

Verantwoordelijk team
Concernstaf

Zaaknummer
2026-009123

Datum
16 juni 2026

Portefeuillehouder
A.A. (Arend) Meijer

Raad d.d.
30 september 2026

Onderwerp
OZB niet-woningen

Beslispunten

1. Om de in 2026 teveel geïnde OZB voor niet-woningen te corrigeren via de OZB-aanslag in 2027.
2. Hiervoor in 2027 € 403.000 te onttrekken aan de algemene reserve.
3. Bij de Najaarsnota de lagere opbrengst voor 2027 en de dekking uit de algemene reserve verwerken.

Samenvatting

Uit de jaarrekening 2025 blijkt dat de gehanteerde uitgangspunten voor de berekening van de OZB-opbrengsten en tarieven 2026 voor niet-woningen afwijken van de werkelijkheid. Hierdoor zijn de opbrengsten en tarieven voor niet-woningen te hoog vastgesteld. Ook blijkt uit recente gegevens dat de belastingcapaciteit hoger is dan eerder geraamd, waarschijnlijk door een sterkere waardeontwikkeling.

De tarieven voor 2026 zijn echter al door de raad vastgesteld en kunnen niet meer worden aangepast. Voorstel wordt daarom gedaan om dit te corrigeren bij de belastingaanslag voor niet-woningen in 2027. Om dit te dekken, stellen we voor om in 2027 € 403.000 uit de vrije algemene reserve te onttrekken.

Aanleiding

Op 4 maart 2026 heeft de Raad schriftelijke vragen gesteld over de OZB-aanslagen. Deze vragen zijn door het college beantwoord op 31 maart 2026. Naar aanleiding van de vragen heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is nu afgerond.

Inhoud

De OZB-opbrengsten worden bepaald door zowel de waardestijging als de ontwikkeling van het aantal objecten (areaal). Bij de tariefvaststelling 2025 is uitgegaan van voorlopige aantallen, maar uiteindelijk zijn 130 woningen en 25 niet-woningen meer gerealiseerd dan geraamd. Daarnaast is het complex van Pro Persona in Wolfheze per 2025 hergeclassificeerd van niet-woning naar woning, wat invloed heeft op de verdeling van de OZB-opbrengsten.

Uit de analyse van de jaarrekening 2025 blijkt dat de werkelijke areaalontwikkeling afwijkt van de uitgangspunten in de begroting 2025 en 2026. Hierdoor zijn de geraamde opbrengsten voor niet-woningen in 2026 te hoog vastgesteld (€ 268.600), wat heeft geleid tot te hoge tarieven.

Daarnaast blijkt uit de meest recente belastingcapaciteit (mei 2026) dat de WOZ-waarde van niet-woningen ongeveer € 12 miljoen hoger ligt dan eerder aangenomen, waarschijnlijk door een hogere waardeontwikkeling. Dit resulteert in extra hogere opbrengsten (€ 134.400), boven op de eerdere afwijking.

Voor 2026 kunnen de tarieven echter niet meer worden aangepast, aangezien deze al door de raad zijn vastgesteld.

Kader

De gemeenteraad stelt jaarlijks de OZB-tarieven vast in het kader van de begroting. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de geraamde opbrengst in overeenstemming is met de beoogde belastingdruk voor de verschillende categorieën belastingplichtigen. In 2026 is gebleken dat voor niet-woningen een hoger bedrag aan OZB is geheven dan beoogd. De voorgestelde compensatie via een eenmalige verlaging van de OZB-opbrengst in 2027, gefinancierd door een onttrekking aan de algemene reserve, doet recht aan het principe dat te veel geheven belastingen worden gecompenseerd, zonder dat dit leidt tot structurele effecten in de begroting.

Argumenten

In de begroting 2026 en het voorstel lokale heffingen 2026 is aangegeven dat er een tariefdifferentiatie woningen en niet-woningen wordt ingevoerd. De toelichting hiervan luidt al volgt:

“Om het verschil in belastingdruk tussen woningen en niet-woningen te verkleinen stellen we het volgende voor: Politieke heroverweging van het beginsel van tariefdifferentiatie, met het oog op een toekomstbestendige en rechtvaardige OZB-structuur. Hierdoor verschuift jaarlijks tien procent van de onroerendezaakbelasting gebruikers (OZB)-opbrengst van niet-woningen naar woningen. Deze compensatiemaatregel is ten gunste van de lokale ondernemers als huurder/gebruiker van een niet-woning.”

