Verordening onroerende-zaakbelastingen Druten 2026

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Druten
Officiële naam regeling	Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen Druten 2026
Citeertitel	Verordening onroerende-zaakbelastingen Druten 2026
Besloten door	Gemeenteraad
Onderwerp	Belastingen: onroerende-zaakbelastingen

Opmerkingen m.b.t. de regeling
Verordening voor het belastingjaar 2026

Grondslagen
De artikelen 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet.

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)
n.v.t.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terug-werkende kracht	Betreft	Ontstaansbron: datum ondertekening;	Bron bekendmaking
De verordening treedt inwerking op de eerste dag na bekendmaking.	n.v.t.	Nieuwe regeling	Raad: 18 december 2025	Publicatie vindt plaats in het digitale Gemeenteblad.

De raad van de gemeente Druten,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025,

en gelet op de artikelen 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de:

Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen Druten 2026

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerende-zaakbelastingen' worden voor binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
   a. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
   b. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
2. Bij gebruikersbelasting wordt:
   a. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven (verder: de gebruiker), aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (verder: de gebruikgever); de gebruikgever is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op de gebruiker;
   b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld; degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.
3. Voor de eigenarenbelasting wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Voorwerp van de belasting

1. Voorwerp van de belasting is een onroerende zaak.
2. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
3. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar bedoeld in artikel 1.
2. Als voor een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18 en 20 tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Vrijstellingen

1. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij het bepalen van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
   a. voor de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
   b. glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;

c. onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
e. natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
f. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
g. waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
h. werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
i. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
j. onroerende zaken voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
k. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen – niet zijnde gebouwen – welke zijn geplaatst voor het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, banken, abri's, hekken en palen;
l. plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
m. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.
n. dorpshuizen, waaronder ook wijkcentrum De Doorkijk, die in hoofdzaak gebruikt worden ten behoeve van sociale, culturele, educatieve en recreatieve activiteiten ten behoeve van de lokale gemeenschap.

2. De vrijstelling met betrekking tot de in onderdeel j van het eerste lid bedoelde onroerende zaken voor de eigenarenbelasting geldt niet voor zover de gemeente van die zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
3. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf.
   Het percentage bedraagt voor:
   a. de eigenarenbelasting:
      1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen: 0,1076%;
      2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen: 0,2857%;
   b. de gebruikersbelasting: 0,2225%.

2. Voor belastingbedragen tot € 5,00 wordt geen belasting geheven. Voor de toepassing van de vorige volzin wordt het totaal van op een aanslagbiljet verenigde verschuldigde bedragen onroerende-zaakbelastingen of andere heffingen aangemerkt als één belastingbedrag.

Artikel 6 Wijze van heffing
De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling
1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990, moeten de aanslagen worden betaald in één termijn die vervalt twee maanden na dagtekening van het aanslagbiljet.
2. In afwijking van het eerste lid geldt – in geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen meer bedraagt dan € 45,00 met een maximum van € 3.000,00 en een machtiging is afgegeven voor het automatisch incasseren van het verschuldigde bedrag -, dat:
   a. aanslagen, waarvan de dagtekening ligt tussen 1 januari en 1 oktober van het belastingjaar waarop ze betrekking hebben, worden geïncasseerd in zoveel gelijke termijnen als er na de maand van dagtekening van het aanslagbiljet nog maanden in het belastingjaar overblijven met een maximum van acht;
   b. aanslagen, waarvan de dagtekening ligt na 30 september van het belastingjaar waarop ze betrekking hebben, worden geïncasseerd in drie gelijke termijnen.

   Bij het van toepassing zijn van het vorenstaande vervalt de eerste incassotermijn een maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
3. In afwijking van het eerste lid geldt, voor aanslagen waarvan het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen € 45,00 of minder bedraagt en een machtiging is afgegeven voor het automatisch incasseren van het verschuldigde bedrag, dat het totaalbedrag van de aanslag in één keer wordt geïncasseerd twee maanden na de dagtekening van het aanslagbiljet.
4. Voor aanslagen, waarvan het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen meer bedraagt dan € 3.000,00, is geen automatische incasso mogelijk en is de betalingstermijn als onder lid 1 van toepassing.
5. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Overgangsrecht
De 'Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen Druten 2025' van 12 december 2024 wordt ingetrokken met ingang van de in artikel 9, tweede lid genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.

Artikel 9 Inwerkingtreding
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2026.

Artikel 10 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening onroerende-zaakbelastingen Druten 2026'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2025.

de griffier, de voorzitter,

P.G.J.M. van Boxtel S.W.P.J. Sengers

Toelichting op de Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen gemeente Druten 2026

Artikelsgewijze toelichting

Aanhef
In de aanhef wordt verwezen naar artikelen 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet. De toepasselijke artikelen uit de Wet WOZ worden in die artikelen genoemd.

Artikel 1. Belastbaar feit en belastingplicht

Lid 1: eigendom/gebruik, woning/niet-woning
Voor iedere onroerende zaak die binnen de gemeente ligt kan een directe belasting voor het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht worden geheven. De belasting wegens genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt aangeduid als eigenarenbelasting. De belasting wegens het gebruik van een onroerende zaak wordt aangeduid als gebruikersbelasting en wordt alleen geheven ter zake van onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen. De onroerende-zaakbelastingen zijn tijdstipbelastingen. Het begin van het kalenderjaar bepaalt de belastingplicht. Indien het gebruik dan wel het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht in de loop van het jaar aanvangt of eindigt, heeft dat geen invloed op de belastingplicht. De aanslag wordt dan niet tijdsevenredig herrekend[1].

Gebruikersbelasting
De gebruikersbelasting wordt alleen geheven van degene die (naar de omstandigheden beoordeeld) bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient (niet-woning) al dan niet krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt. Het is daarbij niet van belang waarop het gebruik van de niet-woning is gebaseerd. Ook bij wederrechtelijk gebruik (krakers) is sprake van gebruik[2].
De definitie van het begrip onroerende zaak staat in artikel 2, tweede lid van deze verordening.

Het begrip gebruik
Of er sprake is van gebruik wordt beoordeeld naar de feitelijke omstandigheden. Er is in ieder geval sprake van gebruik als een niet-woning daadwerkelijk wordt gebruikt[3]. Maar er is ook gebruik als een persoon de niet-woning bewust leeg laat staan met de bedoeling die voor bepaalde doeleinden voor zichzelf ter beschikking te houden. Gebruik is ook aanwezig als de persoon een niet-woning bouwt of laat bouwen op een ongebouwd eigendom.
Er is geen sprake van gebruik als de bevrediging van behoeften door externe belemmeringen wordt geblokkeerd, zoals het wachten op verstrekking van een bouwvergunning na aanvraag daarvan.

Het aanhouden voor handels- of beleggingsdoeleinden levert geen metterdaad bezigen en dus geen gebruik op[4]. De (tijdelijke) afwezigheid van de gebruiker van een niet-woning op 1 januari leidt niet zonder meer tot het achterwege laten van heffing van de gebruikersbelasting[5].

---

[1] Hof Den Haag 26 januari 2000, nr. 98/02639, Belastingblad 2001, blz.163

[2] Hoge Raad 10 maart 1982, nr. 20 860, BNB 1982/115, Belastingblad 1982, blz. 148 (Dordrecht)

[3] Hoge Raad 5 september 1979, nr. 19420, BNB1979/268 (Uitgeest) : “metterdaad bezigt ter bevrediging van zijn eigen behoeften”

[4] Hoge Raad 22 juli 1985, nr. 22649, BNB 1985/258, Belastingblad 1985, blz. 658 (De Bilt)

[5] Hoge Raad 30 juni 1993, nr. 28345, BNB 1993/265

Het begrip gebruiker
Wie de gebruiker van een niet-woning is, kan bijvoorbeeld worden afgeleid uit een registratie in het handelsregister (KVK), de tenaamstelling van het contract voor de levering van gas, water en licht (nutsaansluitingen), inlichtingenformulieren eigenaren en actief onderzoek.

Lid 2, onderdeel a: deelgebruik
In artikel 1, tweede lid, van de verordening is een aanvullende bepaling voor de gebruikersbelasting opgenomen (zie ook Artikel 220b, eerste lid, van de Gemeentewet): gebruik door degene aan wie een (onzelfstandig) deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven (gebruiker), wordt aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (gebruikgever). De verhuurder (al of niet tevens eigenaar) is ook belastingplichtig voor de gebruikersbelasting als hij niet zelf gebruiker (van een deel) van de niet-woning is maar het gehele object in onzelfstandige delen verhuurt[6]. Bij kantoorverzamelgebouwen (die voor de Wet WOZ en de onroerende-zaakbelastingen als één object kunnen gelden) met meer dan één gebruiker, wordt de verhuurder in de heffing van de gebruikersbelasting betrokken. De huurders zijn dan niet belastingplichtig. De bepaling ziet alleen op situaties waarin delen van de onroerende zaak worden gebruikt door afzonderlijke gebruikers, die niet gezamenlijk het geheel gebruiken. De verhuurder van een niet-woning kan niet als gebruiker worden aangemerkt als hij de niet-woning verhuurt aan bijvoorbeeld één onderneming of één persoon. Verhuurt hij de verschillende onzelfstandige delen aan verschillende gebruikers, dan is hij wel belastingplichtig. De gebruikgever mag de gebruikersbelasting wel verhalen op de gebruiker.

Lid 2, onderdeel b: volgtijdig gebruik
Het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik wordt aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld. Dit ziet met name op niet-woningen die voor korte perioden worden verhuurd. In beginsel is de eigenaar degene die de niet-woning ter beschikking stelt voor volgtijdig gebruik. Dit is anders indien gebruik wordt gemaakt van een verhuurorganisatie en deze verhuurorganisatie grotendeels het financiële risico van meer- of minderopbrengsten uit de verhuur draagt. Alleen het uit handen geven van de bemiddeling (al dan niet tegen een beperkt percentage van de verhuurprijs) aan een verhuurorganisatie is niet voldoende om deze verhuurorganisatie als gebruiker aan te merken[7].

Degene die de niet-woning ter beschikking stelt is bevoegd om de belasting te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.

Lid 3: inschrijving basisregistratie kadaster
De vaststelling van de belastingplicht voor het genot baseert de gemeente in het algemeen op de basisregistratie kadaster. De tot belastingplicht leidende beperkte rechten zijn:

- appartementsrecht;
- erfpachtrecht;
- recht van opstal;
- recht van vruchtgebruik;
- recht van beklemming;
- recht van gebruik en bewoning;
- beperkt recht in de zin van artikel 5, derde lid, onderdeel b, van de Belemmeringenwet privaatrecht.

