Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	OZB 2026
Zaaknummer	67636-2025
B&W vergadering	18 november 2025
Agendacommissie	1 december 2025
Raadsvergadering	18 december 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Jody Kruiper telefoon: 06 25 188 246 jody.kruiper@raalte.nl
Fatale termijn(en)	31 december 2025

Bijlage(n):

(Beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Verordening OZB 2026

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	18 december 2025
Zaaknummer	67636-2025
Onderwerp	OZB 2026
Portefeuillehouder	dhr. A. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Jody Kruiper telefoon: 06 25 188 246 jody.kruiper@raalte.nl

Samenvatting

Vaststelling verordening OZB 2026
Om de tarieven rechtsgeldig te kunnen heffen in 2026 dient de verordening vóór 31 december 2025 vastgesteld te worden.

De volgende verordening wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad:
1. Verordening onroerende zaakbelastingen (OZB) 2026.

Beslispunten

1. De verordening onroerende zaakbelastingen 2026 vast te stellen, inclusief de tarieven:
   a. de eigenarenbelasting voor woningen op 0,0813%
   b. de eigenarenbelasting voor niet-woningen op 0,2287%
   c. de gebruikersbelasting voor niet-woningen op 0,1842%

Inleiding

Om tarieven rechtsgeldig te kunnen heffen in 2026 dienen de verordeningen die daar betrekking op hebben jaarlijks vóór 31 december vastgesteld te worden. In principe worden de verschillende belastingverordeningen ter vaststelling aangeboden tijdens de begrotingsbehandeling. De OZB wordt traditiegetrouw in december vastgesteld. Dit mede doordat tijdens de begrotingsbehandelingen de waardering nog onvoldoende ver gevorderd is om een tarief te bepalen. Hieronder wordt de Verordening OZB 2026 toegelicht.

Verordening OZB 2026

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het heffen van de OZB is de Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken. Bij het opstellen van de begroting is rekening gehouden met de begrotingsuitgangspunten 2026 van de gemeente Raalte. De OZB is een algemeen dekkingsmiddel. Er is geen relatie tussen de opbrengst OZB en de dienstverlening door de gemeente.

Aanpak/uitvoering

Volgens de huidige praktijk worden de begroting en de tariefberekeningen gebaseerd op de meest actuele beschikbare kennis over de waardeontwikkeling met de waarde-peildatum 1 januari 2025 (dit is waarde voor belastingjaar 2026). Hierbij moet worden opgemerkt dat de hertaxatie nog niet geheel is afgerond, een deel van de waarden is gebaseerd op schattingen.

Gemeente Raalte

Daarnaast zijn bouwkundige ontwikkelingen als sloop of verbouwing, en de situatie op de onroerendgoedmarkt relevant. Geconstateerd is dat als gevolg van marktontwikkelingen de leegstand bij de niet-woningen, in de volksmond bedrijfspanden, nog steeds aanwezig is. Ook hiermee is rekening gehouden bij de tariefbepaling.
Voor de vaststelling van de tarieven worden voor zover mogelijk de objecten meegenomen die op 1 januari 2025 in de belastingadministratie zijn opgenomen.

Beoogd effect
Met een vaststelling en publicatie van de Verordening OZB wordt een rechtmatige heffing en invordering van de OZB 2026 zeker gesteld.

Argumenten
De gemeenteraad is bevoegd om de verordening OZB vast te stellen. De tarieven zijn gebaseerd op de gewenste opbrengsten, zoals geraamd in de begroting 2026.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
Uitgangspunt voor de berekening van de tarieven is de gewenste opbrengst OZB 2026, zoals deze door de raad is vastgesteld bij de begrotingsbehandeling. Informatie over de methode van tariefberekening is opgenomen onder bijlage 1.

Binnen de begroting wordt onderscheid gemaakt tussen drie OZB-categorieën: voor woningen een tarief eigenaren en voor niet-woningen een tarief eigenaren en tarief gebruikers. Voor elke categorie wordt een opbrengst begroot en een tarief bepaald. Voor 2026 zijn per categorie de volgende bedragen begroot:

Belasting (alleen baten)	Begroting 2026
OZB-opbrengst gebruikers	1.494.379
OZB-opbrengst eigenaren Woningen	6.149.409
OZB-opbrengst eigenaren niet woningen	2.224.835
Totaal onroerende zaakbelasting (baten)	9.868.623

De volgende elementen zijn van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2026. De cijfermatige vertaling van deze elementen, die uiteindelijk resulteert in de voorgestelde tarieven, is opgenomen in de bijgevoegde bijlage 2.

1. De in de begroting 2026 geraamde opbrengst bedraagt € 9. 868.623. De OZB is vastgesteld op de geraamde opbrengst 2025.
2. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2025 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 8.551.223.000 (woningen € 7.573.959.000 en niet-woningen eigendom € 977.264.000 en niet-woningen gebruik € 833.098.000). 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.
3. De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op twee decimalen afgerond.
4. De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt circa 9,8%. De gemiddelde waardeontwikkeling voor niet-woningen bedraagt ca. 4,2%.
5. De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woningen.

6. Voor verminderingen is een bedrag geraamd voor zowel woningen als niet-woningen met een totaal van € 25.000.
7. Voor de leegstand van de niet-woningen is een bedrag geraamd van € 30.000.

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

a. de eigenarenbelasting voor woningen	op	0,0813%
b. de eigenarenbelasting voor niet-woningen	op	0,2287%
c. de gebruikersbelasting voor niet-woningen	op	0,1842 %

Voorgesteld wordt de bovenstaande tarieven vast te stellen.

Vervolg

Nadat de verordeningen door de raad zijn vastgesteld, treden zij in werking op de dag na de bekendmaking. Als datum van ingang geldt 1 januari 2026.

Communicatie

Bekendmaking van de verordeningen vindt plaats in het elektronisch Gemeenteblad op Overheid.nl.

Bijlagen

1. Tariefberekening methodiek
2. Financiële onderbouwing
3. Verordening onroerende zaakbelastingen 2026

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

Bijlage 1: Tariefberekening methodiek

In deze bijlage staat hoe we het tarief voor de onroerende zaakbelastingen (OZB) vaststellen. Dat is voor woningen en niet-woningen hetzelfde. We spreken verder alleen over 'woningen'. We spreken verder alleen over 'woningen'.

Berekenen tarief
Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. De gemeente stelt jaarlijks de waarde van alle woningen vast. De optelsom van de waarde van alle individuele woningen is de totale waarde van alle woningen in de gemeente.
Dan stellen we vast hoe hoog het percentage van dat bedrag is dat overeenkomt met de gewenste opbrengst van de OZB.

Voorbeeld: Stel de gewenste opbrengst is 10 miljoen en de totale waarde van alle woningen in de gemeente is 10 miljard, dan is het percentage 0,1% (10 miljoen gedeeld door 10 miljard). De aanslag voor een woning met een waarde van € 200.000 is dan € 200 (0,1% x € 200.000).

Als de totale waarde van alle woningen daalt, dan moet het tarief stijgen om de gewenste opbrengst te halen. Dus als de waarde van de woningen stijgt, daalt het tarief. Het gemiddelde te betalen bedrag (de aanslag) blijft in beide gevallen precies gelijk. Let wel: het gaat om de gemiddelde belastingaanslag.
De hoogte van de belastingaanslag wordt dus bepaald door een percentage van de waarde van de woning. Die "WOZ-waarde" kan per woning per jaar behoorlijk verschillen. Sommige soorten woningen kunnen sterk in waarde schommelen. Er zijn verschillen in prijsontwikkelingen tussen hoekwoningen, vrijstaande woningen, appartementen, enzovoort. Ook zijn er verschillen tussen wijken en dorpen als het gaat om prijsontwikkelingen.

Vaststellen waarde
De vrije verkoopwaarde (= waarde in het economisch verkeer) van een woning wordt vastgesteld op 1 januari van het voorafgaande jaar. De waarde stellen we vast aan de hand van veel beschikbare informatie: verkoopcijfers van vergelijkbare woningen, kadastrale informatie, bouwtekeningen, foto's, etc. De waarde die daaruit rolt, controleert de gemeentelijke taxateur.

Belastingaanslag
De waarde van de individuele woning maal het tarief (=percentage) bepaalt de hoogte van de aanslag OZB. De gemeenteraad bepaalt met welk % de opbrengst van de OZB per jaar stijgt. De gemiddelde belastingaanslag zal ook met dat % stijgen.

Niet-woningen
De vastgoedmarkt van bedrijfspanden in Raalte laat met de huidige waardepeildatum een divers beeld zien. Er is een lichte stijging van de totale waarde ten opzichte van vorig jaar. De marktontwikkeling heeft gevolgen voor de waardering van de bedrijfspanden in Raalte.
Ook bij de tariefstelling voor niet-woningen is het realiseren van de begrote opbrengsten voor 2026 het uitgangspunt.

Gemeente Raalte

Bijlage 2: Financiële onderbouwing

De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt ca. 9,8%. De gemiddelde waardestijging van niet-woningen ca. 4,2%. Voor elk individueel object is de waardeontwikkeling anders, waarbij er aanzienlijke verschillen op kunnen treden ten opzichte van de waarde vaststelling voor een voorgaande waarde peildatum.

Totale gewenste opbrengst OZB begroting 2026

Belasting (alleen baten)	Begroting 2026
OZB-opbrengst gebruikers	1.494.379
OZB-opbrengst eigenaren Woningen	6.149.409
OZB-opbrengst eigenaren niet woningen	2.224.835
Totaal onroerendezaakbelasting (baten)	9.868.623

Berekening tarief 2026

Basiskengetallen	Begroting 2026	In %	Verminderingen	Leegstand	Totaal bruto begroot
Woningen	€ 6.149.409	62,31%	€ 5.000		€ 6.154.409
Niet woningen eig	€ 2.224.835	22,54%	€ 10.000		€ 2.234.835
Niet woningen gebruik	€ 1.494.379	15,14%	€ 10.000	€ 30.000	€ 1.534.379
	€ 9.868.623	100,00%	€ 25.000	€ 30.000	€ 9.923.623

Totale taxatiewaarde 2026

Soort heffing	Eigendom	Gebruik
Woningen	€ 7.573.959.000	
Bedrijven	€ 977.264.000	€ 833.098.000
	€ 8.551.223.000	**€ 833.098.000**

Berekening tarief x taxatie waarde = opbrengst

Soort	Eigenaar	Gebruik	Taxatiewaarde	Opbrengst Eig	Opbrengst geb	Totaal
Woningen Eig	0,0813%		€ 7.573.959.000	€ 6.157.629		€ 6.157.629
CNW-eigenaar	0,2287%		€ 977.264.000	€ 2.235.003		€ 2.235.003
CNW gebruik		0,1842%	€ 833.098.000		€ 1.534.567	€ 1.534.567
Totaal						**€ 9.927.198**

Toelichting:

Voor elke belastingsoort (eigenaren woningen, eigenaren niet-woningen en gebruikers niet-woningen) berekende bruto begrote opbrengst wordt per belastingsoort gedeeld door de totale waarde omvang per belastingsoort.
De uitkomsten van de berekeningen zijn de tarieven voor 2026.