Nu blijkt echter dat in werkelijkheid het tegenoverstelde is gebeurd als gevolg van de bevindingen die genoemd zijn bij het onderdeel inhoud.

Met dit voorstel wordt ervoor gezorgd dat de ontstane situatie wordt hersteld en dat het bedrag dat in 2026 te veel aan OZB is betaald door eigenaren en gebruikers van niet-woningen op een zorgvuldige manier wordt gecompenseerd. Het gaat in totaal om € 403.000.

In 2027 wordt dit bedrag onttrokken aan de algemene reserve en gebruikt om de OZB-tarieven voor niet-woningen eenmalig te verlagen. De begrote opbrengst wordt dan verlaagd met € 242.700 voor eigenaren en € 160.300 voor gebruikers. Bij de najaarsnota begroten we dan de lagere opbrengst voor 2027 en de dekking uit de reserve.

Alternatieven

Een alternatief is om het te veel geheven bedrag niet via de OZB-tarieven van 2027 te compenseren, maar rechtstreeks terug te betalen aan de belastingplichtigen. Dit brengt echter extra uitvoeringskosten en administratieve lasten met zich mee en is minder efficiënt uitvoerbaar.

Onderwerp

OZB niet-woningen

Datum

16 juni 2026

Zaaknummer

2026-009123

Pagina

2 van 4

Een andere optie is om geen compensatie toe te passen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan het besluit van de gemeenteraad om het verschil tussen woningen en niet-woningen te verkleinen.

Aanpak/Uitvoering

In 2027 wordt een bedrag van € 403.100 onttrokken aan de algemene reserve. Dit bedrag wordt ingezet om de OZB-tarieven voor niet-woningen eenmalig te verlagen. Concreet betekent dit dat de begrote OZB-opbrengst voor 2027 wordt verlaagd met € 242.700 voor eigenaren en € 160.300 voor gebruikers.

De verlaging wordt verwerkt in de vaststelling van de OZB-tarieven voor het belastingjaar 2027 en loopt via de reguliere aanslagoplegging. Hiermee wordt het in 2026 te veel betaalde bedrag op een eenvoudige en uitvoerbare wijze gecompenseerd. De uitvoering sluit aan bij bestaande processen, waardoor geen aanvullende uitvoeringsmaatregelen nodig zijn en de lasten voor de organisatie beperkt blijven.

Participatie

n.v.t.

Communicatie

De verlaging van de OZB-tarieven voor niet-woningen in 2027 wordt via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd, zoals de belastingaanslag en de gemeentelijke website. Hierbij wordt toegelicht dat de eenmalige tariefverlaging het gevolg is van een correctie op de in 2026 te veel geheven OZB.

Financiële consequenties

Uit de analyse van de jaarrekening 2025 blijkt dat de werkelijke areaalontwikkeling afwijkt van de uitgangspunten in de begroting 2025 en 2026. Hierdoor zijn de geraamde opbrengsten voor niet-woningen in 2026 te hoog vastgesteld (€ 268.600), wat heeft geleid tot te hoge tarieven. Daarnaast blijkt uit de meest recente belastingcapaciteit (mei 2026) dat de WOZ-waarde van niet-woningen ongeveer € 12 miljoen hoger ligt dan eerder aangenomen, waarschijnlijk door een hogere waardeontwikkeling. Dit resulteert in extra hogere opbrengsten (€ 134.400), boven op de eerdere afwijking. Er zal nog met de afdeling belastingen een verdere analyse worden gemaakt van de huidige waardeontwikkeling voor zowel niet-woningen en woningen.

Voor de begroting 2027 wordt de begrote OZB voor woningen éénmalig verlaagd met € 403.000. Deze verlaging wordt gedekt door een onttrekking aan de vrije algemene reserve van € 403.000. Bij de najaarsnota begroten we dan de lagere opbrengst voor 2027 en de dekking uit de reserve.

Op basis van de analyse die we nog gaan uitvoeren, zullen we komen met een voorstel voor de vaststelling van de structurele tarieven miv 2027.

Onderwerp

OZB niet-woningen

Datum

16 juni 2026

Zaaknummer

2026-009123

Pagina

3 van 4

De bovengenoemde consequenties zullen worden verwerkt in respectievelijk de najaarsnota 2026 en de paragraaf lokale heffingen van de begroting 2027.

Juridische consequenties

N.v.t.

Samenhang met andere beleidsvelden

N.v.t.

Werelddoelen



Bijlagen

- Raadsbesluit OZB niet-woningen