[6] Hoge Raad 05-06-2009, ECLI:NL:HR:2009:BI6157
[7] Zie ook Hoge Raad 07-02-2001, ECLI:NL:HR:2001:AA9843 (Wierden) en Hoge Raad 22 november2002, ECLI:NL:HR:2002:AF0960 (Oostburg)

De basisregistratie kadaster geeft in bijna alle gevallen uitsluitsel over de vraag wie de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is. De gemeente heeft een keuzemogelijkheid indien er naast eigendom ook sprake is van een afgeleid recht (bijvoorbeeld recht van vruchtgebruik). De aanwijzing van een belastingplichtige vindt plaats op basis van beleidsregels die door het college van burgemeester en wethouders of de heffingsambtenaar zijn vastgesteld en bekendgemaakt. Als er meer genothebbenden zijn die met betrekking tot één onroerende zaak in dezelfde hoedanigheid verkeren (bijvoorbeeld in geval van mede-eigendom twee eigenaren) geldt hetzelfde. De gemeente zal bij de keuze van de belastingplichtige handelen volgens vastgestelde en bekendgemaakte beleidsregels.

Economische eigendom leidt meestal niet tot genot krachtens bezit. Iemand heeft de economische eigendom van een zaak indien hij niet de juridische eigenaar daarvan is, maar economisch wel belang heeft in die zin dat hij het volle risico voor alle waardeveranderingen en voor het eventuele tenietgaan van die zaak draagt. De juridisch eigenaar is echter genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht. De overdracht van de economische eigendom belet niet dat de juridisch eigenaar in de heffing van de onroerende-zaakbelastingen wordt betrokken, omdat het objectieve karakter van de onroerende-zaakbelastingen dat met zich meebrengt: door de eigenaar, bezitter of beperkt gerechtigde vrijwillig aanvaarde beperkingen van zijn genot staan niet in de weg aan zijn belastingplicht[8].

Voorbeelden van economisch eigenaarschap zijn huurkoop, maar ook het lidmaatschapsrecht van een coöperatieve flatvereniging kan worden gezien als een vorm van economische eigendom van een flatwoning.

De eigenaar, bezitter of beperkt gerechtigde wordt in de belastingheffing betrokken ongeacht de omvang van zijn genot. Alleen als de eigenaar wederrechtelijk de eigendom is ontnomen, kan hij niet als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht worden aangemerkt, tenzij die ontneming van voorbijgaande aard is[9]. Het enkele ingeschreven staan in de basisregistratie kadaster levert nog geen belastingplicht op[10].

Het genot kan ook voortvloeien uit een persoonlijk recht. Bijvoorbeeld voor bij een huurafhankelijk recht van opstal. In dat geval worden twee objecten en derhalve twee genothebbenden krachtens eigendom, bezit of beperkt recht onderscheiden, te weten de eigenaar van de grond en de eigenaar van het opstal. Bij een zelfstandig recht van opstal wordt slechts een genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht onderscheiden: de houder van het recht van opstal[11].

Artikel 2. Voorwerp van de belasting

Lid 1:
Het voorwerp van de belasting (belastingobject) is een onroerende zaak. Het belastbaar feit (artikel 1) beperkt zich tot de in de gemeente gelegen onroerende zaak.

Lid 2:
De voorschriften voor de objectafbakening staan in artikel 16 van de Wet WOZ. Daarom wordt voor de afbakening van het belastingobject (de onroerende zaak) in de tekst van de verordening verwezen naar hoofdstuk III van de Wet WOZ.

---

[8] Hoge Raad 29 november 1989, nr. 26308, BNB 1990/43, Belastingblad 1991,blz. 63 (Amsterdam)
[9] Hoge Raad 10 maart 1982, nr. 20 860, BNB 1982/115, Belastingblad 1982, blz. 148 (Dordrecht)
[10] Hoge Raad 4 juni 1986,nr. 23764, BNB 1986/240, Belastingblad 1986, blz. 442 (Amsterdam)
[11] zie Hoge Raad 7 maart 1979, nr. 20 860, BNB 1979/126(Rotterdam); Hoge Raad 21 oktober 1992, nr. 28641, BNB 1993/9, Belastingblad 1992, blz. 840 (Tilburg) en Hoge Raad 14-09-1994, ECLI:NL:HR:1994:AA2955 (Rotterdam)

Het object wordt aan de hand van de volgende stappen afgebakend:

1. Is het object roerend of onroerend?
2. Is het object een gebouwd eigendom?
3. Is het object een ongebouwd eigendom?
4. Is het object een zelfstandig gedeelte van een gebouwd of ongebouwd eigendom?
5. Zijn de objecten in eigendom (eigendom, beperkt recht of bezit) van één 'eigenaar'?
6. Zijn de objecten in gebruik bij één gebruiker en horen deze naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar?
7. Vormen de objecten een recreatieterrein dat als zodanig wordt geëxploiteerd?
8. Ligt het object geheel of gedeeltelijk in de gemeente?

Roerend of onroerend
Alleen de onroerende zaken worden in de heffing betrokken. Wat onroerend is, is bepaald in artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek (BW):

- de grond,
- de nog niet gewonnen delfstoffen,
- de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.

Lid 3:
Dit lid geeft een definitie van het begrip woning overeenkomstig de bepaling in de Gemeentewet (artikel 220a, lid 2). Een onroerende zaak dient tot woning indien de vastgestelde WOZ-waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Het 'in hoofdzaak-criterium' wordt uitgelegd als: 70% of meer. De vraag wat een woningdeel is, is in de jurisprudentie uitgebreid aan de orde geweest. Het gaat vooral om onroerende zaken die voor de Wet WOZ als niet-woning zijn aangemerkt en als zodanig zijn gewaardeerd.

