



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z25-057651
Onderwerp:	Verordening Onroerende-zaakbelasting 2026
Datum:	28 oktober 2025
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	De Verordening onroerende-zaakbelasting 2026 vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Raadsbesluit Verordening onroerende-zaakbelasting 2026

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Verordening onroerende-zaakbelasting 2026

2. Inleiding

In de programmabegroting 2026, paragraaf Lokale heffingen, zijn de uitgangspunten voor de onroerende-zaakbelasting 2026 vastgelegd. In het raadsvoorstel en de bijlage volgt de verdere uitwerking en formalisering van deze verordening.

Zoals aangegeven in het raadsvoorstel "Belastingverordeningen 2026" van 16 september jl. wordt de verordening onroerende-zaakbelasting 2026 later aangeboden omdat de benodigde gegevens toen nog niet voorhanden waren. Inmiddels heeft BsGW de benodigde gegevens aangeleverd.

3. Beslispunten

De navolgende verordening vast te stellen:
Verordening onroerende-zaakbelasting 2026

4. Argumenten

1. *Jaarlijkse vaststelling belastingverordeningen.*
Op basis van artikel 16 van de Financiële verordening ex art. 212 Gemeentewet van de gemeente Roerdalen doet het college de raad jaarlijks een voorstel ter vaststelling van de hoogte van gemeentelijke belastingen, heffingen en rechten.
2. *In de nieuwe verordening onroerende-zaakbelasting 2026 hebben een aantal redactionele wijzigingen plaatsgevonden.*





De belastingverordeningen worden jaarlijks aan BsGW aangeboden ter toetsing. Het feit dat er zoveel mogelijk is gekozen voor gelijklopende tekst in de verordeningen, is soms gekozen voor een iets andere formulering zonder dat de inhoud van de bepaling echt verandert. Voor dit jaar heeft dat geleid tot redactionele aanpassingen.

3. *De tarieven die voor 2026 worden voorgesteld verschillen ten opzichte van de tarieven die voor 2025 zijn vastgesteld.*
Naar aanleiding van gemaakte afspraken en marktontwikkelingen wijzigen de tarieven voor de onroerende-zaakbelasting.

5. Toelichting

Van belang bij de tariefbepaling voor de onroerende-zaakbelasting 2026 is het feit dat jaarlijks opnieuw wordt gewaardeerd in het kader van de Wet WOZ en er dus uitgegaan moet worden van nieuwe waarden (naar waardepeildatum 1 januari 2025) voor woningen en niet-woningen. De OZB-aanslagoplegging is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde.

De belastingtarieven voor het jaar 2026 zijn gebaseerd op de laatst beschikbare prognoses van BsGW van 15 oktober 2025.

De gemiddelde waarde mutatie in de gemeente Roerdalen bedraagt voor woningen 15,02% en voor niet-woningen 6,58%.

De opbrengsten uit de OZB stijgen in 2026 met 6% ten opzichte van de begroting 2025, dit is 2,1% op basis van de prijsontwikkeling en 3,9% op basis van afspraken die zijn gemaakt bij Roerdalen in Balans 1.0.

Tarieven onroerendzaakbelasting 2025

- woningen eigenaar	0,11041% (2025: 0,11981%)
- niet-woningen eigenaar	0,24298% (2025: 0,24431%)
- niet woningen gebruiker	0,18549% (2025: 0,18650%)

Aangezien de bezwarenafhandeling van belastingjaar 2025 nog niet is afgerond kan dit gevolgen hebben voor de afgegeven prognose, mede doordat een herziene waardebeoordeling gevolgen kan hebben voor de waardering van gelijksoortige objecten. Daarnaast is het taxatieproces nog lopende waardoor de afgegeven WOZ-waarden nog kunnen gaan afwijken. Vanwege deze aspecten zal BsGW eind november nog een herziene voorlopige prognose verstrekken waarin de meest actuele WOZ-waarden zijn opgenomen en waarbij rekening is gehouden met de bezwaren afhandeling op dat moment. Aan de hand van de, eind november, ontvangen WOZ-waarden worden de tarieven opnieuw berekend. Dit zal dus nog leiden tot een nota van wijzigingen op dit raadsvoorstel.



6. Kanttekeningen

1. *In de begroting is gerekend gehouden met een geraamde OZB-opbrengst.*

Er is een financieel risico wanneer de tariefvoorstellen niet vastgesteld worden conform voorstel. Wanneer tarieven lager worden vastgesteld, ontstaat een tekort in de begroting omdat er rekening is gehouden met de OZB-opbrengsten als gevolg van de hier voorgestelde tarieven 2026.

2. *Bezwarenafhandeling 2025 en taxaties zijn nog niet afgerond.*

Aangezien de bezwarenafhandeling voor 2025 nog niet is afgerond kan dit gevolgen hebben voor de afgegeven prognose, mede doordat een herziene waardebepaling gevolgen kan hebben voor de waardering van gelijksoortige objecten. Daarnaast is het taxatieproces nog lopende waardoor de afgegeven WOZ-waarden nog kunnen gaan afwijken.

Vanwege deze aspecten zal BsGW eind november 2024 nog een herziene voorlopige prognose verstrekken waarin de meest actuele WOZ-waarden zijn opgenomen en waarbij rekening is gehouden met de afhandeling van de bezwaren op dat moment.

7. Financiën

De geraamde belastingopbrengsten OZB in de Programmabegroting 2026-2029 kunnen de financiële consequenties van het voorstel naar verwachting worden gerealiseerd met deze tarieven.

8. Eerdere besluitvorming

De verordening onroerende-zaakbelasting is een nadere uitwerking van de kaders aangegeven in de kadernota 2026 en van de uitgangspunten zoals vastgelegd in de begroting 2026.

9. Communicatie

De verordening onroerende-zaakbelasting wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

10. Planning en uitvoering

Na de raadsvergadering van 11 december wordt de verordening bekendgemaakt, waarna de verordening onroerende-zaakbelasting 2026 met ingang van 1 januari 2026 in werking treedt. Tevens ontvangt BsGW de vastgestelde verordening onroerende-zaakbelasting voor de aanslagoplegging 2026.

11. Privacy

Niet van toepassing



12. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

De belastingbepalingen in de Gemeentewet vormen het wettelijk kader voor de vaststelling van de belastingverordeningen.

13. Bijlagen

1. Raadsbesluit Verordening onroerende-zaakbelasting 2026

Sint Odiliënberg, 28 oktober 2025

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

ing. L.H.C. Bijl

ing. J.M.A. van Agtmaal