

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	nvt	agendapunt -
Raadsvergadering, d.d.	8 december 2025	agendapunt 15

<i>Portefeuillehouder</i>	Wethouder Hans Olthof
Zaaknummer	45203-2025
Datum B&W-besluit	18 november 2025

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van de verordening onroerende zaakbelastingen 2026

BIJLAGEN:
1. de verordening onroerende zaak belastingen 2026

AANLEIDING

De belastingverordening onroerendezaakbelastingen wordt u hierbij aangeboden. Om de heffing en invordering te continueren is het noodzakelijk om jaarlijks opnieuw de verordening vast te stellen.

De nieuw vast te stellen verordening zijn gebaseerd op de modellen van de VNG en waar mogelijk uitvoerend afgestemd met DOWR. De gemeente Olst-Wijhe bepaalt altijd zelf de tarieven en de uitgangspunten van de verordeningen.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststellen van de verordening onroerende zaakbelastingen 2026 zodat de geraamde belastingopbrengsten voor de begroting 2026 kunnen worden gerealiseerd. Het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB aanslagen worden hierdoor mogelijk.

KADER

Artikel 216 en artikel 220 Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken.

Rijksbeleid

De "Benchmark gemeentelijke belastingen" geeft gemeenten meer informatie over de ontwikkeling van de lokale lasten in zowel eigen als andere gemeenten. Daarmee kunnen gemeenten nog bewuster keuzes maken over de lastenontwikkeling. De woonlasten zijn de som van de gemiddeld betaalde ozb, de afvalstoffenheffing en de rioolheffing.

Gemeentelijk beleid Olst-Wijhe

- De Beleids- en financiële begroting 2026-2029 wordt gebaseerd op de beleids- en financiële begroting 2025-2028 vastgesteld door de raad d.d. 11 november 2024, inclusief de begrotingswijzigingen 2025 tot en met 10 juli 2025. De trendmatige verhoging van de opbrengst voor de onroerendezaakbelastingen bedraagt 2,1%.

Samenwerking belastingen DOWR

De heffing en invordering van de gemeentelijke belastingen en de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken wordt in DOWR-samenwerkingsverband uitgevoerd. De belastingverordeningen van de DOWR-gemeenten zijn ten aanzien van de uitvoering zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. De gemeente Olst-Wijhe bepaalt altijd zelf de tarieven en de uitgangspunten van de verordeningen. De bijzonderheden zijn per verordening opgenomen onder het kopje "argumenten".

ARGUMENTEN

Onroerende Zaakbelastingen

De belangrijkste inkomstenbron van de gemeente, waarover het gemeentebestuur zelf zeggenschap heeft zijn de onroerendezaakbelastingen (lees verder OZB).

Voor de ramingen 2026 van de OZB-tarieven wordt naast een vermeerdering aan areaal uitgegaan van een opbrengststijging van 2,1%. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Dit heeft gevolgen voor de jaarlijkse OZB-tariefberekeningen. Ook bij het gelijk blijven van de gewenste opbrengst zal het tarief wijzigen. Dit omdat het vastgoed in de gemeente een waardeontwikkeling kent. De tariefbepaling OZB is afhankelijk van de uitkomsten van de herwaardering 2026. Voor 2026 wordt de waarde bepaald naar het waarde niveau op 1 januari 2025. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Op basis van deze waardering wordt het OZB-tarief bepaald. Bij het opstellen van de verordening is de herwaardering voor 2026 nog niet geheel afgerond. Na afronding van de herwaardering wordt de definitieve analyse van de waardeontwikkeling uitgevoerd. De voorlopige gemiddelde waardevermeerdering voor een woning tussen de vorige waardepeildatum (1-1-2024) en de nieuwe waardepeildatum (1-1-2025) is ongeveer 10,1%. Voor de niet-woningen is de gemiddelde waarde verandering circa 4,6%.

Algemeen

I Voor de vaststelling van de tarieven zijn alle objecten meegenomen die op 1 januari 2025 in de belastingadministratie waren opgenomen. De waardering wordt uitgevoerd op basis van m².

II Tariefberekening en tariefbepalende elementen

Informatie over de methode van tariefberekening is opgenomen in de bijlagen. Bij de vaststelling van de geraamde opbrengst voor 2026 is de bij de begroting 2025 geraamde opbrengst voor belastingjaar 2025 uitgangspunt geweest. Daarnaast zijn de volgende elementen van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2026:

III De geraamde OZB-opbrengst voor het jaar 2026 bedraagt € 5.638.800,-. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2025 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 4.059.810.000,- (woningen € 3.735.789.000,- en niet woningen € 324.021.000,- 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.

- De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op twee decimalen afgerond.
- De gemiddelde waardevermeerdering van woningen bedraagt ca. 10,1%, de gemiddelde waarde aanpassing voor niet woningen bedraagt 4,6%.
- De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woningen.
- Voor verminderingen (bezwaar) is een taxatiewaarde geraamd van € 3.590.664,- voor de categorie woningen en een bedrag van € 1.411.931,- voor de categorie eigenaren niet-woningen en van € 2.638.522,- voor gebruikers niet-woningen.
- Voor de leegstand van de niet-woningen is een taxatiewaarde geraamd van € 3.518.030,-.

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

A: voor de gebruikersbelasting

- voor de gebruikersbelasting voor zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2274%

B: voor de eigenarenbelasting

- voor zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1114%

- voor zaken die **niet** in hoofdzaak tot woning dienen 0,2833%

Kwijtschelding

Voor de onroerendezaakbelastingen wordt geen kwijtschelding verleend.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2025;

gelet op Artikel 216 en artikel 220 Gemeentewet en Wet waardering onroerende zaken;

besluit:

Vast te stellen:

1. De onroerendezaakbelastingen 2026.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 8 december 2025.

De raad voornoemd,
de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes