



Raadsvergadering d.d. 29 januari 2026

Zaaknummer Z25153737

Onderwerp: 1e wijziging verordening OZB 2026

Portefeuillehouder: Wethouder Dijkshoorn

Aan de raad.

Voorstel

Bijgaande verordening tot wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen 2026 (1^e wijziging) vast te stellen.

Kern van het voorstel, samenvatting

Voorgesteld wordt de tarieven onroerendezaakbelastingen 2026 als volgt vast te stellen:

Het tarief bedraagt een percentage van de WOZ-waarde (heffingsmaatstaf). Het percentage bedraagt voor:

- | | |
|--|---------|
| 1. de gebruikersbelasting | 0,1613% |
| 2. de eigenarenbelasting | |
| a. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen | 0,0911% |
| b. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen | 0,1913% |

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

In deze verordening zijn de definitieve tarieven opgenomen voor het opleggen van de aanslagen onroerende-zaakbelastingen voor het jaar 2026. Voor een nadere toelichting op het voorstel wordt verwezen naar de paragraaf Lokale Heffingen bij de begroting 2026.

Toelichting en argumenten

Voor u ligt het voorstel tot het vaststellen van de tarieven onroerendezaakbelastingen (OZB) voor het belastingjaar 2026. Bij de vaststelling van de begroting 2026 is door uw raad besloten de tarieven in 2026 zodanig vast te stellen dat voor dit jaar in principe van een extra opbrengst van 8% kan worden uitgegaan.

In de raadsvergadering van 18 december 2025 is de initiële verordening onroerendezaakbelastingen 2026 vastgesteld. In bijbehorend raadsvoorstel is aangegeven dat in die verordening voorlopige tarieven zijn opgenomen. De herwaardering WOZ voor het jaar 2026 was op dat moment nog niet zover gevorderd dat de tarieven onroerendezaakbelastingen 2026 definitief konden worden bepaald. In de initiële verordening 2026 zijn de tarieven daarom zodanig hoog vastgesteld dat deze bij wijzigingsverordening met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2026 kunnen worden verlaagd. Bijgaand treft u daartoe de wijzigingsverordening 2026 aan.

Tarieven OZB en de WOZ

Het bepalen van de tarieven OZB staat niet op zichzelf. In de verordening op de heffing en invordering van de onroerendezaakbelastingen is bepaald dat de heffingsmaatstaf voor de berekening van de verschuldigde belasting is, de op de voet van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor de onroerende zaak vastgestelde waarde. In de Wet WOZ is bepaald voor welke onroerende zaken, op welke wijze en op welk moment een waarde moet worden bepaald en vastgesteld. De uitvoering van de Wet WOZ is opgedragen aan de gemeenten. De vastgestelde WOZ-waarde is niet alleen van belang voor de heffing van de gemeentelijke onroerendezaakbelastingen. De waterschappen gebruiken de WOZ-



waarden bij de watersysteemheffing gebouwd. De Belastingdienst gebruikt de gegevens bij de heffing van de inkomstenbelasting, de vennootschapsbelasting, de verhuurdersheffing, de energiebelasting en de schenk- en erfbelasting. De gemeentelijke gegevens worden ook geleverd aan het CBS ten behoeve van het bepalen van de hoogte van de uitkering aan gemeenten uit het Gemeentefonds. Een goede uitvoering van de Wet WOZ is daarom van groot belang voor de burgers en betrokken ondernemingen. Wij vinden het daarom gewenst uw raad over deze herwaardering te informeren.

WOZ-tijdvak

De WOZ-waarde wordt jaarlijks bepaald. De waardepeildatum (de datum naar welk prijsniveau de waarden worden bepaald) van het nieuwe “tijdvak” 2026, ligt wettelijk 1 jaar voor de ingangsdatum van het WOZ-tijdvak. Dit betekent dat per 1 januari 2026 de nieuwe waarden moeten worden bepaald naar waardepeildatum 1 januari 2025.

Modelmatige herwaardering

In de regelgeving in het kader van de Wet WOZ wordt aan gemeenten een grote taak toebedacht in de uitvoering van de werkzaamheden. In de gemeente Edam-Volendam wordt de Wet WOZ in eigen beheer uitgevoerd. De waardering vindt plaats op een geautomatiseerde, modelmatige wijze. De gemeente maakt hierbij gebruik van een eigen waarderingssysteem. De WOZ-bestanden worden “in huis” gevuld en bijgehouden. Dit betekent dat de gemeente steeds optimaal geïnformeerd is en zijn gewenste regierol goed kan vervullen.

