

Vragen tarief OZB (onroerende zaakbelastingen)

In overige bijlage 1 staat een tabel met de vergelijking van de tarieven tussen 2025 en 2026

Voor de OZB staat daar deze tabel:

OZB	%	%
OZB niet woning gebruiker	0,16713	0,16940
OZB woning eigendom	0,08532	0,08066
OZB niet woning eigendom	0,22282	0,22585

Vraag 1:

Waarom gaat het tarief/het percentage voor niet woning gebruiker en niet woning eigendom omhoog en het tarief voor woning eigendom omlaag?

Antwoord 1:

Uitgangspunten

In gemeenteland is het gebruikelijk dat ozb-inkomsten jaarlijks stabiel blijven en niet meeschommelen met waardeinstijging of waardedaling op de woningmarkt. Anders zou de gemeentelijke begroting te veel afhankelijk worden van schommelingen op de woningmarkt. Daarom vindt er een correctie plaats in het ozb-tarief voor de gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling van het totaal aan objecten (exclusief uitbreiding van het areaal zoals nieuwbouw). In de Programmabegroting 2026 is de afspraak opgenomen om de ozb alleen aan te passen met 2,8% indexatie. Hierdoor zijn de ozb-inkomsten nauwkeuriger te begroten. Ook voor de individuele woningeigenaar is het gunstiger, dat het ozb-tarief 2026 alleen stijgt met 2,8% indexatie. Indien de waarde van de woning in een jaar met bijvoorbeeld 10% zou stijgen, zou zonder deze correctie immers de te betalen ozb 10% hoger uitvallen, inclusief de indexering stijgt de ozb voor die eigenaar dan met 12,8%. Bij een waardedaling geldt het omgekeerde. De huidige werkwijze beperkt zowel collectief voor het totaal bij de gemeente als individueel het effect van de grote schommelingen in de woningmarkt. De waarde van niet-woningen (zoals bedrijfsgebouwen) en de stijging van de huurprijzen (niet woning eigendom) zijn veel minder hard gestegen. Daarom leidt de indexering tot een lichte verhoging van het tarief.

Werking gemiddelde WOZ-waarde

De werking hiervan is in de Overige bijlage 3 opgenomen voor een meerpersoons-huishouden met een woning met een gemiddelde WOZ-waarde in 2025 en in 2026. In de onderstaande tabel is de gele arcering daaraan toegevoegd. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning stijgt van € 440.700 in 2025 naar € 479.000 in 2026, een gemiddelde stijging van 8,7%. In dit voorbeeld stijgt de onroerende zaakbelasting van € 376,02 in 2025 naar € 386,36 in 2026, een stijging van 2,8%. De opbrengst voor de gemeente stijgt daarmee met 2,8%, conform de uitgangspunten vastgesteld bij de Programmabegroting 2026 – 2029 paragraaf Lokale heffingen.

2025		2026		Verschil	in %
Meerpersoonshuishouden in eigen koopwoning		Meerpersoonshuishouden in eigen koopwoning			
	Stichtse Vecht		Stichtse Vecht		
gemiddelde WOZ waarde	€ 440.700	gemiddelde WOZ waarde	€ 479.000	€ 38.300	8,7%
tarief	0,08532	tarief	0,08066		
onroerende zaakbelasting	€ 376,02	onroerende zaakbelasting	€ 386,36	€ 10,34	2,8%
afvalstoffenheffing	€ 463,65	afvalstoffenheffing	€ 476,60	€ 12,95	2,8%
rioolheffing gebruik	€ 290,02	rioolheffing gebruik	€ 290,02	€ 0,00	0,0%
totaal	€ 1.129,69	totaal	€ 1.152,98	€ 23,29	2,1%

Uitkomst

Niet-woningen

Voor niet-woningen is de nu geraamde gemiddelde WOZ-waardestijging 1,4%. De indexatie van de ozb-tarieven is 2,8%. Per saldo is de tariefstijging vanuit de indexering hoger dan de tariefdaling vanuit de WOZ-waardemutatie. Daarom stijgen de tarieven van niet-woningen.

Woningen

Voor woningen is de nu geraamde gemiddelde WOZ-waardestijging 8,7%. De indexatie van de ozb-tarieven is 2,8%. Per saldo is de tariefstijging vanuit de indexering lager dan de tariefdaling vanuit de WOZ-waardemutatie. Daarom daalt het tarief van woningen.

De WOZ-waardestijging mag conform de regelgeving geen voordeel (extra ozb-inkomsten) opleveren voor de gemeenten. Deze werkwijze is ook niet gewijzigd in Stichtse Vecht.

Vraag 2:

Wat is het netto effect van deze veranderingen, ten opzichte van de situatie dat alle percentages gelijk zouden zijn gebleven?

Antwoord 2: Zie de beantwoording van vraag 1.

Vraag 3:

Als het tarief voor OZB woning eigendom gelijk zou blijven op 0,08532 % ipv verlaging naar 0,08066 %, hoeveel extra belasting zou dit opleveren in euro's?

Antwoord 3: Zie de beantwoording van vraag 1.

Hoi Gijsbert

En nog een extra vraag:

Als het tarief voor OZB woning eigendom gelijk zou blijven op 0,08532 % ipv verlaging naar 0,08066 %, hoeveel extra belasting zou dit opleveren in euro's?

Met vriendelijke groeten, André

Beste Gijsbert,

Het was goed je dinsdag weer te zien en te spreken.

Ik heb een vraag over de belastingordeningen.

In overige bijlage 1 staat een tabel met de vergelijking van de tarieven tussen 2025 en 2026

Voor de OZB staat daar deze tabel:

OZB	%	%
OZB niet woning gebruiker	0,16713	0,16940
OZB woning eigendom	0,08532	0,08066
OZB niet woning eigendom	0,22282	0,22585

Vraag 1:

Waarom gaat het tarief/het percentage voor niet woning gebruiker en niet woning eigendom omhoog en het tarief voor woning eigendom omlaag?

Vraag 2:

Wat is het netto effect van deze veranderingen, ten opzichte van de situatie dat alle percentages gelijk zouden zijn gebleven?

Met vriendelijke groeten, André