

INFORMATIEWIJZER LOKALE BELASTINGEN Z A A N S T A D 2010

WOONHUIZEN EN BEDRIJVEN: WOZ EN OZB

De sector Belastingen van de gemeente Zaanstad berekent hoeveel iedere inwoner moet betalen en zorgt ervoor dat het geld ook wordt geïnd. Ook bepaalt zij elk jaar

de waarde van alle woonhuizen en bedrijfspanden in de stad. Dit belastinggeld gebruikt de gemeente om voorzieningen in de stad te betalen, zoals de aanleg van wegen, het bou-

wen van scholen en het onderhouden van de openbare ruimte.

U vindt op deze pagina's meer informatie over de waarde van woonhui-

zen en bedrijfspanden, de nieuwe rioolheffing die het oude lozingsrecht vervangt, de afvalstoffenheffing en de hondenbelasting.

Mensen met een laag inkomen kun-

nen voor een aantal belastingen kwijtschelding aanvragen. Daarover vindt u meer informatie onder het kopje 'Kwijtschelding'.

De waarde van woonhuizen en bedrijfspanden

De sector Belastingen bepaalt de waarde van alles wat in de gemeente is en wordt gebouwd. Dat is geregeld in de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Elk jaar stelt de sector Belastingen de waarde van ruim 75.000 woonhuizen en bedrijfspanden vast.

Als u eigenaar bent van een woonhuis of bedrijfspand, of als u een bedrijfspand gebruikt, krijgt u vóór 1 maart 2010 bericht over de waarde. Deze WOZ-beschikking blijft het hele jaar geldig.

Situatiedatum en prijspeildatum

Voor de WOZ-beschikking wordt gekeken naar de staat van uw woonhuis of bedrijfspand op 1 januari 2010. Hierbij moet u denken aan de inhoud, het onderhoud en de omgeving. 1 januari 2010 is de 'situatiedatum'. Vervolgens wordt berekend wat uw woonhuis of bedrijfspand in deze staat waard zou zijn geweest op 1 januari 2009. Dat is de 'prijspeildatum'.



Voorbeeld 1:

U hebt in maart 2009 een nieuwbouwwoning gekocht. Op het moment van de koop was de woning nog niet af. U kreeg in november 2009 de sleutel. Op 1 januari 2010 was uw woning klaar. Voor de WOZ-beschikking 2010 wordt berekend hoeveel uw woning op 1 januari 2009 waard zou zijn geweest.

Voorbeeld 2:

U hebt in maart 2009 een nieuwbouwwoning gekocht. Op het moment van de koop moest nog met de bouw worden begonnen. U krijgt pas in het voorjaar van 2010 de sleutel. De woning is op 1 januari 2010 nog niet klaar. Voor de WOZ-beschikking 2010 wordt berekend hoeveel uw woning, nog maar half afgebouwd, op 1 januari 2009 waard zou zijn geweest. Dat zal minder zijn dan de prijs die u ervoor hebt betaald.

DE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN EN BEDRIJFSPANDEN

De afgelopen dertig jaar zijn de prijzen van alle woonhuizen en bedrijfspanden elk jaar gestegen. Daar heeft de economische crisis sinds de herfst van 2008 een einde aan gemaakt. In Zaanstad zijn de prijzen gestabiliseerd. Er worden in Zaanstad wel minder woonhuizen en bedrijfspanden verkocht, maar ze zijn gemiddeld nog ongeveer evenveel waard als vóór de crisis.

In de media is veel aandacht voor de prijzen van woonhuizen. Daarbij worden vaak cijfers genoemd die afkomstig zijn van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) of van het Kadaster. Die cijfers laten zien dat de gemiddelde prijs van woonhuizen is gedaald.

Dat geldt alleen voor woonhuizen die in een bepaalde periode ook echt

zijn verkocht. Als er veel goedkopere woningen, zoals flatwoningen, worden verkocht, gaat de gemiddelde prijs van woonhuizen omlaag. Als er veel dure, vrijstaande huizen worden verkocht, gaat de gemiddelde prijs van woonhuizen juist omhoog.

Wij adviseren u om de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) en het Kadaster te raadplegen. U kunt deze index vinden op www.kadaster.nl. Voor deze index wordt de gemiddelde WOZ-waarde van verkochte woningen gedeeld door de verkoopprijs. Zo kan beter worden berekend wat een huis werkelijk waard is.

Daarnaast zegt de verkoopprijs van een woonhuis alleen iets over de staat op het moment van verkoop.

De gemeente kijkt naar de staat van het pand op 1 januari 2010. Veel woonhuizen worden na aankoop grondig aangepakt en opgeknapt. Dat verhoogt de waarde.

Gemiddelde waardestijging

De gemiddelde waarde van woonhuizen in Zaanstad per 1 januari 2009 is nauwelijks hoger dan op 1 januari 2008: € 189.000. Dit is een gemiddelde, berekend over alle woonhuizen. Uw eigen woonhuis is misschien wel veel meer waard geworden, doordat u een stuk hebt aangebouwd, of groot onderhoud hebt gepleegd. Al dat soort zaken telt mee in de beoordeling.

Het maakt ook verschil uit in wat voor soort woonhuis u woont. Zo zijn flatwoningen bijvoorbeeld minder in waarde gestegen dan appartementen.



Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

De gemeente gebruikt de WOZ-waarde van uw woonhuis of bedrijfspand voor het berekenen van de onroerendezaakbelasting (ozb). Ook wordt een deel van de waarde van uw woonhuis opgeteld bij uw inkomen voor de inkomensbelasting (het zogenaamde eigen woningforfait). De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde van uw bezit ook als uitgangspunt voor hun heffingen. Hebt u een bedrijf, dan is de waarde van uw pand belangrijk voor de vennootschapsbelasting.

Ook commerciële instellingen, zoals banken en verzekeraars, gebruiken de WOZ-waarde van uw woonhuis of bedrijfspand voor het berekenen van hypotheek en premies.

De Waarderingskamer in Den Haag bekijkt of de waardebepaling van alle woonhuizen en bedrijfspanden door de gemeente in de stad zorgvuldig gebeurt. Elk half jaar brengt de gemeente schriftelijk verslag uit aan de Waarderingskamer. De gemeente kreeg het afgelopen halfjaar opnieuw de beoordeling 'goed'.

De woningcorporaties zijn de eigenaren van de huurwoningen in de gemeente. Het gaat daarbij om ongeveer de helft van alle woonhuizen die in Zaanstad staan. Met de corporaties heeft de gemeente vooraf goede afspraken gemaakt over de manier waarop de gemeente de WOZ-waarde berekent. Dat scheelt in een later stadium veel tijd – en dus geld.

De WOZ-waarde en de Belastingdienst

Bent u eigenaar van een woonhuis, dan krijgt u elk jaar een aanslag voor de inkomstenbelasting. Op de aangifte vindt u de WOZ-waarde van uw huis. De waarde wordt gebruikt voor het berekenen van het eigen woningforfait. Let op: de waarde die de Belastingdienst voor 2009 gebruikt, is de waarde op 1 januari 2008. Dat is ook de waarde die u vindt op de WOZ-beschikking die u begin 2009 hebt ontvangen.

Taxatieverslagen en bezwaar maken Als de waarde van uw woonhuis of bedrijfspand is bepaald, wordt een taxatieverslag gemaakt. Wilt u het taxatieverslag nalezen? Vraag het

dan aan via www.zaanstad.nl. U kunt ook een e-mail sturen naar postbus@zaanstad.nl of bellen met tel. 14075.

Bent u het niet eens met het taxatieverslag en/of de WOZ-waarde? Dan kunt u een bezwaar indienen. Dat moet gebeuren binnen zes weken na de datum die op uw belastingaanslag staat. Beschrijf in uw bezwaarschrift duidelijk waarom u het niet eens bent met de taxatie. Verder moeten de volgende dingen in uw bezwaarschrift staan:

- uw volledige naam en adres
- het nummer van uw aanslagbiljet
- uw telefoonnummer
- uw handtekening

Het bezwaarschrift kunt u sturen naar:

Gemeente Zaanstad
Sector Belastingen
Postbus 2000
1500 GA ZAANDAM

Maak vooral ook een kopie van uw bezwaarschrift en bewaar die goed! Meer informatie hierover vindt u op de achterkant van uw aanslagbiljet.

Sinds 2008 is de gemeente verplicht om alle bezwaarschriften binnen een jaar te behandelen. Dat lukt de gemeente Zaanstad goed, gemiddeld zelfs in de helft van die tijd.

De tarieven van de ozb in 2010



De hoogte van de onroerendezaakbelasting (ozb) is altijd een percentage van de waarde van het woonhuis of bedrijfspand waarover belasting moet worden betaald. Die waarde is elk jaar anders. Daarom wordt het percentage elk jaar opnieuw vastgesteld.

De Nederlandse regering heeft bepaald dat de onroerendezaakbelasting in 2010 met niet meer dan 4,3 procent mag stijgen. De gemeente Zaanstad heeft besloten om de stijging te beperken tot 3 procent gemiddeld.

De belasting op woonhuizen stijgt minder dan de belasting op bedrijfspanden. Eigenaars van woonhuizen gaan 2,9 procent meer betalen, eigenaars en gebruikers van bedrijfspanden betalen samen 3,47 procent meer.

In de tabel hieronder kunt u zien welk percentage voor u geldt in 2010:

Dit zijn percentages van de waarde van uw woonhuis of bedrijfspand. Of de onroerendezaakbelasting voor u meer of minder stijgt dan gemiddeld 3 procent, of misschien zelfs daalt, hangt dus af van de waarde van uw eigendom.

Hiernaast vindt u een rekenvoorbeeld. In dit voorbeeld wordt steeds gewerkt met de gemiddelden voor Zaanstad. Dus met de gemiddelde waarde van woonhuizen en bedrijfspanden én met de gemiddelde waardeverandering of -daling in het afgelopen jaar.

	2010	was in 2009
OZB eigenaren woonhuizen	0,1126%	0,1094%
OZB eigenaren bedrijfspanden	0,2416%	0,2335%
OZB gebruikers bedrijfspanden	0,1933%	0,1868%

Rekenvoorbeeld OZB woonhuis

In 2009 was de gemiddelde waarde van een woonhuis in Zaanstad € 189.000. De te betalen onroerendezaakbelasting was 0,1094 procent van die waarde. 0,1094% van 189.000 maakt € 206,76.

Woonhuizen werden gemiddeld 0,1 procent duurder. Dat brengt de waarde van het gemiddelde huis in 2010 op € 189.189, afgerond nog steeds € 189.000. De te betalen onroerendezaakbelasting wordt 0,1126 procent van die waarde. 0,1126% van 189.000 maakt € 212,80.

U betaalt in dit voorbeeld dus in 2010 € 6,05 meer belasting dan in 2009. Dat is een verhoging van 2,9 procent.

ANDERE GEMEENTELIJKE BELASTINGEN

DE RIOOLHEFFING

Iedereen die in Zaanstad gebruik maakt van een woonhuis of bedrijfspand dat is aangesloten op het riool (of op open buitenwater, dat geldt ook als riool) moet lozingsrecht betalen. De opbrengsten hiervan moet de gemeente gebruiken om te zorgen voor een goed werkende riolering. Dat noemen we de zorgplicht die de gemeente heeft voor de inzameling, de berging en het transport van afvalwater.

Vanaf 1 januari 2010 gaat er iets veranderen. De Nederlandse regering

heeft een wet gemaakt die bepaalt dat vanaf die datum alle Nederlandse gemeenten een rioolheffing moeten invoeren. Het geld dat die belasting oplevert, moet niet alleen worden besteed aan de verwerking van afvalwater, maar ook aan regenwater en, belangrijker, aan grondwaterbeheer. De zorgplicht van de gemeente is dus uitgebreid.

Dat betekent dat de gemeente meer tijd kwijt is aan deze zorgplicht. De nieuwe zorgplicht voor het grondwater leidt in de toekomst mogelijk tot

hogere belastingen.

De verwachting is dat dit de eerste jaren nog meevalt, omdat eerst vooral onderzoek naar het grondwater moet worden gedaan. Pas als alles is onderzocht, volgen mogelijk grote werken.

De gemeente Zaanstad heeft geprobeerd om zo min mogelijk van de oude regels te veranderen. Daardoor blijven de extra kosten voor het invoeren van de nieuwe rioolheffing laag.

Het is de gebruiker van een woonhuis of bedrijfspand die de belasting moet betalen – niet de eigenaar. In 2010 betaalt iedere gebruiker tot aan 300 kubieke meter afvalwater hetzelfde bedrag: € 220,44. Voor elke 100 kubieke meter (100.000 liter) extra betaalt u € 73,48.

Dat betekent dat u in 2010 voor de nieuwe rioolheffing 3,7 procent meer betaalt dan voor het oude lozingsrecht van 2009.



De afvalstoffenheffing

De gemeente moet elke week bij iedereen het huisvuil ophalen. Om dat te kunnen betalen, vraagt de gemeente een afvalstoffenheffing van alle inwoners. Deze belasting wordt berekend per perceel. Een perceel is een stuk grond waarop een woonhuis of bedrijfspand staat. Maar ook als u bijvoorbeeld in een stacaravan, woonboot of woonwagen woont, bezet u een perceel. Ook dan betaalt u afvalstoffenheffing. Het maakt niet uit hoeveel afval u wekelijks langs de weg zet, of met hoeveel mensen u samenwoont. Iedere gebruiker van een perceel betaalt hetzelfde bedrag. In 2010 betaalt u € 253,56 per jaar aan afvalstoffenheffing. Dit bedrag is gelijk aan het tarief van 2009.



Kwijtschelding

Leeft u van alléén een bijstandsuitkering of alléén van een AOW-uitkering? Dan hoeft u een aantal belastingen niet te betalen: u hebt recht op kwijtschelding. Deze kwijtschelding geldt voor de rioolheffing, de afvalstoffenheffing en de hondenbelasting voor de eerste hond.

Ook als u andere inkomsten hebt, die niet hoger zijn dan de bijstand of de AOW, kunt u kwijtschelding aanvragen.

Had u vorig jaar ook al recht op kwijtschelding? Dan hoeft u niets te doen. De gemeente bewaart uw gegevens en de kwijtschelding gebeurt automatisch. Ongeveer 75% van alle kwijtscheldingen wordt op deze snelle manier geregeld.

Is er dit jaar voor u iets veranderd, zodat u meer geld verdient? Dan krijgt u misschien geen kwijtschelding meer. Hierover krijgt u van de gemeente bericht.

Meer informatie

Voor verder informatie kunt u terecht op de gemeentelijke website: www.zaanstad.nl. Onder 'iFO heeft antwoord' vindt u meer informatie over gemeentelijke producten en diensten.

HONDENBELASTING



Een hond brengt gezelligheid in huis. Maar er gelden ook regels als u een hond hebt. Zo moeten honden als zij op straat lopen aangelijnd zijn. Om de hond toch te kunnen laten rennen, heeft de gemeente uitreiplaatsen ingericht. Op verschillende plaatsen in de stad zijn ook bakken geplaatst waarin de eigenaar van de hond de uitwerpselen van de hond kan weggooien. Het geld dat daarvoor nodig is, wordt betaald door de hondeneigenaren in de vorm van hondenbelasting. Hebt u 1 hond? Dan betaalt u in 2010 € 59,26. Hebt u meer honden, dan betaalt u voor elke extra hond € 96,09.

Hulphonden, zoals blindengeleidehonden, zijn vrijgesteld van hondenbelasting.