



RAADSVOORSTEL GEMEENTE BUREN

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
n.v.t.	20 januari 2026	3 februari 2026	D.239767 Z.072503

Portefeuillehouder K.A. Maier

Begrotingsprogramma

Programma 6 Bedrijfsvoering	OZB Woningen
Programma 6 Bedrijfsvoering	OZB Niet-woningen

Onderwerp **Heffingsverordeningen 2026 - definitieve tarieven
onroerende-zaakbelastingen 2026**

Voorgesteld besluit

- Artikel 5 van de Verordening op de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen 2026 te wijzigen met de volgende tarieven:

OZB woningen	0,1171 %
OZB eigendom niet-woningen	0,2661 %
OZB gebruik niet-woningen	0,1976 %

Samenvatting van het voorstel

Jaarlijks moeten de definitieve OZB-tarieven worden vastgesteld. De tarieven worden berekend aan de hand van de geraamde opbrengst OZB voor 2026 en de nieuwe WOZ-taxaties. De nieuwe taxaties zijn zover klaar dat de berekening van de definitieve OZB-tarieven heeft plaatsgevonden.

1. Inleiding

In de Kadernota 2026 staan de uitgangspunten voor de belastingheffing in 2026. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de Programmabegroting van 2026. De tarieven voor de onroerende-zaakbelastingen (OZB) die nu vastgesteld worden, zijn hierop gebaseerd.

Het uitgangspunt is dat de OZB-tarieven worden aangepast aan de reguliere waardestijging van de objecten in de gemeente. Het is de bevoegdheid van de raad om deze tarieven vast te stellen. De raming in de begroting 2026 wijzigt niet.

Uw raad heeft de voorlopige tarieven OZB op een fictief hoog percentage vastgesteld in de vergadering van 16 december 2025. Nu de WOZ-waarde van alle onroerende zaken binnen de gemeente is bepaald en gecontroleerd, moeten de definitieve tarieven OZB met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2026 worden vastgesteld.

2. Doel / meetbaar effect

We willen de inkomsten realiseren zoals die zijn opgenomen in de begroting 2026. De uitgangspunten zijn vastgelegd in de Kadernota 2026. De ingangsdatum van de verordening OZB is 1 januari 2026.

3. Wettelijke- en beleidskaders

- Gemeentewet artikel 220a t/m 220h
- Raadsbesluit tot vaststelling van de Verordening onroerende-zaakbelastingen met voorlopige tarieven 16 december 2025 met zaaknummer Z.072503/D.234183
- Programmabegroting 2026
- Kadernota 2026

4. Argumenten

1.1. De belastingverordening zorgt voor de realisatie van de begrote inkomsten onroerende-zaakbelastingen voor het jaar 2026

Op 11 november 2025 heeft uw raad het besluit Z.072784/D.234198 aangenomen waarbij de programmabegroting 2026 is vastgesteld. De voorgestelde belastingtarieven van 2026 zijn gebaseerd op deze begroting. De uitgangspunten uit de Kadernota 2026 zijn als leidraad genomen en het inflatiepercentage van 2,7% uit de meicirculaire 2025 is erin verwerkt.

1.2 We stellen de OZB-tarieven definitief vast

Het niet actualiseren van de voorlopige OZB-tarieven veroorzaakt een fors overschot in de begroting. Daarnaast betaalt de inwoner veel meer OZB dan uw bedoeling is.

Op 16 december 2025 heeft u het OZB-tarief op een (fictief) hoog percentage vastgesteld. Dit was nodig omdat de raad voor 1 januari een tarief moet bepalen terwijl de actuele WOZ-waarden nog niet bekend zijn. Met deze wijziging stelt u het lagere, definitieve tarief vast.

U mag in een later stadium altijd met terugwerkende kracht een lager tarief vaststellen. Deze werkwijze is alleen toegestaan wanneer dit in het voordeel van de inwoners is.

5. Kanttekeningen

1.1. De raadsvergadering van 3 februari 2026 is de laatste mogelijkheid

De raadsvergadering van 3 februari 2026 is de laatste mogelijkheid om de tarieven OZB te laten vaststellen wanneer we de WOZ-beschikkingen en gemeentelijke belastingaanslagen begin februari gaan vervaardigen en met dagtekening 24 februari 2026 willen verzenden. Verder uitstel is niet mogelijk.

