

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Adelaar Vastgoedontwikkeling BV
t.a.v. [REDACTED] [REDACTED]
Per mail:
info@adelaar.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw brief 12 februari 2025
Uw kenmerk [REDACTED]
Team/cluster Advies & Financiën/Belastingen
Behandeld door [REDACTED]
Kenmerk 11614-2025
Coevorden 28 maart 2025

Verzonden: 28 maart 2025

Onderwerp Woo-verzoek voor documentatie over de afhandeling van het bezwaar en het beroep tegen de WOZ-waarde van Wilhelminasingel 171 in Coevorden over 2023

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

U heeft een Woo-verzoek ingediend. Wij hebben uw verzoek op 12 februari 2025 ontvangen. U vraagt om openbaarmaking van documentatie met betrekking tot het bovengenoemde object. In deze brief leest u hier meer over.

Uw verzoek

U vraagt om de interne en externe stukken over Wilhelminasingel 171 in de periode van 1 januari 2023 tot 10 februari 2025. Uw verzoek richt zich op de documentatie over de aanslag gemeentelijke belastingen 2023. Verder wilt u de documentatie over de afhandeling van het bezwaar tegen de WOZ-waarde van Wilhelminasingel 171 en het beroep tegen de uitspraak op dit bezwaar in de hierboven aangehaalde periode ontvangen.

Besluit

Uw verzoek hebben wij in behandeling genomen. Wij besluiten uw verzoek gedeeltelijk toe te wijzen. Wij hebben onderzocht of wij aan uw verzoek tot openbaarmaking van de gevraagde documenten kunnen voldoen. Wij hebben in het zaaksysteem Medewerkersportaal en de belastingapplicatie Civision gezocht. Ook hebben wij de Rechtbank Noord Nederland gevraagd over de bij hen aanwezige processtukken.

De aangetroffen documenten hebben wij beoordeeld op basis van de uitzonderingsgronden uit de Wet open overheid (artikel 5.1 en 5.2 Woo). Bij de beoordeling is gebleken dat wij niet alle informatie uit de documenten openbaar kunnen maken. Het gaat hierbij om persoonsgegevens. Verderop in het besluit leest u meer over waarom wij informatie uit de documenten hebben weggelakt.

Beoordeling aanvraag interne en externe documenten

Het eerste, relevante document in de door u genoemde periode is de aanslag gemeentelijke belastingen 2023, gedagtekend 31 januari 2023. Hiertegen heeft uw gemachtigde bezwaar ingediend. Dat bezwaar hebben wij niet-ontvankelijk verklaard, waarna uw gemachtigde namens u beroep heeft ingediend tegen dit besluit. De openbaar te maken stukken met betrekking tot het bezwaar hebben wij, geanonimiseerd, bijgevoegd. Het betreft de aanslag, het bezwaar en de mailwisseling over het niet-ontvankelijk verklaren.

Het beroep heeft 10 januari jl. gediend. Het openbaar te maken stuk met betrekking tot het beroep hebben wij, geanonimiseerd bijgevoegd. Dit betreft de betaalopdracht naar aanleiding van het in de zitting van 10 januari jl. bereikte compromis.

Openbaar maken en uitzonderingen

Wij besluiten documenten openbaar te maken, met uitzondering van de persoonsgegevens die daarin staan. Wij hebben de namen van ambtenaren, contactgegevens en andere informatie weggelakt. Dat geldt voor namen en gegevens, die te herleiden zijn tot personen en die inbreuk maken op de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1 lid 2 sub e Woo) Hierbij overwegen wij dat het openbaar maken van persoonsgegevens voor iedereen leesbaar en onomkeerbaar is. Bij de informatie in de opgevraagde documenten weegt naar ons oordeel de persoonlijke levenssfeer van de betrokken persoon zwaarder dan het belang van openbaarheid van deze informatie.

Nationale identificatienummers, zoals het Burgerservicenummer (BSN) mogen wij niet openbaar maken (artikel 5.1 lid 1 sub e Woo). Deze nummers mogen wij wel verstrekken. Maar alleen als openbaarmaking kennelijk geen inbreuk maakt op de persoonlijke levenssfeer van de betrokkene. Hier is sprake van bij nummers die al openbaar zijn, zoals nummers uit het Handelsregister of het BIG-register. In één of meer documenten staan nationale identificatienummers. Dat geldt voor het rijbewijs en de identiteitskaart van de indiener van het verzoek. Deze identificatienummers hebben wij daarom weggelakt.

