

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Erik Waanders
Team	:	Bedrijfsvoering en Communicatie
Datum	:	3 november 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Hans Olthof

BIJLAGEN: ☒ Verordening onroerende zaakbelastingen 2026
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Regionale Belastingssamenwerking en wethouder Hans Olthof ☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Vaststellen verordening onroerende zaakbelastingen 2026

BESLUIT burgemeester en wethouders

De raad voor te stellen:

De Verordening onroerende zaakbelastingen 2026 met de volgende tarieven vast te stellen:

1. voor de gebruikersbelasting voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2274%;
2. voor de eigenarenbelasting voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1114%;
3. voor de eigenarenbelasting voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2833%

SAMENVATTING

In artikel 216 Gemeentewet staat, dat de gemeenteraad besluit tot het invoeren, wijzigen of afschaffen van een gemeentelijke belasting door het vaststellen van een belastingverordening.

Jaarlijks wordt en de grondslag van de heffing van de onroerende zaakbelastingen opnieuw bepaald.

Op basis van deze uitkomst wordt, om de in de begroting 2026-2029 geraamde opbrengsten te kunnen realiseren, voorgesteld de gemeenteraad de verordening onroerende zaakbelastingen 2026 met daarin de vermelde tarieven vast te laten stellen.

AANLEIDING

De lokale heffingen vormen een belangrijk onderdeel van de “eigen” inkomsten van de gemeente en dienen als instrument om te komen tot gewogen beslissingen rond de keuzen van (nieuwe) voorzieningen in relatie tot de lastendruk voor de inwoners. In artikel 216 Gemeentewet staat, dat de gemeenteraad besluit tot het invoeren, wijzigen of afschaffen van een gemeentelijke belasting door het vaststellen van een belastingverordening

BEOOGD RESULTAAT

Vaststellen van de verordening onroerende zaakbelastingen 2026 zodat de geraamde belastingopbrengsten voor de begroting 2026 kunnen worden gerealiseerd. Het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB aanslagen worden hierdoor mogelijk.

KADER

Artikel 216 en artikel 220 t/m 220h Gemeentewet en Wet waardering onroerende zaken.

ARGUMENTEN

Onroerende Zaakbelastingen

De belangrijkste inkomstenbron van de gemeente, waarover het gemeentebestuur zelf zeggenschap heeft zijn de onroerendezaakbelastingen (lees verder OZB).

Voor de ramingen 2026 van de OZB-tarieven wordt naast een vermeerdering aan areaal uitgegaan van een opbrengststijging van 2,1%. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Dit heeft gevolgen voor de jaarlijkse OZB-tariefberekeningen. Ook bij het gelijk blijven van de gewenste opbrengst zal het tarief wijzigen. Dit omdat het vastgoed in de gemeente een waardeontwikkeling kent. De tariefbepaling OZB is afhankelijk van de uitkomsten van de herwaardering 2026. Voor 2026 wordt de waarde bepaald naar het waarde niveau op 1 januari 2025. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Op basis van deze waardering wordt het OZB-tarief bepaald. Bij het opstellen van de verordening is de herwaardering voor 2026 nog niet geheel afgerond. Na afronding van de herwaardering wordt de definitieve analyse van de waardeontwikkeling uitgevoerd. De voorlopige gemiddelde waardevermeerdering voor een woning tussen de vorige waardepeildatum (1-1-2024) en de nieuwe waardepeildatum (1-1-2025) is ongeveer 10,1%. Voor de niet-woningen is de gemiddelde waarde verandering circa 4,6%.

Algemeen

I Voor de vaststelling van de tarieven zijn alle objecten meegenomen die op 1 januari 2025 in de belastingadministratie waren opgenomen. De waardering wordt uitgevoerd op basis van m².

II Tariefberekening en tariefbepalende elementen

Informatie over de methode van tariefberekening is opgenomen in de bijlagen. Bij de vaststelling van de geraamde opbrengst voor 2026 is de bij de begroting 2025 geraamde opbrengst voor belastingjaar 2025 uitgangspunt geweest. Daarnaast zijn de volgende elementen van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2026:

III De geraamde OZB-opbrengst voor het jaar 2026 bedraagt € 5.638.800,-. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2025 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 4.059.810.000,- (woningen € 3.735.789.000,- en niet woningen € 324.021.000,- zie verder bijlage 2). Hierbij moet worden aangetekend dat de algehele hertaxatie nog niet geheel is afgerond, een deel van de waarden is gebaseerd op schattingen. Er is rekening gehouden met de objecten die vrijgesteld zijn van heffing.

- De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op twee decimalen afgerond.
- De gemiddelde waardevermeerdering van woningen bedraagt ca. 10,1%, de gemiddelde waarde aanpassing voor niet woningen bedraagt 4,6%.
- De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woningen.
- Voor verminderingen (bezwaar) is een taxatiewaarde geraamd van € 3.590.664,- voor de

categorie woningen en een bedrag van € 1.411.931,- voor de categorie eigenaren niet-woningen en van € 2.638.522,- voor gebruikers niet-woningen.

- Voor de leegstand van de niet-woningen is een taxatiewaarde geraamd van € 3.518.030,-.

Rekening houdend met vorenstaande factoren kunnen de volgende tarieven als percentage van de heffingsmaatstaf worden berekend:

A: voor de gebruikersbelasting

- voor de gebruikersbelasting voor zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2274%

B: voor de eigenarenbelasting

- voor zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1114%
- voor zaken die **niet** in hoofdzaak tot woning dienen 0,2833%

RISICO'S

n.v.t.

FINANCIËN

Met het voorstel kunnen de OZB-opbrengsten zoals opgenomen in de begroting 2026-2029 gerealiseerd worden.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

N.v.t.

COMMUNICATIE

Zie planning en uitvoering.

PLANNING EN UITVOERING

Na besluitvorming door het college wordt de verordening ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Na vaststelling van de verordening dient deze op de juiste wijze bekendgemaakt te worden.

Daarnaast worden belanghebbenden over de tarieven en de wijze van belastingheffing en inning geïnformeerd via het belastingloket en internet. Na vaststelling en het van kracht worden van de verordening kunnen de belastingaanslagen 2026 aan de belastingplichtigen worden opgelegd

.