Openbaar Zaaknummer: Z/26/340552

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Antwoord op schriftelijke vragen VVD: ontwikkelingen OZB

Collegedatum: 3 maart 2026

Kernboodschap
De raad heeft in december met het vaststellen van de verordening Onroerende zaakbelastingen 2026 Wijchen, de tarieven voor 2026 vastgesteld. Bij het berekenen van de tarieven is al rekening gehouden met een WOZ-waardestijging. Zo betalen inwoners en ondernemers gemiddeld genomen 2,74% meer ten opzichte van 2025. Dat is met het vaststellen van de Begroting 2026 door de gemeenteraad besloten.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
06-11-2025	319202 Beslisnota Programmabegroting 2026 Wijchen
16-12-2025	326424 Beslisnota Vaststellen leges- en belastingverordeningen 2026

Antwoord van het college
In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen

Vraag 1:
Wat is de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde in Wijchen (van de peildatum 1-1-2024, aanslag 2025, tot 01-01-2025, aanslag 2026)?

Antwoord:
Bij de berekening van de tarieven voor de OZB aanslagen 2025 en 2026 zijn onderstaande gemiddelde WOZ-waarde ontwikkelingen verdisconteerd (effect hiervan is dat de tarieven zijn verlaagd):
Aanslag 2025:
* categorie woningen: 6,5%
* categorie niet-woningen: 6,5%
Aanslag 2026:
* categorie woningen: 14,9%
* categorie niet-woningen: 6,8%

Vraag 2:
Wat is het effect van deze hogere WOZ-waarde op de inkomsten (dus wat inwoners en bedrijven betalen)? Verwacht het college hierdoor direct een overschrijding en dus winst voor de gemeente Wijchen?

Antwoord:
Doordat er bij de berekening van de tarieven, conform bestaand beleid, de verwachte gemiddelde waardeontwikkeling is gecorrigeerd, heeft de hogere WOZ-waarde geen effect op de OZB inkomsten, dus verwacht ons college daardoor ook geen winst.

Hierbij moet wel worden vermeld, dat wanneer de individuele WOZ-waardestijging hoger is dan het gemiddelde waarmee bij de tarieven gerekend is, dan is de opbrengst uit dat object wel hoger dan verwacht. Echter omgekeerd bij een lagere WOZ-waardestijging dan het gemiddelde, genereerd de gemeente een lagere opbrengst van dat object dan verwacht. Op de totale opbrengst van de OZB heeft dat echter geen effect.

Dit zie je terug in het tarief van de OZB voor woningen, deze is voor 2026 gedaald naar 0,0950% (in 2025: 0,1051%). Het effect is dan ook een lager OZB-tarief, maar afgezet tegen een hogere waarde.

Vraag 3:
Heeft de gemeente invloed op de waardebepaling? Worden bij het verstrekken van de opdracht regels of richtlijnen meegegeven waarop de WOZ-waarde wordt bepaald?

Antwoord:
De gemeente heeft géén invloed op de WOZ-waardebepaling. Er worden bij het verstrekken van de opdracht ook geen regels of richtlijnen meegegeven waarop de WOZ-waarde wordt bepaald.
De gemeente is namelijk gehouden aan de Wet waardering onroerende zaken, waarin o.a. is vastgelegd op welke wijze een taxatie moet geschieden. De Waarderingskamer ziet erop toe dat de gemeente zich houdt aan die Wet.

Vraag 4:
Veel partijen tekenen namens inwoners op basis van no cure no pay bezwaar aan tegen de WOZ-waarde. Voor inwoners is dit een laagdrempelige manier om bezwaar te maken. Ziet het college een toestroom van bezwaren? Is daarvoor capaciteit aanwezig? En wat zijn de kosten om deze bezwaren af te handelen?

Antwoord:
De gemeentelijke belastingheffing en -inning is ondergebracht bij Munitax. Dit regionaal samenwerkingsverband handelt ook de bezwaarschriften af met betrekking tot de WOZ-waarde.
Volgens Munitax lijkt de laatste twee jaar het aantal bezwaarschriften tegen de WOZ-waarde stabiel. Voor 2026 is het te vroeg om deze vraag te beantwoorden. De inwoner kan de eerste 6 weken na ontvangst van een aanslag bezwaar indienen. Na afloop van deze 6 weken, dus na 14 maart 2026, is duidelijk hoeveel bezwaarschriften inwoners, al dan niet via een no cure no pay-bureau, hebben ingediend.
Indien nodig wordt daar extra capaciteit op ingezet/voor ingeschakeld.

Vraag 5:
Kan het college de raad informeren wat de kosten van het afhandelen van bezwaren zijn, en wat deze kosten in de afgelopen jaren zijn geweest?

Antwoord:
Zoals bij vraag 4 is vermeld, handelt Munitax voor de deelnemende gemeente de bezwaarschriften af. In haar jaarverantwoording zijn niet per individuele gemeente, maar voor geheel Munitax de navolgende kosten voor het afhandelen van die bezwaarschriften opgenomen:
2023: € 265.000
2024: € 305.000
2025 (concept jaarverantwoording): € 144.000.