invullen van hun verplichtingen te bekostigen. Dus niet alleen het afvalwater van bijvoorbeeld toilet, bad/douche, maar ook het hemel- en grondwater wordt meegenomen.

Wijziging nota WMD

De aanslag rioolrecht wordt sinds 1998 geïnd door de Waterleiding Maatschappij Drenthe (WMD). Vanaf 1 januari 2010 is dit veranderd. De gemeente Coevorden gaat de rioolheffing in eigen beheer opleggen en innen. Op de nota van de WMD staan dan nog uitsluitend de kosten voor uw kraanwater. De rioolheffing zal worden opgenomen in de gecombineerde aanslag gemeentelijke belastingen.

Wat betekent dit voor het aanslag-bedrag?

Het bedrag van de waternota (WMD) zal vanaf 1 januari 2010 lager worden omdat de rioolheffing hierin niet meer wordt meegenomen. De aanslag gemeentelijke belastingen is, net als voorgaande jaren, een gecombineerde aanslag en zal vanaf 1 januari 2010 vermeerderd worden met de rioolhef-

ting. Het bedrag van deze aanslag zal hierdoor hoger uitvallen.

Besteding van opbrengsten

Riolering is voor veel mensen vanzelfsprekend. Pas als het niet meer goed werkt, denk daarbij aan stank- of wateroverlast, staan mensen stil bij de uitgebreide zorg die de gemeente moet besteden om de rioleringsstelsels in goede staat te houden. Aan de instandhouding van rioleringsstelsels zijn hoge kosten verbonden. Deze worden betaald door de opbrengst van rioolheffingen.

AFVALSTOFFEN-HEFFING

Elke hoofdbewoner van een perceel dat is ingericht en wordt gebruikt als zelfstandige woonruimte ontvangt een aanslag afvalstoffenheffing. Dus ook woonschepen en woonwagens. Of u van deze gemeentelijke dienst wel of geen gebruik maakt is niet van belang. Voor de hoogte van het tarief wordt er rekening mee gehouden of een perceel door één of door meerdere personen wordt gebruikt. Daarnaast is een tarief opgenomen voor het in het bezit hebben van een extra groene/grijze container. Wijzigingen in de loop van het belastingjaar worden het hele belastingjaar bijgehouden, waardoor eventuele verminderingen worden verzonden of een naheffing wordt opgelegd.

Besteding van opbrengsten

Van de opbrengst van de afvalstoffenheffing betaalt de gemeente de inzameling en verwerking van huishoudelijke afval.

TARIEVEN AFVALSTOFFEN-HEFFING

- Eénpersoonshuishouden € 236,00
- Meerpersoons-huishouden € 284,00

Extra container

Wanneer u in het bezit bent van een extra groene/grijze container betaalt u € 57,00 per extra container.

KWIJTSCHELDING

Als u de aanslag geheel of gedeeltelijk niet kunt betalen, kunt u een kwijtscheldingsformulier downloaden via www.coevorden.nl. Ook kunt u het formulier aanvragen bij de receptie, bij het loket belastingen, Postbus 2, 7740 AA Coevorden, of telefonisch via 14 0524.

In het belang van een snelle afwerking adviseren wij uw verzoek om kwijtschelding binnen zes weken na de dagtekening van het aanslagbiljet in te dienen. Als u kwijtschelding krijgt bij de gemeente, krijgt u ook kwijtschelding bij het Waterschap.

U hoeft voor de waterschapsbelastingen niet opnieuw kwijtschelding aan te vragen.

BETALEN

Automatische incasso

Wanneer u de gemeente gemachtigd heeft om het aanslagbedrag in gelijke maandtermijnen van uw rekening af te schrijven hoeft u verder niets te doen, dan gebeurt de betaling automatisch (dit kan alleen bij aanslagen hoger dan € 100 en lager

TARIEVEN RIOOLHEFFING

Rioolheffing afvalwater: Het gebruikersdeel wordt geheven naar het aantal kubieke meters water dat wordt afgevoerd.

