Gemeente Waterland

Monnickendam, 24 november 2026

Raadsnummer : 153-56
Zaaknummer : 169700

Portefeuillehouder : Hendrik Boland

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid : artikel 220 tot en met onderdeel h Gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: Verordening onroerende zaakbelasting 2027

Voorgesteld besluit:
De Verordening onroerende zaakbelasting gemeente Waterland 2027 vast te stellen.

Inleiding
In de op 5 november 2026 vastgestelde begroting 2027 zijn de opbrengsten uit de onroerende zaakbelastingen (OZB) geraamd. Voor woningen, eigenaren van niet-woningen en gebruikers van niet-woningen gelden afzonderlijke opbrengstramingen. De tarieven voor 2027 worden daarop afgestemd. De tarieven zijn berekend op basis van de WOZ-waarden voor belastingjaar 2027, met waardepeildatum 1 januari 2026, en de daarbij behorende belastbare grondslagen. De berekening sluit aan op de beschikbare taxatiegegevens, de waardeontwikkeling en de aanslaggegevens over 2026.
Voor woningen bedraagt de totale geraamde WOZ-waarde circa € 4,44 miljard, een stijging van circa 8,9% ten opzichte van 2026. Het voorgestelde tarief voor eigenaren van woningen bedraagt 0,0909%, tegenover 0,0894% in 2026.
Voor niet-woningen zijn de tarieven voor eigenaren en gebruikers afzonderlijk berekend. De begroting 2027 bevat hiervoor opbrengsten van respectievelijk € 856.490,- en € 348.211,-. De voorgestelde tarieven bedragen respectievelijk 0,3452% en 0,1664%.

Argumenten
1.1 De voorgestelde tarieven sluiten aan bij de begroting 2027
Onderstaande tabel laat zien hoe de voorgestelde tarieven zich verhouden tot de geraamde belastbare grondslagen en de vastgestelde opbrengsten. De bedragen zijn op totaalniveau berekend; geringe verschillen hangen samen met de afronding van de tarieven en grondslagen.

Categorie	Grondslag 2027	Tarief	Berekend	Begroot
Eigenaren woningen	ca. € 4,44 mld	0,0909%	€ 4.035.960,-	€ 4.037.022,-
Eigenaren niet-woningen	€ 248.148.300,-	0,3452%	€ 856.608,-	€ 856.490,-
Gebruikers niet-woningen	€ 209.224.664,-	0,1664%	€ 348.150,-	€ 348.211,-
Totaal			€ 5.240.718,-	€ 5.241.723,-

Toelichting: voor woningen is de grondslag in de tabel afgerond op € 4,44 miljard. De berekende opbrengst is gebaseerd op dit afgeronde bedrag. De exacte grondslag kan daarom een iets andere uitkomst geven.

1.2 De ontwikkeling van de WOZ-waarden is verwerkt in het tarief voor woningen
De totale WOZ-waarde van woningen stijgt met circa 8,9%. Het voorgestelde tarief wordt verhoogd van 0,0894% naar 0,0909%. Dit is een tariefstijging van circa 1,7%.

Omschrijving	2026	2027
OZB tarief woningen	0,0894%	0,0909%
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 517.000,-	€ 563.000,-
Gemiddelde OZB-aanslag	€ 462,-	€ 512,-

1.3 De opbrengsten over 2026 verklaren het verschil met de begroting 2027
Het binnen te halen bedrag aan OZB is gebaseerd op het bedrag van vorig jaar. Daarop is de gebruikelijke inflatiecorrectie van 2,9% toegepast. Echter het bedrag van vorig jaar moest nog worden gecorrigeerd in verband met lagere OZB-inkomsten in 2026 dan verwacht door lagere stijging van de WOZ-waarde (€ 215.000,-) en een bijraming van OZB niet-woningen van € 150.000,-. Uit ervaringscijfers blijkt dat de werkelijke opbrengsten voor OZB niet-woningen jaarlijks hoger uitvallen dan eerder begroot.
De berekening voor 2027 is daarbij als volgt opgebouwd: € 4,733 miljoen x 1,029, vermeerderd met € 210.000,- vanwege een eerdere incidentele aframing en € 150.000,- op basis van ervaringscijfers. Door afrondingen sluit dit aan op een geraamde opbrengst van circa € 5,242 miljoen. Door deze correctie komt de feitelijke verhoging van de OZB in 2027 ten opzichte van 2026 hoger uit dan de inflatiecorrectie van 2,9%.

1.4 Voor eigenaren en gebruikers van niet-woningen zijn afzonderlijke tarieven berekend
De begroting 2027 bevat een opbrengstraming van € 856.490,- voor de eigenarenheffing en € 348.211,- voor de gebruikersheffing. De tarieven zijn voor beide categorieën afzonderlijk bepaald aan de hand van de bijbehorende belastbare grondslagen. De geraamde grondslag bedraagt € 248,15 miljoen voor eigenaren en € 209,22 miljoen voor gebruikers. Dit leidt tot de voorgestelde tarieven van respectievelijk 0,3452% en 0,1664%.

1.5 De berekening voor niet-woningen sluit aan op de aanslaggegevens over 2026
Voor eigenaren van niet-woningen is over 2026 reeds € 594.685,- opgelegd. De aanvullende aanslagen in november bedragen € 74.400,-, waarmee de totale opbrengst over 2026 op € 669.085,- uitkomt. Voor gebruikers is reeds € 388.941,- opgelegd; met € 54.120,- aan aanvullende novemberaanslagen komt de opbrengst op € 443.061,-. De aanslaggegevens en de WOZ-waardeontwikkeling vormen samen de basis voor de berekende grondslagen voor 2027.
De opbrengst voor gebruikers over 2026 ligt daarmee € 94.850,- boven de voor 2027 begrote opbrengst. Het lagere voorgestelde gebruikerstarief volgt uit de combinatie van deze vastgestelde opbrengstraming en de geraamde belastbare grondslag voor 2027. De tariefberekening is daarmee gericht op de bedragen uit de vastgestelde begroting en niet op het ongewijzigd voortzetten van de opbrengsten over 2026.

Kanttekeningen
De werkelijke belastingopbrengsten kunnen enigszins afwijken van de begrotingsraming, doordat de aanslagen worden gebaseerd op de voor het belastingjaar geldende WOZ-waarden en belastbare situaties.

Financiële toelichting
De vastgestelde begroting 2027 bevat € 4.037.022,- voor eigenaren van woningen, € 856.490,- voor eigenaren van niet-woningen en € 348.211,- voor gebruikers van niet-woningen, in totaal € 5.241.723,-.
De voorgestelde tarieven zijn op deze opbrengstramingen afgestemd.

Communicatie
De verordening wordt op de in artikel 3:42 Awb voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
Conceptraadsbesluit Verordening onroerende zaakbelasting 2027 (153-57)