Artikel 3. Maatstaf van heffing

Algemeen
De term 'maatstaf van heffing' wordt gebruikt in algemene zin. De term 'heffingsmaatstaf' wordt in concrete zin gebruikt (de concrete waarde van een onroerende zaak). Daarom is in de aanhef van artikel 3 van de verordening sprake van 'maatstaf van heffing' en in het vervolg van de verordening steeds over 'heffingsmaatstaf'. Dit correspondeert met de wettekst. De heffingsmaatstaf is de waarde van de onroerende zaak zoals deze is vastgesteld op basis van de Wet WOZ. In het eerste lid is de tekst van artikel 220c van de Gemeentewet overgenomen.

Lid 1: heffingsmaatstaf

Waarde in het economische verkeer
Artikel 17 van de Wet WOZ geeft de regels voor de waardering. Uitgangspunt daarbij is de waarde in het economische verkeer. Dat is de waarde die aan de onroerende zaak kan worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen (overdrachtsfictie) en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (verkrijgingsfictie). Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met eventueel op de onroerende zaak rustende lasten, zoals een anti-speculatiebeding met

kettingbeding. Volgens de Hoge Raad dient bij de waardebepaling wel rekening te worden gehouden met een zakelijke of daarmee gelijk te stellen verplichting die de omvang van het genot van de zaak beperkt[12]. Voor woningen en rijksmonumenten is de waarde in het economische verkeer altijd van toepassing. Voor niet-woningen daarentegen wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde genomen indien deze hoger is dan de waarde in het economische verkeer.

Gecorrigeerde vervangingswaarde
De overdrachts- en verkrijgingsfictie gelden ook voor de gecorrigeerde vervangingswaarde[13]. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde van de onroerende zaak te verminderen met de afschrijving wegens technische en functionele veroudering en daarbij dan de grondwaarde op te tellen.
De afschrijving wegens technische veroudering vindt plaats op grond van de verwachte levensduur van het object en de restwaarde die het object aan het einde van die levensduur zal hebben. De afschrijving wegens functionele veroudering brengt de mate tot uitdrukking waarin nog behoefte bestaat aan de onroerende zaak als gevolg van technische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Redenen voor een afschrijving wegens functionele veroudering kunnen bijvoorbeeld gewijzigde bouwtechnieken of bouwtechnische eisen zijn.
Daarnaast kan ook worden gedacht aan ondoelmatig ingerichte ruimten alsmede aan een tekort of overschot aan ruimte. Ook economische veroudering als gevolg van algemene conjuncturele ontwikkelingen en ontwikkelingen in de branche kunnen van invloed zijn op de functionele veroudering.

Gecorrigeerde vervangingswaarde niet hoger dan bedrijfswaarde
De omvang van de functionele veroudering komt onder meer aan bod in het arrest van de Hoge Raad van 8 juli 1992[14].
In dit arrest concludeert de Hoge Raad dat bij onroerende zaken die in de commerciële sfeer worden gebezigd, de gecorrigeerde vervangingswaarde niet hoger wordt gesteld dan de bedrijfswaarde, oftewel de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt. De bedrijfswaarde is niet van toepassing op niet-commercieel gebezigde onroerende zaken, zoals bijvoorbeeld een schoolgebouw[15] en een kerk[16] of indien de exploitatie vooral geschiedt om in het algemeen belang gelegen redenen[17].

Wijzigingen na waardepeildatum
De waarde van de onroerende zaak wordt vastgesteld naar de waarde die de zaak heeft op de waardepeildatum en naar de staat waarin de zaak verkeert op het tijdstip van de waardepeildatum. De waardepeildatum ligt één jaar vóór het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Met wijzigingen tussen deze waardepeildatum en het begin van het kalenderjaar wordt alleen in bepaalde gevallen rekening gehouden. Deze gevallen zijn:

a. een onroerende zaak gaat op in een andere onroerende zaak dan wel in meer onroerende zaken;
b. een onroerende zaak wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming;
c. een onroerende zaak ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, omstandigheid een waardeverandering.

---

[12] Hoge Raad 25 november 1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2572, (Rotterdam)
[13] Hoge Raad 9 juli1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2808 (kettingbeding met recht van terugkoop)
[14] Hoge Raad van 8 juli 1992, nr. 27678, BNB 1992/298, Belastingblad 1992, blz. 801 (Veendam)
[15] Hof Arnhem 18 januari 1994, nr. 931529, Belastingblad 1994, blz. 397
[16] Hoge Raad 5 juni 1996, nr. 30314, LJN: AA1799, BNB 1996/250, Belastingblad 1996, blz. 430(Amsterdam)
[17] Hoge Raad 7 februari 2001, nr. 34899, LJN: AA9842, BNB 2001/112 (Leeuwarden)

Wijzigingen onder a betreffen de objectafbakening. Onder b gaat het om wijzigingen van het object zelf. De wijzigingen onder c betreffen wijzigingen aan het object zelf, maar ook omgevingsfactoren. De waardeverandering wordt meegenomen vanaf het begin van het kalenderjaar wanneer de bedoelde feiten of omstandigheid geheel of gedeeltelijk hun beslag hebben gekregen.

Lid 2: vangnet bij ontbreken WOZ-beschikking
Het tweede lid is een zogenaamde 'vangnet-bepaling' en voorziet erin dat indien voor een onroerende zaak onverhoopt geen WOZ-beschikking is vastgesteld, toch een aanslag kan worden opgelegd. Een voorbeeld is het geval dat een WOZ-beschikking door de rechter is vernietigd vanwege een fout in de objectafbakening. Als de WOZ-beschikking wel is vastgesteld, maar niet is bekend gemaakt, dan is de vangnetbepaling niet van toepassing, maar de gewone hoofdregel van het eerste lid van dit artikel[18]. De waardebepaling geschiedt in het kader van de vangnetbepaling zoveel mogelijk op gelijke wijze als voor de andere onroerende zaken, waarvoor wel een WOZ-beschikking is vastgesteld. Voor de tekst van de vangnetbepaling is aangesloten bij de tekst van artikel 220d, vierde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 4. Vrijstellingen

Algemeen
De verplichte vrijstellingen zijn opgenomen in artikel 220d van de Gemeentewet. Op grond van jurisprudentie heeft de wetgever bij de Wet materiële belastingbepalingen de opzet van de vrijstellingen gewijzigd. Een object als zodanig wordt niet vrijgesteld, maar de waarde van (een gedeelte) van een object wordt buiten aanmerking gelaten. Dit maakt het mogelijk dat een onroerende zaak gedeeltelijk wordt belast en gedeeltelijk wordt vrijgesteld. De vrijstellingen zijn dus eigenlijk geen echte vrijstellingen maar vormen een onderdeel van de maatstaf van heffing.
Immers, bij het bepalen van de maatstaf van heffing wordt (een gedeelte van) de waarde buiten aanmerking gelaten. Met nadruk wordt erop gewezen dat een vrijstelling voor de onroerende-zaakbelastingen niet inhoudt dat ook de waardering voor de Wet WOZ achterwege kan blijven. In het kader van de Wet WOZ kan de waardering (niet de gegevensverzameling) van een onroerende zaak alleen achterwege blijven indien op grond van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ de gehele waarde buiten aanmerking kan worden gelaten. In beginsel zijn de vrijstellingen die in de Uitvoeringsregeling staan in de op de beschikking vastgestelde WOZ-waarde meegenomen. De waarde van de volgende objecten (of objectonderdelen) wordt bij het vaststellen van de WOZ-beschikking vrijgesteld:

- bedrijfsmatige geëxploiteerde cultuurgrond,
- Natuurschoonwetlandgoederen,
- natuurterreinen beheerd door rechtspersonen die zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurterreinen ten doel stellen;
- openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail;
- werktuigen die zonder schade van betekenis kunnen worden afgescheiden van de onroerende zaak en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
- waterverdedigingswerken en waterbeheersingswerken in beheer bij organen en dergelijke van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van woningen;
- kerken en andere onroerende zaken die in hoofdzaak bestemd zijn voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningsbijeenkomsten van levensbeschouwelijke aard, met uitzondering van woningen;
- rioolzuiverings- en afvalwaterwerken in beheer bij organen en dergelijke van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van woningen.

[18] Hoge Raad 13 mei 2005, ECLI:NL:HR:2005:AR6816

Alle overige objecten moeten worden gewaardeerd ook al zijn zij voor de onroerende-zaakbelastingen (wettelijk of facultatief) vrijgesteld. De enige ten opzichte van de Wet WOZ afwijkende wettelijke vrijstellingen voor de onroerende-zaakbelastingen zijn de zogenoemde kassenvrijstelling (zie toelichting artikel 4, eerste lid, onderdeel b) en de woondelenvrijstelling (zie toelichting artikel 4, derde lid).

Indien de WOZ-waarde onherroepelijk vaststaat is het niet meer mogelijk om de waardebepalende elementen, waaronder de al dan niet toegepaste vrijstellingen, die in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten staan, bij bezwaar of beroep tegen de aanslag onroerende-zaakbelastingen ter discussie te stellen.

Lid 1, onderdeel a: cultuurgrond
De voor land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond vrijgesteld (artikel 220d, eerste lid, onderdeel a, van de Gemeentewet): 'cultuurgrondvrijstelling'. Landbouw wordt beoordeeld aan de hand van artikel 312 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Zie artikel 220d, tweede lid, van de Gemeentewet. In zijn uitspraak van 24 mei 2000 heeft Hof Amsterdam[19] bepaald dat volkstuinverenigingen niet in aanmerking komen voor de cultuurgrondvrijstelling. In het Schiphol-arrest[20] heeft de Hoge Raad bepaald dat 'set-aside'-gronden onder de cultuurvrijstelling vallen. De vrijstelling is ruimer dan de vrijstelling voor de Wet WOZ, omdat ook de ondergrond van glasopstanden is vrijgesteld. De glasopstanden zelf zijn op grond van onderdeel b vrijgesteld.

Lid 1, onderdeel b: glasopstanden
De glasopstanden waarvan de ondergrond bestaat uit vrijgestelde cultuurgrond zijn vrijgesteld (artikel 220d, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet). Het gaat hier om de 'kassenvrijstelling'[21].

Lid 1, onderdeel c: openbare eredienst en andere bezinningsbijeenkomsten
In onderdeel c is de kerkenvrijstelling geregeld, waarin twee categorieën onroerende zaken zijn opgenomen, te weten:

- onroerende zaken die in hoofdzaak bestemd zijn voor de openbare eredienst;
- onroerende zaken die in hoofdzaak bestemd zijn voor bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, waarbij het niet vereist is dat het bijeenkomsten betreft van genootschappen die rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid zijn.

De onroerende zaak moet 'in hoofdzaak bestemd' zijn voor de omschreven activiteiten. Ten minste 70% van de inhoud van de onroerende zaak moet aan de omschreven activiteiten kunnen worden toegerekend[22]. De vrijstelling geldt niet voor het onzelfstandige gedeelte van de onroerende zaak dat dient als woning (bijvoorbeeld de inpandige, niet zelfstandige kosterswoning).

Lid 1, onderdeel d: Natuurschoonwet-landgoederen
De onroerende zaak die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928[23] aangewezen landgoed is vrijgesteld met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen (artikel 220d, eerste lid, onderdeel d Gemeentewet). Een ongebouwd gedeelte (bijvoorbeeld het erf) valt wel onder de vrijstelling. De werking van

---

[19] Hof Amsterdam 24 mei 2000, nr. 99/2643
[20] Hoge Raad 9 mei 2003, nr 35987, AD6058 (Schiphol)
[21] Zie onder andere Hof 's-Gravenhage 9 september 1980, NR. 36/80, BNB 1982/25, Belastingblad 1982, blz. 69 (Naaldwijk), Hof 's-Gravenhage 26 oktober 1983, nr. 49/83, Belastingblad 1985, blz. 125 (Goes) en Hof 's-Hertogenbosch 21november 1996, nr. 94/3124, Belastingblad 1997, blz. 119 (Aalburg).
[22] Hoge Raad 4 december 1991, nr. 27 661, BNB 1992/47, Belastingblad 1992, blz. 73 (Vlaardingen)
[23] Stb. 1989, 252

de Natuurschoonwet 1928 is per 1 juni 2007 verruimd, maar die verruiming geldt niet voor de Wet WOZ en de Gemeentewet. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- ten minste 30 percent van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden;
- of de oppervlakte van het landgoed voor ten minste 20 percent met houtopstanden is bezet waarbij de oppervlakte voorts voor ten minste 50 percent bestaat uit natuurterreinen;

(artikel 8 Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928).
Voor de Wet WOZ en de Gemeentewet moet die engere toets aan de voorwaarden alsnog plaatsvinden.

Lid 1, onderdeel e: natuurterreinen
Bij natuurterreinen gaat het om gronden die in beheer zijn bij een rechtspersoon die als doel het behoud van natuurschoon heeft. De werkzaamheden van de rechtspersoon moeten voor 90% of meer (nagenoeg uitsluitend) gericht zijn op het behoud van het natuurschoon. Het gaat meestal om gronden die niet of nauwelijks in cultuur zijn gebracht (artikel 220d, eerste lid, onderdeel e, van de Gemeentewet).

Het gebruik van de zinsnede 'waaronder mede worden verstaan' houdt in dat ook andere terreinen als natuurterrein zijn aan te merken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bossen, vennen, kwelders, rietlanden, wad of grotten. Alleen de natuurterreinen in beheer bij rechtspersonen die het behoud van natuurschoon voor 90% of meer als taak hebben, zijn vrijgesteld.

Lid 1, onderdeel f: openbare land- en waterwegen
De vrijstelling van openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail staat in artikel 220d, eerste lid, onderdeel f, van de Gemeentewet. Voor het begrip 'openbare (land)weg' in de zin van de vrijstelling wordt aansluiting gezocht bij de Wegenwet[24]. Tot de wegen behoren ook voetpaden, rijwielpaden, molenwegen en kerkwegen en bruggen (artikel 2 van de Wegenwet). Een weg wordt openbaar indien de rechthebbende de weg bestemd tot openbare weg door daaraan die bestemming te geven met noodzakelijke medewerking van de gemeenteraad (artikel 4 Wegenwet). Daarnaast wordt een weg openbaar indien een gemeente, waterschap provincie of het Rijk een weg bestemd tot openbare weg (artikel 5 van de Wegenwet). Start- en landingsbanen vallen niet onder deze vrijstelling[25].

Onder banen voor openbaar vervoer per rail worden verstaan: de spoorbanen zelf en de bestanddelen daarvan in de zin van artikel 3:4 van het BW alsmede al hetgeen nodig is om die banen te kunnen laten functioneren. Dat wil zeggen dat het naar de heden ten dage aan het openbaar railvervoer te stellen eisen het mogelijk moet zijn om over de banen op een goede en veilige manier voertuigen te laten rijden.

De spoorbaan zelf, de beveiliging en de verkeersleidingsgebouwen zijn vrijgesteld, maar perrons en stationsgebouwen zijn belast[26]. Het begrip 'kunstwerk' wordt overeenkomstig het spraakgebruik uitgelegd. Hieronder vallen onder andere viaducten, aquaducten, bruggen, tunnels en sluizen. Daarbij geldt dat alleen die kunstwerken zijn vrijgesteld die zodanig met openbare land- of waterwegen, dan wel spoorbanen zijn verbonden dat het kunstwerk aan het verkeer over die wegen of banen dienstbaar is en mitsdien nodig is om die wegen of banen als zodanig te kunnen laten functioneren[27].

---

[24] Hoge Raad 21 september 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD3522 (Alkmaar)
[25] Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058
[26] Hoge Raad 21 september 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD3522 (Alkmaar)
[27] Hoge Raad 21 september 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD3522 (Alkmaar)

Lid 1, onderdeel g: waterverdedigings- en waterbeheersingswerken
De vrijstelling voor waterverdedigings- en waterbeheersingswerken is niet van toepassing op de delen die dienen tot woning. De waarde van de woning dient derhalve in de heffing te worden betrokken. Het begrip "dienen tot woning" is beperkt tot de delen die als woning in gebruik zijn. Delen die dienstbaar zijn aan woondoeleinden vallen er niet onder[28].
De vrijstelling is beperkt tot de kernzone van het waterverdedigingswerk, dat is de dijk[29]. Ook andere opstallen (niet-woningen) die geen waterkerende functie hebben zijn niet vrijgesteld[30].

Lid 1, onderdeel h: rioolwaterzuiveringsinstallatie
Ook de vrijstelling voor rioolwaterzuiveringsinstallaties geldt niet voor delen die dienen tot woning. Woningen vallen niet onder de vrijstelling. Ook andere opstallen die geen waterzuiverende functie hebben vallen niet onder de vrijstelling[31]. De vrijstelling beperkt zich niet alleen tot installaties die zijn gericht op de feitelijke waterzuivering (in biologische zin) of de scheiding van het biologisch gezuiverde water van het slib. Ook andere onroerende zaken die een niet weg te denken functie hebben in het afvalwaterzuiveringsprocédé vallen onder deze vrijstelling[32]. In dezelfde procedure concludeerde het hof tevens dat ook sprake is van een orgaan, instelling of dienst van een publiekrechtelijke rechtspersoon indien de activiteiten plaatsvinden in een vennootschap waarvan uitsluitend overheden aandeelhouder zijn. De vrijstelling vereist dat de installatie in beheer is bij een publiekrechtelijke rechtspersoon (zie ook de uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2016[33]).

Lid 1, onderdeel i: werktuigenvrijstelling
De werktuigenvrijstelling is van toepassing op:

- onroerende werktuigen,
- die verwijderd kunnen worden met behoud van hun waarde als zodanig,
- en niet op zichzelf bezien als gebouwde eigendommen zijn aan te merken.

In latere arresten introduceert de Hoge Raad het criterium van de uiterlijke herkenbaarheid. Hoge Raad 30 juni 1999[34] en Hoge Raad 07 juni 2000[35].
Van een werktuig is geen sprake indien een bestanddeel in hoofdzaak dienstbaar is aan het gebouw in die zin dat het bestanddeel het gebouw beter geschikt maakt voor gebruik[36]. De vrijstelling is ook van toepassing op werktuigen die in hoofdzaak voor het medische proces worden gebruikt[37].

Lid 1, onderdelen j tot en met m: facultatieve vrijstellingen
In de onderdelen j tot en met m zijn facultatieve vrijstellingen opgenomen. De systematiek van de facultatieve vrijstellingen sluit aan bij de systematiek voor de wettelijke vrijstellingen (zie hiervoor).

---

[28] Hoge Raad 04-03-2016, ECLI:NL:HR:2016:364 (Nieuwkoop)
[29] Hoge Raad 10-11-2017,ECLI:NL:HR:2017:2828 (SVHW)
[30] Hoge Raad 03-06-1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2293, Rechtbank Rotterdam 26-10-2016, ECLI:NL:RBROT:2016:8151
[31] Vergelijk (Hoge Raad 03-06-1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2293 voor de waterverdedigingsvrijstelling.
[32] Hof 's-Gravenhage 22 mei 1996, nr. 94/2474, Belastingblad 1996, blz. 758(Rotterdam)
[33] ECLI:NL:HR:2016:2196 (Midden-Delfland).
[34] ECLI:NL:HR:1999:AA2814 (Asfaltmenginstallatie)
[35] ECLI:NL:HR:2000:AA6113 (Franekeradeel)
[36] Hoge Raad 2 maart 1994, nr. 29 559,BNB 1994/113, Belastingblad 1994, blz. 303 (Leeuwarden)
[37] Hoge Raad 30-09-2016, ECLI:NL:HR:2016:2198(Amsterdam)

De in onderdeel m opgenomen vrijstelling geldt niet voor de delen van begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria die dienen als woning. Hiermee is aansluiting gezocht bij enkele wettelijke vrijstellingen die ook de woning van de vrijstelling uitzonderen.

Lid 1, onderdeel n: dorpshuizen
De vrijstelling voor de dorpshuizen is niet meer goed te motiveren. Daarom wordt er in het jaar 2026 gewerkt aan een andere regeling (subsidieregeling) waarop de dorpshuizen een beroep kunnen doen. De vrijstelling komt dan te vervallen.

Lid 2: uitzondering publieke dienstvrijstelling
Dit lid bevat een uitzondering op de in het eerste lid, onderdeel j, opgenomen vrijstelling. De vrijstelling voor onroerende zaken die bestemd zijn voor de publieke dienst geldt niet voor de eigenarenbelasting, indien die onroerende zaken geen eigendom van de gemeente zijn.

Lid 3: woondelenvrijstelling gebruikersaanslag
Als de waarde van de woondelen van een onroerende zaak minder dan 70% uitmaakt van de totale waarde van die onroerende zaak, is sprake van een niet-woning voor de OZB. De onroerende zaken die als niet-woning worden aangemerkt, omdat het percentage woondelen onder de 70% blijft, worden dan naar het tarief voor niet-woningen aangeslagen. Bij die onroerende zaken, zoals boerderijen en verpleeg- en verzorgingstehuizen, wordt het woongedeelte vrijgesteld voor de gebruikersbelasting niet-woningen. Dit geldt ook voor gedeelten van de niet-woning die dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Tegen een onjuiste toepassing van de vermindering kan dan bezwaar worden gemaakt in het bezwaarschrift tegen de aanslag. Bij de berekening van de aanslag wordt uitgegaan van de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking. De hoogte van de aanslag is de waarde van de niet-woningdelen van de onroerende zaak[38].