Er zijn vier categorieën:

Gebruikers - (1) van	0 m³ tot en met	500 m³:	€ 83,40
Gebruikers - (2) van	501 m³ tot en met	15.000 m³:	€ 553,32
Gebruikers - (3) van	15.001 m³ tot en met	25.000 m³:	€ 5.982,27
Gebruikers - (4)	groter dan	25.001 m³:	€ 15.811,47

Rioolheffing hemel- en grondwaterafvoer:

Eigenaren - Vast bedrag per perceel: € 27,78

Eigenaren - Percentage van de WOZ-waarde: 0,016 %

Bent u eigenaar van een object dan betaalt u een vast bedrag per perceel en een percentage van de WOZ-waarde.

Voor het eigenaren gedeelte is belastingplichtig diegene die op 1 januari 2010 eigenaar is van betreffende onroerende zaak.

dan € 2.500). Het aantal termijnen is afhankelijk van de dagtekening van het aanslagbiljet, minimaal 3 en maximaal 10 termijnen. Maakt u hier geen gebruik van, dan moet u het totale belastingbedrag in twee termijnen betalen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de bijgevoegde acceptgirokaarten. Let op, u ontvangt tussentijds geen nieuwe acceptgirokaarten. Mocht u (nog) geen gebruik maken van de automatische incasso en dit wel wensen, dan dient u de bij het aanslagbiljet gevoegde groene machtigingskaart zo spoedig mogelijk ingevuld toe te sturen aan de gemeente Coevorden.

In deze brief vermeldt u duidelijk de belastingsoort, het belastingjaar en het aanslagnummer. Ook is het noodzakelijk de datum van indiening van uw bezwaar, uw naam, adres, telefoonnummer en uw handtekening aan te geven. En natuurlijk een goede omschrijving van uw bezwaar, eventueel aangevuld met relevante bewijsstukken.

Het is niet mogelijk om bezwaar te maken door middel van het versturen van een e-mail.

Het indienen van een bezwaarschrift onthefte u niet van de verplichting tot betalen van de aanslag.

Nauwkeurigheid van taxaties

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. De Wet WOZ verwijst ook expliciet naar deze nauwkeurigheid. In de Wet WOZ zijn drempels opgenomen waarbinnen een waarde geacht wordt, correct te zijn. Het gevolg van deze drempels is dat een eventueel bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde pas gevolgen voor de waarde heeft, als de verlaging de geldende drempel overschrijdt. Kleine aanpassingen in bijvoorbeeld geregistreerde objectkenmerken hebben dus in het algemeen geen invloed op de WOZ-waarde. De drempels zijn als volgt opgesteld:

BEZWAAR DREMPELS

De WOZ-waarde wordt geacht juist te zijn binnen een drempel van:

- lager dan € 200.000,-: 5% van de WOZ-waarde
- van € 200.000,- tot € 500.000,-: 4% van de WOZ-waarde met een minimum van € 10.000,-
- van € 500.000,- tot € 1.000.000,-: 3% van de WOZ-waarde met een minimum van € 20.000,-
- vanaf € 1.000.000,-: 2% van de WOZ-waarde met een minimum van € 30.000,-

Rekenvoorbeeld bezwaardrempel:

Op uw beschikking staat aangegeven dat de waarde van uw pand € 210.000 bedraagt. U bent echter van mening dat de WOZ-waarde van uw pand met € 5.000 verlaagd zou moeten worden naar € 205.000. De gemeente zal de WOZ-waarde niet verlagen omdat de waardeverlaging van € 5.000 de drempel niet overschrijdt. In dit voorbeeld is de drempel 4% van € 210.000 = € 8.400,- waarbij het minimum drempelbedrag € 10.000,- is.

Waar komt het inkomen van de gemeente vandaan?

Onze inkomsten komen grotendeels van het Rijk (Gemeentefonds) en uit de heffing van gemeentelijke belastingen en rechten. Van de gemeentelijke belastingen is de opbrengst uit de onroerendezaakbelastingen (OZB) verreweg het grootste deel.

