Bijlage 3 Addendum aanpassing OZB tarief

Actualisatie waardeontwikkeling onroerendzaakbelasting

De meest recente waardeontwikkeling voor de berekening van de onroerendezaakbelasting wordt jaarlijks in november door de BghU vastgesteld. Deze actualisatie maakt onderdeel uit van de reguliere waarderingscyclus en vormt de basis voor het bijstellen van de voorlopige OZB-tarieven, zoals opgenomen in de bijlage 5 Legesverordening Onroerendezaakbelasting (RTG 25 november 2025), naar definitieve tarieven voor het belastingjaar 2026. Dit proces is in het raadsvoorstel aangekondigd en betreft een gebruikelijke werkwijze voor de vaststelling van de tarieven.

De OZB-tarieven zijn gebaseerd op de vastgestelde opbrengsten in de programmabegroting 2026 van afgerond € 18.2 mln.. Wijzigingen in het o.a. aantal objecten en de waardeontwikkeling hebben direct effect op de benodigde tariefhoogte om deze opbrengst te realiseren. Om zo nauwkeurig mogelijk aan te sluiten bij de actuele marktomstandigheden wordt voor de tariefvaststelling gewerkt met de meest recente waardestand, zodat de tarieven aansluiten bij de daadwerkelijke ontwikkeling in de vastgoedmarkt.

Afwijkingen t.o.v. de opgave van oktober

De nu aangeleverde waardeontwikkelingen laten slechts beperkte afwijkingen zien ten opzichte van de stand van oktober 2025. De tarieven wijzigen daardoor minimaal. Dat komt doordat:

- Het grootste deel van de WOZ-objecten al eerder in het proces is vastgesteld;
- De actualisatie van november vooral bestaat uit afrondingen van objectwaarderingen en enkele toevoegingen van grote objecten;
- De marktontwikkelingen tussen oktober en november beperkt zijn en vooral een verfijning vormen van reeds bekende trends.

Hierdoor blijven de structurele OZB-opbrengsten stabiel en wijken de nieuwe tarieven slechts marginaal af van de eerder gecommuniceerde tarieven (RTG, 25 november 2025):

- Eigenaren woningen: +0,00283% (stijging)
- Eigendom niet-woningen: 0,02686% (daling)
- Gebruiker niet-woningen: –0,03687% (daling)

Financiële effecten Ondernemersfonds en OZB-opbrengsten

Het ondernemersfonds loopt oorspronkelijk tot eind 2025 en is tot dat moment in de begroting geraamd. Bij de eerdere vaststelling van de extra OZB-opbrengst van € 2,3 miljoen (15% stijging OZB) was nog geen rekening gehouden met de voorgenomen verlenging en de daaruit voortvloeiende structurele afdracht van € 535.000 aan het ondernemersfonds. Daarnaast was in de oorspronkelijke berekening onvoldoende duidelijk dat het tarief voor het ondernemersfonds reeds in de tarieven voor niet-woningen is verwerkt.

Deze aanpassing heeft invloed op de verdeling over de verschillende OZB-tarieven. Door de recente actualisatie van de WOZ-waarden en de verlenging van het ondernemersfonds wordt de eerder geraamde extra OZB-opbrengst van € 2,3 miljoen bijgesteld naar € 2,835 miljoen en verdeeld over de drie tariefcategorieën. Vervolgens is de opbrengst van € 535.000,- verwerkt in het gebruikers- en eigenarentarief van niet woningen. Hiermee wordt de totale geraamde OZB-opbrengst, inclusief de door te geleiden middelen aan het Ondernemersfonds, structureel in

lijn gebracht met de begroting 2026. De geraamde opbrengst aan OZB blijft afgerond € 18,2 miljoen, zoals oorspronkelijk opgenomen, waardoor de aansluiting met de vastgestelde programmabegroting 2026 behouden blijft. Het rekentarief bij de programmabegroting liet een stijging zien van 14,4%, de daadwerkelijke stijging betreft 15.5%.

De tarieven zijn aangepast op basis van deze actualisatie en de voorgenomen verlenging van het ondernemersfonds.

Categorie	Tarief 2026 (%)	Tarief 2025 (%)	Verschil ten opzichte 2025 (%)
Eigenaren woningen	0,09473	0,08423	0,01050
Eigendom niet-woningen	0,31724	0,33714	-0,01990
Gebruiker niet-woningen	0,24773	0,24562	0,00211
Totaal			

Verwerking Ondernemersfonds in de begroting 2026

Op basis van de meest recente waardeontwikkeling voor niet-woningen wordt voor 2026 een afdracht van circa € 535.000 aan het ondernemersfonds verwacht. De definitieve subsidieaanvraag van het ondernemersfonds wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 ingediend. Op basis hiervan wordt de uiteindelijke afdracht vastgesteld en verwerkt in de eerste bestuursrapportage 2026. Door de directe doorgeleiding van deze middelen werkt de bijdrage aan het ondernemersfonds saldo neutraal door in de gemeentelijke begroting.

Tekstuele aanpassing in de legesverordening onroerendzaakbelasting bijlage 5

In de legesverordening onroerendzaakbelasting 2026 is een nieuwe lid 3 aan artikel 5 toegevoegd*: In het gebruikerstarief en voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen is het ondernemerstarief van € 50 per 100.000 aan WOZ-waarde verwerkt."*

Deze toevoeging verduidelijkt dat het tarief voor het ondernemersfonds is verwerkt in de tarieven voor niet-woningen.