Delen in een verpleeg- of verzorgingshuis die in hoofdzaak eenzelfde functie hebben als de vergelijkbare delen van een woning, zijn aan te merken als woondelen. Het gaat bijvoorbeeld om delen voor dagbesteding, slapen, wassen en eten[39]. De vrijstelling geldt ook voor de waarde van recreatiewoningen op een recreatieterrein dat voor de aanslagoplegging en het tarief niet in hoofdzaak tot woning dient.

Artikel 5 Belastingtarieven
Gemeenten zijn vrij in het vaststellen van drie tarieven: een eigenarentarief en een gebruikerstarief voor niet-woningen en een eigenarentarief voor woningen. Daarbij gelden geen absolute of relatieve limieten. Wel wordt er jaarlijks een benchmark opgesteld, waarin per gemeente de OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing worden vergeleken (zie ook hieronder Benchmark).

De tarieven worden naar een percentage van de WOZ-waarde berekend. In artikel 2, tweede lid van de verordening is een definitie opgenomen van het begrip "dienen tot woning" voor de OZB (artikel 220a, tweede lid Gemeentewet).

Lid 1: tarief is percentage heffingsmaatstaf
De tarieven worden berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak. Voor elke afzonderlijke belasting kan een apart percentage worden vastgesteld dat volgens artikel 220f van de Gemeentewet wel gelijkelijk moet zijn. Vaststellen van een degressief of progressief tarief is niet mogelijk.

[38] Hoge Raad 26-11-2021,ECLI:NL:HR:2021:1667
[39] Hoge Raad 15-11-2013, ECLI:NL:HR:2013:1125 (Westland)

Benchmark
Het Rijk en de VNG hebben afgesproken dat de macronorm verdwijnt. Daarvoor in de plaats komt een benchmark, waarin de OZB, de riool- en afvalstoffenheffing worden vergeleken. Er wordt een vergelijking getrokken tussen gemeentelijke woonlasten. Ook wordt de gemeentelijke tariefontwikkeling per provincie gegeven, net als de landelijke en provinciale gemiddelden. Door deze vergelijking worden de onderlinge verschillen tussen gemeenten inzichtelijk. Het resultaat van de benchmark komt in de COELO-atlas die elk jaar rond maart uitkomt.

Lid 2: invorderingsefficiency
Belastingbedragen tot maximaal € 5,- hoeven niet ingevorderd te worden als dat in de verordening is geregeld (artikel 220h, tweede lid Gemeentewet). Met de tweede volzin wordt bereikt dat het totaal van de op één aanslagbiljet verenigde belastingaanslagen als één belastingaanslag wordt aangemerkt (artikel 220h, tweede lid, van de Gemeentewet).

Artikel 6. Wijze van heffing
Gemeentelijke belastingen worden geheven bij wege van aanslag, bij wege van voldoening op aangifte of op andere wijze (artikel 233 van de Gemeentewet). Er is in de verordening gekozen voor de heffing bij wege van aanslag.

Artikel 7. Termijnen van betaling
Uitgangspunt is dat de aanslagen steeds in één termijn moeten worden betaald, die vervalt twee maanden na dagtekening van het aanslagbiljet. Uiterlijk op dat moment moet de verschuldigde belasting op rekening van de gemeente zijn bijgeschreven.
Onder omstandigheden is ook betaling door middel van automatische incasso mogelijk. Een en ander is afhankelijk van de hoogte van het verschuldigde belastingbedrag. De betaaltermijnen worden dan opgerekt.

Artikel 8. Overgangsrecht
In de verordening is een artikel opgenomen dat betrekking heeft op het overgangsrecht. In dit artikel wordt de oude verordening van de gemeente Druten ingetrokken. De oude verordening blijft van toepassing op belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan. Voor die belastbare feiten blijft heffing dus mogelijk op basis van de oude verordening, ook al is die verordening ingetrokken.

Artikel 9. Inwerkingtreding
Op grond van artikel 8 van de Bekendmakingswet moeten voorschriften bekend zijn gemaakt voordat zij in werking kunnen treden. Deze bekendmakingsregeling komt erop neer dat algemeen verbindende voorschriften moeten worden bekendgemaakt in het gemeenteblad.
Met ingang van 1 juli 2021 is de Wet elektronische publicaties (Stb. 2020, 262) in werking getreden. De Wep heeft een verplichting voor gemeenten geïntroduceerd om alle wettelijk voorgeschreven bekendmakingen, mededelingen en kennisgevingen van (voorgenomen) besluiten die niet tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, in een officieel elektronisch publicatieblad te doen.

Het feit dat de belastingverordening pas in werking treedt na de dag van de bekendmaking, houdt slechts in dat de gemeente vóór dat tijdstip geen belastingaanslagen kan opleggen. De aanslagen kunnen echter wel betrekking hebben op de periode vanaf de datum van ingang van de heffing.

Artikel 10. Citeertitel
In de citeertitel is een jaartal genoemd. Het genoemde jaartal is het jaartal dat als eerste jaar geldt waarin op basis van deze verordening onroerende-zaakbelastingen worden geheven.