De herwaardering: systematiek

De herwaardering is in de praktijk verdeeld in een viertal deelprocessen:

- a) de waardering van de courante niet-woningen;
- b) de waardering van de incourante niet-woningen;
- c) de waardering van agrarische objecten
- d) de waardering van de woningen.

a) Courante niet-woningen (cnw's)

De waardering van niet-woningen vindt plaats op basis van een andere waarderingsmethodiek dan de woningen. Voor de vaststelling van de waarde van de zogenaamde courante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode. Deze methode maakt gebruik van huurcijfers en verkoopcijfers van de courante niet-woningen. De Wet WOZ verplicht de gemeenten voortdurend onderzoek te doen naar de waardeontwikkelingen in de gemeente. Onderdeel van dit Permanente Marktonderzoek is het verzamelen en analyseren van de verkoop- en huurgegevens van de niet-woningen. De geanalyseerde huurcijfers en verkooptransacties worden gebruikt als onderbouwing van de peilpunten cnw's. Deze peilpunten zijn representatief voor de cnw-voorraad in de gemeente. Bij de selectie van de peilpunten is onderscheid gemaakt in de objectsoorten Winkels, Horeca, Kantoren en Handel & Industrie. Per peilpunt worden op basis van genoemde analyse de huurwaarden en kapitalisatiefactoren bepaald en verwerkt in een waarderingmatrix. Deze huurwaarden en kapitalisatiefactoren van de peilpunten worden doorgezet naar de overige courante niet-woningen waarbij rekening gehouden wordt met onderhoud en kwaliteit, ligging en grootte van de objecten.

b) Incourante niet-woningen

Voor niet-courante objecten zoals bejaardentehuizen, scholen en overheidsgebouwen wordt veelal gerekend vanuit de stichtingskosten, rekening houdend met de restwaarde en de levensduur van het object (gecorrigeerde vervangingswaarde). Van deze categorie objecten ontbreken marktgegevens.

Voor de waardering is aansluiting gezocht bij landelijke kengetallen welke worden benoemd in de door de VNG (WOZ-datacenter) vastgestelde Taxatiewijzers. Dit is een door de Waarderingskamer voorgeschreven werkwijze.

c) Agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten. Omdat er in veel gemeenten te weinig transacties plaatsvinden om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, zijn door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld (Taxatiewijzer agrarisch), die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. Dit is een door de Waarderingskamer voorgeschreven werkwijze.

d) Woningen

Bij de waardering van woningen is in het algemeen een aantal kenmerken van de woning van belang. Ligging, oppervlakte, bouwwijze, kwaliteit en onderhoud en de grootte van de kavel zijn daarbij de belangrijkste waardebepalende factoren. Door de Waarderingskamer is verplicht gesteld dat jaarlijks 20% van de geregistreerde objectkenmerken wordt gecontroleerd. Alle factoren zijn verwerkt in het systeem voor modelmatige waardering. Om enig inzicht te geven in de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt volgt in het kort een beschrijving van de methodiek.

Allereerst wordt de gemeente verdeeld in zogenaamde waardegebieden. Hierbij is veelal aansluiting gezocht bij de bestaande wijkverdeling. Binnen deze waardegebieden worden groepen van woningen gevormd (bouwstromen) die op basis van bouwjaar, oppervlakte en soort, goed met elkaar te vergelijken zijn. Gerealiseerde verkoopprijzen van woningen vormen primair de basis voor de waardering van de woningen. De waarde in het economische verkeer van een woning wordt bepaald door de woning te vergelijken met een selectie van vergelijkbare woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht. Uitgangspunt is dat de waarde van de onroerende zaak aansluit op het op de waardepeildatum binnen de gemeente geldende waardeniveau.

Waarderingskamer

De Waarderingskamer is een onafhankelijke toezichthoudende organisatie die zich richt op diverse aspecten ten aanzien van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. De taken van de Waarderingskamer zijn in de Wet WOZ geregeld. Zo is opgenomen dat de Waarderingskamer toezicht houdt op de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken en op overige in de Wet WOZ geregelde onderwerpen. Door middel van onder meer uitgebreide vragenformulieren en controles op het gemeentehuis wordt doorlopend beoordeeld of de gemeenten aan de door de Waarderingskamer gestelde criteria voldoen. Wanneer bij het toezicht tekortkomingen worden gesignaleerd, wordt het toezicht verscherpt en afspraken gemaakt tot verbetering met het bestuur en de betrokken medewerkers van gemeenten. Wanneer blijkt dat de afspraken en noodzakelijke verbeteracties niet tot het gewenste resultaat leiden dan voorziet de Wet WOZ in sanctie-mogelijkheden. De onderzoeksrapporten zijn openbaar en in te zien op de website van de Waarderingskamer. De uitvoering van de Wet WOZ in de gemeente Edam-Volendam wordt beoordeeld met de maximale score van 5 sterren.

Resultaten herwaardering

Niet-woningen

De herwaardering van de categorie niet-woningen leidt tot een stijging van de totale WOZ-waarde voor deze objecten van 5,4%.