Publicatie op onze website

Uw Woo-verzoek, het besluit en de eventueel openbaargemaakte documenten plaatsen wij op onze website (www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid). Zo is de informatie voor iedereen beschikbaar. Een Woo-verzoek gaat namelijk over het openbaar maken van documenten voor iedereen. In deze documenten hebben wij de persoonsgegevens onleesbaar gemaakt.

Niet mee eens?

Vindt u dat het besluit onjuist is, of bent u het er niet mee eens? Schrijf dan een bezwaarschrift aan de gemeente. Geef daarbij alstublieft aan waarom u het niet eens bent met het genomen besluit. Vermeld de datum van uw bezwaarschrift en vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen. Stuur het bezwaarschrift binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit naar: college van burgemeesters en wethouders, Postbus 2, 7740 AA Coevorden. U kunt ook digitaal bezwaar maken. Kijk hiervoor op de website: www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Heeft u vragen over deze brief?

Neem dan contact op met [REDACTED] via telefoonnummer 14 0524 of per mail: info@coevorden.nl. Wilt u bij vervolgcorrespondentie zaaknummer 11614-2025 vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

[REDACTED]

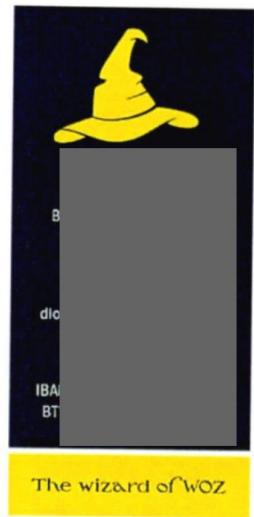
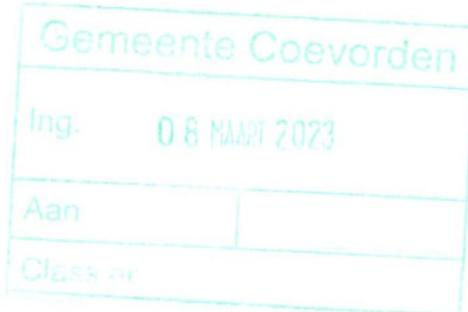
Specificatiенota

behorend bij het aanslagbiljet Gemeentelijke belastingen
aanslagnummer : 2023000011848 00
belastingjaar : 2023

Adelaarshof B.V.
Buitenvaart 1210
7905 SG Hoogeveen

heffing	tijdvak / tijdstip	omschrijving	bedrag
WOZ-beschikking	01-01-2023 tot 01-01-2024	Wilhelminasingel 171 WOZ-waarde: € 412.000 (naar de toestand per 01-01-2022)	
OZB eigenaar niet-woning:	01-01-2023	Wilhelminasingel 171 OZB-waarde: € 412.000	€ 899,81
Rioolheffing eigenaar	01-01-2023 tot 01-01-2024	Vastrecht	€ 58,58
Rioolheffing eigenaar	01-01-2023 tot 01-01-2024	OZB-waarde: € 412.000	€ 76,22
BIZ-bijdrage	01-01-2023 tot 01-01-2024	OZB-waarde: € 412.000	€ 800,00
Totaal			€ 1.834,61

Gemeente Coevorden
t.a.v. De Heffingsambtenaar
Postbus 2
7740 AA Coevorden



Geachte Mevrouw, Heer,

3 maart 2023

Betreft: Bezwaar contra aanslag WOZ/OZB 2023 én uitdrukkelijk ook alle andere hier aan gerelateerde lokale heffingen en belastingen, onder welke titel dan ook. Tevens een verzoek houdende gehele of gedeeltelijke kwijtschelding. Neemt u dit (óók) bij voorrang in behandeling?

Hierdoor wordt namens opdrachtgever c.q. belanghebbende de iure tijdig bezwaar (desnoods aanvullend) aangetekend tegen het in kopie bijgevoegde (aanslag-/beschikkings)biljet met het nummer 202300001184800 ten name van Adelaarshof B.V.. Dit inleidende processtuk bevat voor u(w organisatie) direct 23 vragen, die een adequate beantwoording uwerzijds vergen. Stemt een en ander overeen met uw eigen administratie?

Graag word ik door u uitgenodigd voor een mondelinge hoorzitting, uiteraard digitaal of telefonisch! In het laatste geval aub de datum en het tijdstip in goed nader onderling overleg bepalen. Stemt u ook in met een schriftelijke verslag van mijn hand van de -alsdan de facto- fictief gehouden mondelinge hoorzitting, welke dan door mij nog verrijkt wordt met de -nadien opgekomen- aanvullende bezwaren dezerzijds? Een nieuwe variant/Lock-Down is immers praktisch altijd nakende! We weten alleen nog niet welke én hoe lang deze zal duren én hoe ingrijpend c.q. langdurig die zal zijn. U?

Ik verzoek u voorts vriendelijk doch dringend mij per omgaande alle taxatieverslagen op basis waarvan de onderhavige aanslag is opgelegd alsmede de taxatieverslagen van de voorgaande 5 jaren per email toe te zenden onder vermelding van de naam van onze opdrachtgever, het correcte (én dus volledige) adres plus -ter controle- het volledige aanslagnummer in de "onderwerp"-regel! Werkt u svp stante pede mee?

Onze klant vraagt, mede vanwege de vigerende crisis(sen), voor 100% uitstel van betaling (voor zover er enig bedrag nog niet betaald zou zijn) tot het moment dat de hoogste Rechter finaal heeft beslist danwel anderszins door ons een fiscaal compromis is gesloten. OK?

De volmacht annex opdracht van de belanghebbende is -wederom- aangehecht. Deze is standaard en wordt dezerzijds gebruikt bij alle andere



gemeenten én uitvoeringsorganisaties op dit werkgebied, de 11 Rechtbanken, de 4 Gerechtshoven en, zo nodig, de Hoge Raad der Nederlanden. Will do?

Onze klant streeft naar (oplegging van) een juiste aanslag, zowel formeel als inhoudelijk als cijfermatig! In dat kader is primair een complete, juiste en dus adequate beantwoording van de hiervoor én hierna te memoreren kwesties van eminent belang. Akkoord?

Een groot deel van deze onderwerpen maakte ook reeds deel uit van een meerledig WOB- annex informatieverzoek zoals vastgelegd in mijn -bijna traditionele- epistels gericht aan uw gemeente d.d. 20 december 2018/9/20/1. Zowel de inhoud als strekking hiervan dient als hier herhaald én ingelast beschouwd te worden. Legt u uw beantwoording hiervan in kopie nog over?

Het zorgvuldig controleren van de objectkenmerken is een belangrijk element voor de waardering. In casu is het onduidelijk wanneer voor het laatst alle primaire (met name objecttype, grootte, bouwjaar) en secundaire (met name kwaliteit, onderhoud) kenmerken zijn gecontroleerd en of voldaan wordt aan de vijfjaarlijkse controle-eis van de Waarderingskamer. Wanneer gebeurde zulks voor de meest recente keer bij uw organisatie?

De exacte (op)meting van het(de) werkelijke gebruik(er)soppervlak(ten) ontbreekt. Bij de bepaling hiervan dient u uit te gaan van de NEN 2580 norm. Mag ik van u de achterliggende rapportage(s) én meting(en) ontvangen? Belanghebbende stelt voor om -op kosten van (on)gelijk- Object & Co in te schakelen om een en ander te laten verifiëren. Stemt u hiermee in?

Evenzeer dienen overgelegd te worden de door de gemeente gebruikte grondstaffels, óók in geval van niet-woningen! Waarom enig onderscheid maken?

De gemeente dient aan te tonen dat de gebruikte taxatie aansluit op vergelijkbare verkoopcijfers en op bruikbare huurecijfers. De gestelde waarde(s) van het(de) onderhavige object(en), de heffingsgrondslag(en) c.q. de toegekende huurwaarde(n) zijn onjuist. Mee eens?

Voor zover van toepassing wordt vastgelegd dat de facto géén dan wel volstrekt onvoldoende vergelijkingspanden zijn aangeleverd. Wilt u een en ander ook completeren door mij te doen laten toekomen alle rekenbladen én rekenmodellen, voor zoveel mogelijk overeenkomstig de door de VNG vastgestelde Taxatiewijzer?

In geval van een niet-woning: op welke manier is de kapitalisatiefactor “top down” tot stand gekomen en op welke wijze zijn in deze factor de



marktontwikkelingen en de onderlinge verschillen tussen objecten tot uitdrukking zijn gebracht? De gehanteerde kapitalisatiefactor dient in ieder geval (óók) bottom up te worden opgebouwd. Hoe zit het “leegstandsrisico”? Mag ik van beide een berekening ontvangen?

Achterstallig onderhoud is onderschat. Hoe luidt uw inschatting hiervan?

De referentie- c.q. vergelijkingsobjecten (voor zover beschikbaar c.q. van toepassing) zijn gelegen in een andere wijk c.q. te ver verwijderd van de correcte waardepeildatum, niet vergelijkbaar op basis van grondoppervlakte en qua inhoud, bouwtype, bouwjaar, transactiesom en andere -objectief vast te stellen- objectkenmerken. Om welke reden?

Dezerzijds wordt nog een uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt ten aanzien van de juiste objectafbakening(en). Wilt u aub overleggen een recent kadastraal uittreksel, kopie van de bijbehorende oorspronkelijke kadastrale tekeningen én het originele proces-verbaal?

Belanghebbende verzoekt u nu reeds voor alsdan de onderstaande gemachtigde een proceskostenverordeling toe te kennen ingevolge artikel 8.75 Awb jo. Besluit proceskosten bestuursrecht. Genoteerd?

Voorts wordt aanspraak gemaakt op een vergoeding van de kosten van het (zo nodig nog in te winnen) -reeds voormelde- deskundigenrapport conform lid 2 van artikel 7:15 Awb. Deze kosten zullen alsdan nader gespecificeerd opgegeven worden. Stelt u hieraan nog bijzondere eisen?

Verder wenst onze klant in aanmerking te komen voor de in jurisprudentie vastgelegde immateriële schadevergoeding ad 500,- euro per aanslagbiljet én per half jaar (naar boven afgerond) indien niet binnen 24 maanden sedert de dag van indiening van dit bezwaarschrift tot een uitspraak door de Rechtbank is gekomen. Om deze reden is voor u -nu al- van belang de datum van 1 januari aanstaande. Agree(d)?

De financiële afwikkeling van een en ander dient uitsluitend te geschieden via [REDACTED] en derhalve conform de bijgevoegde volmacht. Akkoord?

Rest mij voor het moment u te verzoeken mij per omgaande de correcte en tijdige ontvangst alsmede de juiste verwerking van dit bezwaarschrift c.q. verzoek (dat in voorkomend geval tevens inhoudt een herzieningsrequest strekkende tot toepassing van artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet Waardering onroerende zaken) schriftelijk -uitsluitend via mijn emailadres te bevestigen. Lukt dat binnen 5 werkdagen na ontvangst van dit bezwaar? Alvast bedankt! Hoogachtend,

Namens Bartels Consultancy B.V. [REDACTED]

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741 GC Coevorden
Telefoon: 14 0524

Correspondentieadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Bankrekeningnummer:



Gemeente
Coevorden

Adelaarshof B.V.
Buitenvaart 1210
7905 SG Hoogeveen

[REDACTED]

Gemeentelijke belastingen

Betreft	Gemeentelijke belastingen	Automatische incasso	Nee
Belastingjaar	2023		
Aanslagnummer	202300001184800		
Dagtekening	31-01-2023		

Belastingsoort	Object	Grondslag Begindatum / einddatum	Bedrag
WOZ-beschikking	Wilhelminasingel 171 7741 HJ Coevorden	WOZ-waarde: 412.000 01-01-2023 / 01-01-2024 Waardepeildatum: 01-01-2022	
OZB eigenaar	Wilhelminasingel 171	WOZ-waarde: 412.000 01-01-2023 / 01-01-2024	899,81
Riolheffing eigenaar	Wilhelminasingel 171	Vastrecht 01-01-2023 / 01-01-2024	58,58
Riolheffing eigenaar	Wilhelminasingel 171	WOZ-waarde: 412.000 01-01-2023 / 01-01-2024	76,22
BIZ-bijdrage	Wilhelminasingel 171	WOZ-waarde: 412.000 01-01-2023 / 01-01-2024	800,00

U heeft ons niet gemachtigd voor automatische incasso. De aanslag kan worden betaald, ineens (vóór of op de eerste vervaldatum) of in termijnen (voor of op de vervaldagen). U ontvangt geen acceptgirokaarten.

Wilt u gespreid en in termijnen betalen, dan kunt u de gemeente machtigen. **Bij betaling graag het aanslagnummer vermelden.**

Meer informatie en betalingsmogelijkheden vindt u op de achterzijde van dit aanslagbiljet en op www.coevorden.nl of bel 14 0524.

Totaalbedrag van de aanslag(en) € 1.834,61

Vervaltermijnen	Bedrag
Eerste	28-02-2023
Laatste	30-04-2023

Bij betaling graag het aanslagnummer vermelden.





FRANKERING
GECONTROLEERD

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Gen. Chonoka

positive 2

7730 AA Ceurodea

From: [REDACTED]@coevorden.nl
Sent: 20-01-2025 11:45:36
To: crediteurenadministratie@coevorden.nl
Subject: Betaalopdracht [34176-2023:051032]
Attachments: wilhelminasingel 171 iban adelaar ; intrekking Wilhelminasingel 171; wilhelminasingel 171 betaalopdracht 34176-2023

Goedemorgen,

Hierbij een betaalopdracht naar aanleiding van een WOZ Beroep.

Groeten,

[REDACTED]

From: info@coevorden.nl
Sent: 24-04-2023 12:47:22
To: [REDACTED]
Subject: Bezwaarschrift niet ontvankelijk, Wilhelminasingel 171 Coevorden [17154-2023]
Attachments: Inlichtingen en beroeps mogelijkheid

Geachte heer / mevrouw,

Uw bezwaarschrift voldoet niet aan de vereisten voor een bezwaarschrift, doordat een motivering ontbreekt.

Op 16 maart 2023 heb ik u gemaild, ik stelde u in de gelegenheid om de motivering van uw bezwaarschrift voor 15 april 2023 alsnog op te sturen. Tot op heden heb ik geen motivering van uw bezwaarschrift ontvangen, uw bezwaarschrift wordt niet-ontvankelijk verklaard. Deze zaak wordt afgesloten.

Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met Team Belastingen via 140524 of mailen naar info@coevorden.nl

Met vriendelijke groet,
Namens de heffingsambtenaar

From: info@coevorden.nl
Sent: 16-03-2023 11:53:22
To: [REDACTED]
Subject: Machtiging ontbreekt van Adelaarshof BV, object Wilhelminasingel 171 Coevorden [17154-2023]
Attachments: Bezwaar namens Adelaarshof BV tegen WOZ-waarde 2023 object Wilhelminasingel 171 Coevorden

Geachte heer/mevrouw,

Uw bezwaarschrift voldoet op dit moment niet aan de vereisten voor een bezwaarschrift, doordat een getekende machtiging van de belanghebbende ontbreekt. Ik stel u in de gelegenheid om deze machtiging alsnog op te sturen. Indien ik de machtiging niet binnen vier weken na dagtekening van deze brief heb ontvangen, wordt uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard.

Met vriendelijke groet,
namens de heffingsambtenaar,

Betaalopdracht

Aan: Crediteurenadministratie

Datum: 20 januari 2025

Boekingsgegevens

Boekjaar	2025	
Kostenplaats	6835000	
Grootboeknummer	43599	
Zaaknummer medewerkerportaal	34176-2023	

Relatie (te betalen aan)

Naam	Adelaarshof B.V.	
Adres/postbus	Buitenvaart 1210	
PC en Woonplaats	7905 SG Hoogeveen	
Iban		

Betaling

Bedrag	€ 1.864,-	
Omschrijving /reden (max 250 tekens)	Proceskosten en Griffie Beroep WOZ LEE23/2361	
Uitbetaling vóór (datum)	Zo spoedig mogelijk	

Workflow

Naam PAV -er			
Functie PAV -er			
Naam budgethouder			
Functie budgethouder			
Naam Opdrachtgever			
Functie opdrachtgever			

*alleen invullen indien anders dan de hierboven aangegeven PAV -er of Budgethouder

De betaalopdracht kunt u, volledig ingevuld en als PDF-bestand, sturen naar de financiële administratie:crediteurenadministratie@coevorden.nl

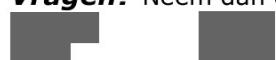
De betaalopdracht zal vervolgens via de digitale workflow voor akkoord worden aangeboden aan de aangegeven PAV-er en Budgethouder

Let op: alleen betaalopdrachten die volledig zijn ingevuld en waar achterliggende bewijsstukken zijn toegevoegd worden in behandeling genomen.

Bij nieuwe crediteuren is het belangrijk dat er daarnaast ook een bewijsstuk wordt toegevoegd waarmee de rechtmatigheid van het IBAN kan worden geverifieerd.

(denk bij bedrijven aan bijvoorbeeld briefpapier, bij personen aan bijvoorbeeld een printscreen bankomgeving of een -niet doorgestuurde- bevestiging per email)

Vragen? Neem dan contact op met de crediteurenadministratie:



Tevens bereikbaar via de mail: crediteurenadministratie@coevorden.nl