Er zijn verschillende soorten gemeentelijke heffingen:

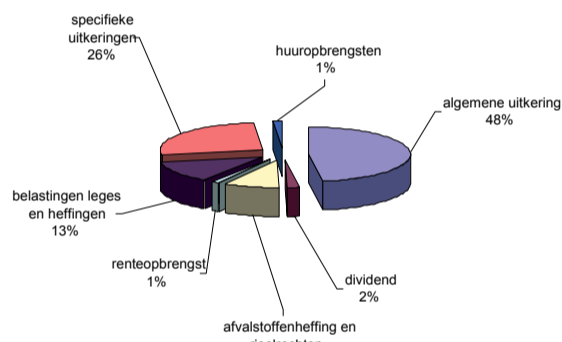
- algemene heffingen (belastingen, OZB, rioolheffing);
- rechten (voor o.a. burgerzaken, paspoort, rijbewijs, uittreksel enz.);
- andere vergoedingen en rechten (retributie: afvalstoffenheffing).

algemene uitkering	35.243.000
dividend	1.346.000
afvalstoffenheffing en rioolrechten	6.309.000
renteopbrengst	845.000
belastingen leges en heffingen	9.544.000
specifieke uitkeringen	19.407.000
huuropbrengsten	964.000
Totaal	73.658.000

Wat doen wij met uw geld?

De algemene heffingen gebruiken wij voor het betalen van de kosten van voorzieningen waar u van profiteert. Denk hierbij aan de aanleg en onderhoud van straten, parken, plantsoenen en bossen, zorg voor openbare verlichting, culturele ontspanning, veiligheid (zoals de brandweer), sportvoorzieningen, bibliotheek, gemeentelijke uitgaven ten behoeve van onderwijs etc.

Bij rechten, verlenen wij u een speciale dienst. Voorbeelden hiervan zijn het vernieuwen van uw paspoort, rijbewijs, trouwen en het aanvragen van een uittreksel uit het bevolkingsregister.



WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN (WET WOZ)

De Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is een landelijke regeling die de gemeente verplicht van alle onroerende zaken jaarlijks de waarde vast te stellen. De waarde wordt gebruikt voor verschillende belastingen, zoals de onroerende-zaakbelastingen, rioolheffing, het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting, de watersysteemheffing en de vennootschapsbelasting.

Elk jaar een WOZ-beschikking

De waarde van de onroerende zaken wordt elk jaar opnieuw bepaald. De WOZ-waarde die op het aanslagbiljet staat, geldt dus alleen voor het jaar 2010. De nieuwe WOZ-beschikking staat niet op een apart biljet, maar op een gecombineerd aanslag-/beschikkingbiljet gemeentelijke belastingen. Gooi daarom het aanslagbiljet niet weg! Mocht u het aanslagbiljet toch kwijt zijn dan kunt u uw aanslagbiljet direct raadplegen via onze website: www.coevorden.woz-portaal.nl.

Indien u alleen gebruiker (meestal huurder) van een woning bent dan krijgt u een kennisgeving van de WOZ-waarde (hier kunt u geen bezwaarschrift tegen indienen).

Waardebepaling en peildatum

Bij de waardebepaling zijn taxateurs uitgegaan van het bedrag dat uw pand kan opbrengen op de waardepeildatum 1 januari 2009. Hierbij is de toestand van de woning op 1 januari 2010 bepalend. Tussen deze twee data kunnen zaken zijn veranderd die van invloed zijn op de waarde,

bijvoorbeeld een verbouwing. Deze verbouwing wordt meegenomen in de taxatie.

De Wet schrijft voor dat bij de waarde-bepaling moet worden uitgegaan van de veronderstelling dat het pand leeg verkocht en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is bijvoorbeeld bij woningen de vrije verkoopwaarde van het pand. Er mag dus geen rekening worden gehouden met bijvoorbeeld het waardedrukkend effect van verhuur of erfpacht.

Waardebepaling

Woningen worden gewaardeerd door vergelijking met vergelijkbare typen woningen die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Voor de waarde-bepaling hebben we de beschikking over veel informatie van een pand: metingen en verkoopprijzen uit het Kadaster, luchtfoto's en al eerder door de gemeente vastgelegde gegevens (bijvoorbeeld de grootte van een pand). Deze informatie vult de gemeente aan met de gegevens over veranderingen in de afgelopen periode (verbouwingen en dergelijke). Nadat we de kenmerken van uw woning hebben vastgesteld, onderzoeken we de prijzen (rond 1 januari 2009) van verkochte woningen. De waarde van uw woning leiden we daarvan af. We bekijken niet iedere woning afzonderlijk. Vaak volstaat het bezoeken van één of een beperkt aantal woningen in een straat of buurt.

Niet-woningen, zoals bijvoorbeeld bedrijven, taxeren we anders. We stellen een waarde in het

economische verkeer op basis van (ver)huurprijzen vast. Voor niet-courante panden, zoals bejaardentehuizen en overheidsgebouwen stellen we een vervangingswaarde vast. De vervangingswaarde is het bedrag dat nodig zou zijn als het pand opnieuw gebouwd zou worden inclusief de waarde van de grond. We houden natuurlijk rekening met afschrijving en functionele veroudering.

Bouw, verbouw en sloop van uw pand

Als in de periode tussen 1 januari 2009 en 1 januari 2010 de toestand van uw pand is gewijzigd (bijvoorbeeld door een verbouwing), dan moet de gemeente daar rekening mee houden. In dat geval is de waarde vastgesteld naar de staat van de onroerende zaak op 1 januari 2010. Vervolgens wordt deze waarde teruggerekend naar het prijspeil van 1 januari 2009. Er wordt dus gedaan alsof uw bouw, verbouw of sloop op 1 januari 2009 al uitgevoerd zou zijn.



TAXATIEVERSLAGEN ONLINE

Van ieder pand wordt een taxatieverslag gemaakt. Het taxatieverslag is niet te vergelijken met het veel uitgebreidere taxatierapport van een makelaar. Op het taxatieverslag staan de relevante kenmerken van een onroerende zaak. Bij woningen staan de verkoopprijzen en de WOZ-waarden van drie vergelijkbare woningen vermeld. Bij bedrijven, scholen en dergelijke wordt de opbouw van de taxatie aangegeven: de huurwaarde en kapitalisatiefactor, of herbouwwaarde en correctiefactoren.

Taxatieverslag raadplegen

Iedereen die een WOZ-beschikking heeft ontvangen kan het taxatieverslag direct raadplegen via onze website: www.coevorden.woz-portaal.nl.

U kunt inloggen via DigiD of via uw burgerservicenummer (BSN), dit nummer staat vermeld op uw aanslagbiljet. Bedrijven kunnen uitsluitend inloggen via DigiD. Wij adviseren u zoveel mogelijk gebruik te maken van deze mogelijkheid. Het voordeel voor u is dat u altijd direct toegang heeft tot de gegevens en dat u niet hoeft te wachten. Heeft u geen mogelijkheid om de website te raadplegen, dan kunt u bij het loket Belastingen een taxatieverslag aanvragen.

“Taxatieverslagen online” geeft u de volgende mogelijkheden:

- opvragen geregistreerde kenmerken van uw eigen object;
- opvragen objectkenmerken van alle woningen in uw gemeente (zonder waarde, dit i.v.m. privacy);
- opvragen gegevens van de waarde van onderbouwende objecten (wettelijk toegestaan);
- het maken van opmerkingen bij, door u zelf geconstateerde onjuistheden, in de objectkenmerken van uw eigen object (de ambtenaar zal deze opmerkingen beoordelen en eventueel aanpassen);
- het raadplegen en uitprinten van het taxatieverslag van uw object;
- concept-bezwaarschrift printen;
- raadplegen aanslagbiljet.