Woningen

De herwaardering van de categorie woningen leidt tot een stijging van de totale WOZ-waarde met 12,0%.

Tariefbepaling

Voor de bepaling van de verschuldigde onroerendezaakbelasting is naast de heffingsgrondslag (de WOZ-waarde) uiteraard het tarief van belang. In onze gemeente worden afzonderlijke tarieven gehanteerd voor de woningen en de niet-woningen. Het tarief wordt uitgedrukt in een percentage van de waarde van de onroerende zaak. De tarieven zijn berekend op basis van de begrote opbrengsten 2026 en de bepaalde WOZ-waarden 2026.

Tarieven 2026

- gebruikersbelasting niet-woningen	: 0,1613%
- eigenarenbelasting woningen	: 0,0911%
- eigenarenbelasting niet-woningen	: 0,1913%

Lasten onroerendezaakbelastingen 2026

De waardeontwikkelingen en de voorgestelde tarieven leiden tot de volgende lasten OZB 2026:

	2025	2026	Verhoging	Stijging
Gemiddelde woningwaarde	€ 426.000	€ 477.000	€ 51.000	12,0%
Tarief	0,0945%	0,0911%		
OZB eigenaren woningen	€ 402,57	€ 434,55	€ 31,98	7,9%
Gemiddelde waarde niet-woning	€ 465.000	€ 490.000	€ 25.000	5,4%
Tarief	0,1867%	0,1913%		
OZB eigenaren niet-woningen	€ 868,16	€ 937,37	€ 69,22	8,0%
Gemiddelde waarde niet-woning	€ 465.000	€ 490.000	€ 25.000	5,4%
Tarief	0,1574%	0,1613%		
OZB gebruikers niet-woningen	€ 731,91	€ 790,37	€ 58,46	8,0%

Bijsluiter en WOZ-loket

Zoals in de inleiding is aangegeven is een goede uitvoering van de Wet WOZ van groot belang voor de burgers en betrokken ondernemingen. Begin 2026 zullen in totaal ca. 19.000 aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen/WOZ-beschikkingen per post en voor een deel ook digitaal aan de belanghebbenden worden gezonden. Om de acceptatie van de vastgestelde WOZ-waarde te vergroten is een duidelijke voorlichting essentieel. Met een QRcode op de achterzijde van het aanslagbiljet/WOZ-beschikking bestaat de mogelijkheid informatie op te vragen middels de site van de gemeente (WOZ-Loket). Niet alleen informatie over de herwaardering en de Wet WOZ in het algemeen, maar ook specifieke gegevens van de individuele objecten zelf, in de vorm van een taxatieverslag. De informatie is afgeschermd met een toegangscode (DigiD) en is op die wijze alleen beschikbaar voor de eigenaar of gebruiker van het pand.

Openbaarheid WOZ-waarden woningen



De WOZ-waarde van woningen is openbaar. Het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl) biedt de mogelijkheid de WOZ-waarde van woningen te raadplegen.

Berichtenbox in MijnOverheid

Dit jaar zal ruim 40% van de aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen via de Berichtenbox in MijnOverheid worden aangeboden. Deze abonnees ontvangen het biljet niet meer per post. Voor degenen die niet op de Berichtenbox zijn geabonneerd of hebben aangegeven de post van de gemeente Edam-Volendam niet in de Berichtenbox wensen te ontvangen, wordt het biljet per post bezorgd.

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatieven en andere keuzes zijn aan de raad. De raad kan via amendementen die bij meerderheid worden aangenomen het voorgestelde besluit wijzigen.

Financiële middelen en effecten begroting

Het vaststellen van deze wijzigingsverordening heeft geen gevolgen voor het saldo van de begroting 2026 en verder. De financiële consequenties zijn al verwerkt in de begroting 2026.

Uitvoering of vervolgproces

Het voorstel en de verordening worden besproken in de raadsvergadering van 29 januari 2026.

Participatie en communicatie

Er is geen sprake van participatie. Vaststelling van de verordening door de raad wordt volgens wettelijk voorschrift bekendgemaakt op <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl>

Rapportage en evaluatie

De verwachte opbrengsten kunnen via de tussentijdse rapportages en afzonderlijke raadsvergaderingen bijgesteld worden. Verantwoording vindt plaats bij de jaarrekening 2026.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

- Huidige verordening
- De huidige verordening is te vinden op: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/zoeken>
- Kadernota 2026
- Begroting 2026
 - De achterliggende documenten Kadernota 2026 en Begroting 2026 staan op de website van de gemeente Edam-Volendam, onder Bestuur & Organisatie, Financiën, Financieel portaal. <https://edam-volendam.pcportal.nl/>.

Bijlagen

- Verordening tot wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen 2026 (1e wijziging)

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening