



Onderwerp: Verordening tot eerste wijziging op de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2026

Jaar/nummer: 2026/

In behandeling bij: Wethouder Wassink

Voorstel

Vaststellen van de Verordening tot eerste wijziging op de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2026.

Samenvatting

Op 16 december 2025 heeft de gemeenteraad de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting voor 2026 vastgesteld.

Daarbij is in het Raadsvoorstel de aantekening gemaakt van het feit, dat de tarieven golden als voorlopige tarieven, in afwachting van de afronding van de herwaardering van de WOZ objecten per 1 januari 2026.

Toelichting

De afgelopen jaren was het de gebruikelijke werkwijze met betrekking tot het vaststellen van de tarieven onroerende zaakbelasting om in eerste instantie een te hoog tarief te laten vaststellen om dat tarief vervolgens in januari weer naar beneden bij te stellen.

Deze werkwijze wordt dit jaar weer aangehouden omdat de controle van de herwaardering pas aan het einde van het jaar kan plaatsvinden.

De onroerende zaakbelasting is een tijdstipbelasting, hetgeen betekent dat er op het tijdstip waarop de belastingplicht wordt vastgesteld, namelijk 1 januari van het belastingjaar, een belastingtarief vastgesteld en bekendgemaakt moet zijn om een belastingheffing te kunnen opleggen.

In de wet WOZ (art. 24) is opgenomen dat de WOZ-beschikking binnen 8 weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt, wordt genomen.

Het tarief in een verordening treedt in werking na vaststelling, met ingang van de achtste dag na de bekendmaking. Het is daarom van belang dat het gewijzigde tarief wordt vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2026.

Martkontwikkeling op Terschelling

De WOZ-waarde voor 2026 heeft een waardepeildatum op 1 januari van één jaar daarvoor. Voor de WOZ-beschikkingen die in 2026 verzonden worden, geldt daarom de waardepeildatum 1 januari 2025.

De WOZ-waarde is voor woningen gebaseerd op de transactiecijfers van gerealiseerde verkopen in het afgelopen jaar.

Voor niet-woningen wordt de WOZ-waarde bepaald aan de hand van de beschikbare transactiegegevens van huur en koop van niet-woningen en de landelijke taxatiewijzers voor incurante objecten.

De gebruikelijke methode van de gemeentelijke controle van de herwaardering is een gedetailleerde controle van alle objecten, rekening houdend met alle

waardebepalende factoren, zoals ligging, staat van onderhoud, gebruiksoppervlakte en kaveloppervlakte, waarbij de woningen worden vergeleken met soortgelijke woningen die zijn verkocht.

De waardestijging van permanente woningen is 8,05% ten opzichte van 2025 (waardepeildatum 1-1-2024). Deze waardestijging is in lijn met de landelijk gemiddelde ontwikkeling van de WOZ waarde. De landelijk gemiddelde stijging ten opzichte van 2025 ligt naar verwachting rond 10%.

In het landelijk gemiddelde zijn alle woningen opgenomen, dus ook alle recreatiewoningen. In dit segment is het lokale beeld een daling van de gemiddelde waarde van – 3,5%. Dit geldt niet voor alle woningen en locaties. Voor het totale segment woningen (dus alle woningen en recreatiewoningen) betekent dit een gemiddelde stijging van de waarde van 3,50% ten opzichte van 2025.

De waardewijziging bij de niet-woningen ligt rond – 0,5%.

De totale WOZ waarde van niet-woningen wordt beïnvloedt door de waarderingsmethode van niet- woningen waarbij rekening gehouden wordt met de afschrijving en technische en functionele veroudering.

Historie

n.v.t.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Deze eerste wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2026 betreft een reële tariefsverlaging ten opzichte van de voorlopige tarieven over 2026 die eerder zijn voorgesteld in november 2025 en betekenen dus een verbetering van de positie van de belastingplichtigen. Naar ons oordeel is de inwerkingtreding van deze verordening met terugwerkende kracht daarom gerechtvaardigd.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

n.v.t.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Met de in dit voorstel opgenomen OZB tarieven voor woningen en niet-woningen wordt de OZB opbrengst voor 2026 gerealiseerd, conform de afspraken in de door de gemeenteraad vastgestelde begroting voor 2026. De stijging van de OZB inkomsten is met een inflatiecorrectie van 3,3% .

Ook de opslag voor het Ondernemersfonds is van invloed op de hoogte van het OZB niet-woning tarief. In de raadsvergadering van 15 december 2021 heeft de raad de verlenging van het Ondernemersfonds geaccordeerd. Hierin is opgenomen dat het maximale bedrag van de opslag € 87,48 zal zijn. Bij de berekening van het tarief OZB is rekening gehouden met deze opslag.

Onderstaand het percentage OZB-tarief per categorie zoals dit in 2025 is geheven, het (voorlopig, te hoge) vastgestelde tarief voor 2026 en het voorgestelde definitieve tarief voor 2026.

	<u>2025</u>	<u>Vastgesteld tarief voor 2026 op 16-12-2025</u>	<u>2026</u>
Eigenarenbelasting:			
- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen:	0,085%	0,088%	0,086%
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,417%	0,430%	0,421%
Gebruikersbelasting:			
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,328%	0,385%	0,331%

Communicatie/interactiviteit

Dit besluit wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in de Terschellinger. De definitieve tarieven OZB 2026 worden gepubliceerd op de website van de gemeente. Verder is de gemeente verplicht deze officiële bekendmaking ook landelijk elektronisch bekend te maken.

Advies van de raadscommissie

Ter inzage liggende stukken

n.v.t

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 28 januari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. M.S. Cazemier,
burgemeester