

Bezwaar maken

Wanneer u het niet eens bent met de WOZ-beschikking en/of de aanslagen gemeentelijke heffingen, kunt u **binnen zes weken na dagtekening** van het biljet **schriftelijk bezwaar** maken **bij de heffingsambtenaar van de gemeente Waalwijk**, Postbus 10150, 5140 GB te Waalwijk. Het indienen van een bezwaarschrift schort de betalingsverplichting niet op. Bezwaar maken is ook mogelijk als u het niet eens bent met de omschrijving van het pand of als u geen eigenaar en/of gebruiker bent. U kunt geen bezwaar maken tegen bijvoorbeeld de door de gemeenteraad vastgestelde tarieven. Geef in uw bezwaarschrift duidelijk aan waarom en waartegen u bezwaar maakt.

Het is niet mogelijk om bezwaar te maken via e-mail. U kunt wel digitaal bezwaar maken via het WOZ-loket op de website www.waalwijk.nl als u specifiek bezwaar maakt tegen de WOZ-waarde of de OZB-waarde. U kunt ook een formulier downloaden via het WOZ-loket of een bezwaarformulier opvragen. Een bezwaar tegen de WOZ-waarde is tevens een bezwaar tegen de OZB-waarde en andersom.

Meer informatie

Indien u meer informatie wenst omtrent de WOZ-beschikking, aanslag OZB, afvalstoffenheffing vast recht, hondenbelasting en rioolheffing kunt u telefonisch contact opnemen met 0416-683460. Indien u meer informatie wenst omtrent de betalingen en/of verzoek kwijtschelding kunt u bellen met 0416-683461 of 683457. Voor hulp bij de aanvraag kwijtschelding moet u zijn bij Zorgloket WaalWijkWijzer. De openingstijden zijn op maandag-, woensdag- en vrijdagmiddag van 13.00 uur tot 17.00 uur en verder alleen op afspraak.

Hoewel deze toelichting met zorg is samengesteld kunt u er geen rechten aan ontleen.

Toelichting Aanslagbiljet Gemeentelijke Belastingen en WOZ-beschikking

Deze toelichting bevat belangrijke informatie over het bijgevoegde aanslagbiljet en de WOZ-beschikking. Afhankelijk van uw persoonlijke situatie treft u daarop zowel WOZ-beschikkingen als aanslagen gemeentelijke heffingen aan. Meer informatie staat ook op de website www.waalwijk.nl.

Wet WOZ

Op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) stellen gemeenten jaarlijks een nieuwe WOZ-waarde vast voor alle objecten in de gemeente. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor verschillende belastingen, zoals de onroerende-zaakbelastingen (OZB), het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting en voor de waterschapsheffing. De gemeente moet de WOZ-waarde verstrekken aan Waterschap Brabantse Delta, Waterschap Aa en Maas en de Rijksbelastingdienst.

Waardebepaling algemeen

De waarde is bepaald op het bedrag dat uw pand zou opbrengen op de **waardepeildatum 1 januari 2010**. Daarbij gaat de wet uit van de veronderstelling dat het pand leeg verkocht wordt en onmiddellijk in gebruik is te nemen. Voor woningen is dat de vrije verkoopwaarde. Er wordt daarbij geen rekening gehouden met bijvoorbeeld verhuur, erfpacht of hypotheek. Om alle panden te kunnen waarderen, registreert de gemeente diverse gegevens. Hierdoor kan zij marktontwikkelingen volgen en verschillen tussen panden aangeven. Denk hierbij onder andere aan: verkoopprijzen, huurprijzen van bedrijven, kadastrale gegevens, bouwvergunninggegevens, eigenaren- en gebruikersgegevens en (lucht)foto's.

Waardebepaling woningen

Nadat de kenmerken van uw woning zijn vastgesteld, worden prijzen van soortgelijke verkochte woningen (rond 1 januari 2010) onderzocht. Niet iedere woning wordt afzonderlijk bekeken. Vaak volstaat het bezoeken van één of een beperkt aantal woningen in een straat of buurt. De WOZ-waarde van andere vergelijkbare woningen wordt hiervan afgeleid. Hierbij is de WOZ-waarde geen optelsom van de aanwezige objectgegevens en voorzieningen; het totaal aan verschillen tussen uw woning en soortgelijke verkochte woningen (de onderbouwing) leidt tot verschillen in waarde.

Taxatieverslag

Elke waardering wordt gebaseerd op objectgegevens. Deze gegevens vermeldt de gemeente op een taxatieverslag. Dit verslag is geen taxatierapport zoals een makelaar dat opmaakt in verband met bijvoorbeeld de aan- of verkoop van een woning of het verkrijgen van een hypothecaire geldlening. Een taxatieverslag bevat relevante gegevens van uw pand, zoals bouwjaar en kadastrale gegevens. Op het taxatieverslag worden ook gegevens vermeld die de waarde van uw pand per 1 januari 2010 onderbouwen. Op die manier kunt u nagaan of de waarde juist is bepaald.

Meer informatie over de waardebepaling en de Wet WOZ vindt u op de website www.waalwijk.nl onder het kopje digitaal loket – WOZ en gemeentelijke belastingen. Hier kunt u ook het taxatieverslag van uw pand raadplegen en printen. Ook kunt u het taxatieverslag opvragen bij bureau WOZ-Belastingen.

Verbouwingen aan uw pand – wijziging van de WOZ-waarde

Zoals hiervoor is aangegeven is de waardepeildatum 1 januari 2010. Als in de periode tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2011 de toestand van uw pand gewijzigd is (bijvoorbeeld door een verbouwing), dan moet de gemeente daar rekening mee houden. In dat geval is de waarde vastgesteld naar de toestand op 1 januari 2011.

Kredietcrisis en waarde-ontwikkeling

De gemeente heeft alle woningen gewaardeerd in overeenstemming met de regels van de 'Wet waardering onroerende zaken' (Wet WOZ). Dat betekent dat de WOZ-waarde is bepaald aan de hand van verkoopcijfers van vergelijkbare typen woningen in de gemeente. De Wet schrijft ook voor dat de WOZ-waarde in 2011 moet zijn vastgesteld naar het waardeniveau van uw woning op 1 januari 2010. Die waarde zal in het algemeen lager zijn dan de vorige WOZ-waarde in 2010 met als prijspeil 1 januari 2009. Er zijn echter ook woningen met een hogere WOZ-waarde dan vorig jaar.

U vraagt zich wellicht af waarom de gemeente geen rekening heeft gehouden met de dalende markt na 1 januari 2010. Er zijn belangrijke redenen waarom de gemeente dat niet heeft gedaan. In de eerste plaats handelt de gemeente daarmee in strijd met de Wet WOZ. Die schrijft voor dat de WOZ-waarde in 2011 moet zijn vastgesteld naar waardepeildatum 1 januari 2010. De Waarderingskamer ziet nauwgezet toe op correcte toepassing van de wettelijke voorschriften. Bij onnauwkeurige taxaties krijgt een gemeente geen toestemming de WOZ-beschikkingen te verzenden. Bovendien zijn huiseigenaren niet gebaat bij een te lage waardering in een vastgoedmarkt waarin prijzen onder druk staan. Ook al betreft het hier het waardeniveau per 1 januari 2010, onjuiste negatieve berichtgeving over het waardeniveau van woningen zet de huidige prijzen alleen maar verder onder druk. Ook wordt de WOZ-waarde maatschappelijk steeds breder gebruikt. Zo zijn er verstrekkers van leningen (hypothecaire) die de WOZ-waarde als uitgangspunt nemen en verzekeraars die de WOZ-waarde hanteren voor de brandverzekering. Een te lage WOZ-waarde is dan voor een huiseigenaar een nadelig aspect. Kort samengevat bewijst een gemeente huiseigenaren geen dienst met een te lage WOZ-waardering.

De waardeontwikkeling van de woningen heeft slechts een beperkte invloed op de hoogte van de aanslag OZB. Dat heeft te maken met de wijze waarop de gemeente de hoogte van de OZB-tarieven bepaalt. De hoogte van de tarieven is veelal afhankelijk van de gemeentelijke financiële begroting voor het komende jaar. De gebruikelijke praktijk van de afgelopen jaren is dat bij een stijgende WOZ-waarde de OZB-tarieven worden verlaagd. Maar bij een dalende WOZ-waarde stijgen de OZB-tarieven. Het hebben van een stabiele bron van inkomsten speelt daarbij voor de gemeente een belangrijke rol, waarbij de wetgever de WOZ-waarde heeft voorgeschreven als grondslag waarop de lasten worden verdeeld.

Onroerende-zaakbelastingen (OZB)

De OZB bestaat voor het belastingjaar 2011 uit een **gebruikersheffing niet-woningen en een eigenarenheffing voor zowel woningen als niet-woningen**. Voor het **gebruikers-deel** is belastingplichtig degene die op 1 januari 2011 gebruiker was van een niet-woning (dit kan de eigenaar/gebruiker zijn, maar ook bijvoorbeeld de huurder). Voor het **eigenarendeel** is belastingplichtig degene die op 1 januari 2011 eigenaar was van een pand. Maar ook als u bijvoorbeeld een recht van vruchtgebruik, opstalrecht, gebruik en bewoning of erfpacht heeft, kunt u aangewezen worden als belastingplichtige voor de eigenarenheffing.

Wijzigingen in de loop van het belastingjaar beïnvloeden de aanslag niet: 1 januari 2011 is de peildatum. Als u het gebruik van een pand in de loop van 2011 beëindigt, bent u OZB over het gehele jaar verschuldigd over het pand dat u op 1 januari 2011 in gebruik had. Over een pand dat u ná 1 januari 2011 bent gaan gebruiken, wordt pas met ingang van 1 januari 2012 OZB geheven. Voor de eigenaren geldt hetzelfde. Heeft u ná 1 januari 2011 uw pand verkocht, dan moet u toch voor het gehele jaar voor dit pand OZB betalen. Het is echter gebruikelijk dat de notaris bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht de eigenarenheffing verrekent tussen koper en verkoper.

Gebruikers van woningen betalen sinds enkele jaren geen OZB. Gebruikers van woon-gedeelten bij niet-woningen (zogenaamde gemengde objecten) betalen voor dat woongedeelte ook geen OZB.

De tarieven zijn voor het belastingjaar 2011 als volgt:

voor de	is het tarief een percentage van de heffingsmaatstaf
Gebruikers van niet-woningen	0,1047%
Eigenaren van woningen	0,0882%
Eigenaren van niet-woningen	0,1636%

Rioolheffing

De rioolheffing heeft het karakter van een bestemmingsheffing waarmee kosten kunnen worden verhaald om maatregelen te treffen die de gemeente noodzakelijk acht voor een doelmatig werkende riolering en overige maatregelen ten aanzien van hemelwater en grondwater.

Het belastbare feit bestaat uit het hebben van een directe of indirecte aansluiting op de riolering. Met het begrip aansluiting wordt echter niet hetzelfde bedoeld als in het verleden. Nu de zorgplichten zijn verruimd naar het hemel- en grondwater zal de aard van de gemeentelijke voorzieningen ook wijzigen. Een aansluiting in de zin van een buis is dus geen voorwaarde. Dat er vanaf het perceel water ter nadere verwerking wordt aangeboden en dat de gemeente daar ook wat mee doet is voldoende voor het hebben van een aansluiting.

Het eigenarendeel van de rioolheffing wordt geheven naar een vast bedrag (€ 87,40) per perceel. Het gebruikersdeel van de rioolheffing wordt geheven naar het aantal kubieke meters water dat vanuit het perceel wordt afgevoerd. De gebruikersbelasting bedraagt:

Hoeveelheid water (m ³)	Tarief
1 tot 250 m ³	€ 30,90
250 tot 500 m ³	€ 92,85
de tarieven boven 500 m ³	vanaf € 232,25

De grondslag voor deze gebruikersheffing is het aantal kubieke meters (m³) water dat is afgenomen van Brabant Water of het aantal m³ dat is opgepompt in het voorafgaande verbruiksjaar. Als de afrekening geen volledig verbruiksjaar betreft, wordt het aantal m³ water, herrekend naar 365 dagen.

Afvalstoffenheffing

Afvalstoffenheffing is verschuldigd door alle particuliere huishoudens, die gelegenheid wordt geboden huishoudelijk afval aan te bieden. Met andere woorden, u betaalt omdat de huisvuilophalendienst langs komt om het afval op te halen, ook al wordt geen afval aangeboden. Ten aanzien van de afvalstoffenheffing wordt bij een ieder die aan bovengenoemd criterium voldoet een vast bedrag in rekening gebracht. Per woningtype is dit verschillend. Voor een eengezinswoning bedraagt het tarief € 103,-. Tevens wordt er een variabel deel (diftar) via een afzonderlijke aanslag aan het eind van het tijdvak opgelegd. Hierbij worden de ledigingen en de hoeveelheid aangeboden afval in rekening gebracht.

Hondenbelasting

Als u één of meer honden houdt bent u hondenbelasting verschuldigd. Het hoofd van het huishouden geldt als de houder van de hond(en), ook als andere leden van het huishouden die houden. De houder van een hond is degene die onder welke titel dan ook een hond onder zich heeft, tenzij blijkt dat een ander de houder is. De hoogte van de belasting hangt af van het aantal gehouden honden. Het tarief voor de eerste hond is € 40,80 en voor elke volgende hond € 61,80.