1.2. De Wet WOZ schrijft voor dat WOZ-beschikkingen binnen 8 weken na het begin van het kalenderjaar worden genomen.

In de Wet WOZ is de verplichting opgenomen dat WOZ-beschikkingen binnen 8 weken na het begin van het belastingjaar worden genomen. Het niet naleven van dit voorschrift leidt overigens niet tot sancties. Daarnaast bestaat de verplichting dat de WOZ-beschikking met de belastingaanslag worden verenigd op één biljet.

6. Financiële consequenties

Op 16 december 2025 heeft uw raad het voorstel Z.072503/D.234183 aangenomen waarbij de OZB-tarieven fictief hoog zijn vastgesteld. In het voorliggende voorstel worden de definitieve tarieven voorgelegd. Dit besluit heeft geen financieel effect op de begroting 2026.

De OZB-tarieven worden berekend op basis van de geraamde opbrengst in de vastgestelde begroting voor het jaar 2026.

Bij de begrote opbrengst is rekening gehouden met de areaaluitbreiding in 2026.

- In de opbrengst is rekening gehouden met het inflatiepercentage voor belastingen en tarieven, gebaseerd op de bbp-index van 2,7% uit de meicirculaire 2025, voor de berekening van de algemene uitkering uit het Gemeentefonds. Deze indexering sluit aan op de vastgestelde uitgangspunten van de Kadernota 2026.
- Bij de berekening van de tarieven houden we rekening met de stijging van de WOZ-waarden ten opzichte van 2025. De WOZ-waarden voor belastingjaar 2026 zijn afgeleid van het waardeniveau op 1 januari 2025. Op deze nieuwe waardepeildatum zien wij nog geen waardedalingen in de gemeente Buren.
- De woningen vertonen een stijging van 9,09% ten opzichte van de vorige waardepeildatum 1 januari 2024. De niet-woningen (agrarisch, bedrijven en incourant) laten een gemiddelde stijging van 1,034% zien.
- Voor het tarief OZB gebruik niet-woningen (bedrijven) is geen rekening gehouden met het feit dat objecten op 1 januari leeg staan, of te koop of te huur worden aangeboden omdat dit slechts een gering percentage betreft.

In de Programmabegroting 2026 zijn onderstaande ramingen opgenomen:

Omschrijving	Opbrengst OZB 2026
OZB eigendom woningen	€ 6.622.440,00
OZB eigendom niet-woningen	€ 1.565.359,00
OZB gebruik niet-woningen	€ 1.015.038,00
Totaal	€ 9.202.837,00

Dit geeft onderstaand overzicht op aanslagniveau voor 2026 ten opzichte van 2025

OZB	Tariefsoort	Gemiddelde WOZ-waarde	Aanslagbedrag OZB
2025	OZB eigendom woningen	€ 462.000	€ 577,53
	OZB eigendom niet-woningen	€ 465.000	€ 1.233,83
	OZB gebruik niet-woningen	€ 405.000	€ 804,46
2026	OZB eigendom woningen	€ 507.000	€ 594,00
	OZB eigendom niet-woningen	€ 480.000	€ 1.277,00
	OZB gebruik niet-woningen	€ 418.000	€ 826,00

7. Juridische consequenties

Wanneer dit voorstel niet tijdig wordt aangenomen moet de gemeente Buren de aanslagen OZB opleggen met het fictief hoge tarief van 1% dat in december 2025 is vastgesteld. Hiermee loopt de gemeente het risico dat de rechter de verordening onverbindend verklaart omdat inwoners dan 8x zoveel OZB moeten betalen.

Wanneer dit voorstel niet op de juiste wijze bekend wordt gemaakt, kan de gemeente Buren geen rechtmatige belastingaanslagen OZB opleggen. Hiermee loopt de gemeente een groot deel van de belastinginkomsten mis.

8. Participatie

Dit voorstel leent zich niet voor participatie.

9. Toekomstoriëntatie

Dit voorstel heeft geen directe relatie met de geschetste toekomstoriëntaties.

10. Uitvoering

- Planning
De definitieve tarieven OZB 2026 worden vastgesteld in de raadsvergadering van 3 februari 2026.
Het besluit wordt gepubliceerd via officiële bekendmakingen en op onze website www.buren.nl
- Communicatie
De inwoners ontvangen hun aanslagbiljet gemeentelijke belastingen met dagtekening 24 februari. De belastingtarieven vinden zij op de website. In de locale krant en via sociale media wordt aandacht besteed aan de WOZ-beschikking en het jaarlijkse aanslagbiljet Evaluatie
- De belastingtarieven worden ieder jaar opnieuw vastgesteld.

11. Bijlagen

1. Raadsbesluit – Heffingsverordeningen 2026 - definitieve tarieven onroerende-zaakbelastingen 2026

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester