

Besluit van de raad van de gemeente Nissewaard, houdende regels voor de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen (Verordening onroerende-zaakbelastingen 2026)

De raad van de gemeente Nissewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 december 2025;

gelet op artikel 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;

gezien het advies van de commissie Bestuur van 25 november 2025;

besluit vast te stellen:

de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2026.

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerende-zaakbelastingen' worden ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee belastingen geheven:
 - a. een gebruikersbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
 - b. een eigenarenbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
 - a. gebruik door degene aan wie een deel van de onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven; degene die het deel in gebruik heeft gegeven is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is gegeven;
 - b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld; degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.
3. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Belastingobject

1. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
2. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar, bedoeld in artikel 1.
2. Indien met betrekking tot een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Belastingtarieven

Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:

- a. de gebruikersbelasting: 0,287155%

- b. bij de eigenarenbelasting
 - 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen: 0,101623%
 - 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen: 0,359039%

Artikel 5 Belastingjaar

Het belastingjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 6 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling

- 1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 moet de aanslag worden betaald in twee gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt één maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en de tweede termijn één maand later. Op deze termijnen is de Algemene termijnenwet niet van toepassing.
- 2. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 en in afwijking van het eerste lid kan de aanslag worden betaald door automatische incasso. Het bedrag moet worden betaald in gelijke termijnen. Het aantal termijnen is gelijk aan twaalf min het aantal kalendermaanden dat vooraf is gegaan aan de maand die in de dagtekening van de aanslag is vermeld, met dien verstande dat het aantal termijnen ten hoogste tien bedraagt. De eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand die in de dagtekening van de aanslag is vermeld, en elke volgende termijn telkens een maand later.
- 3. Betaling door automatische incasso is niet mogelijk als:
 - a. het totaalbedrag van het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen waarop de aanslag voorkomt hoger is dan € 25.000,-;
 - b. de aanslag wordt opgelegd in een later jaar dan het belastingjaar waarop zij betrekking heeft.
- 4. Burgemeester en wethouders kunnen de deelname aan de automatische incasso weigeren, als er omstandigheden worden geconstateerd of vermoed, die het regelmatig verloop van de termijnbetalingen belemmeren of zouden kunnen belemmeren.
- 5. Burgemeester en wethouders beëindigen de automatische incasso als:
 - a. de automatische incasso gedurende twee opeenvolgende maanden niet slaagt;
 - b. de belastingschuldige surseance van betaling heeft aangevraagd, in staat van faillissement is gesteld, naar het buitenland vertrekt of dreigt te vertrekken, of als er anderszins omstandigheden worden geconstateerd die een regelmatig verloop van de incasso zouden kunnen belemmeren.

Artikel 8 Vrijstellingen

- 1. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
 - a. ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
 - b. glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
 - c. onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de in artikel 1, derde lid, onderdeel b, van die wet bedoelde voorwaarden met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
 - e. natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
 - f. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;

- g. waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
 - h. werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
 - i. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
 - j. onroerende zaken voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
 - k. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen – niet zijnde gebouwen – welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, banken,abri's, hekken en palen;
 - l. plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - m. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - n. onroerende zaken waarvan de vastgestelde waarde, bedoeld in artikel 3, eerste lid, niet hoger is dan € 5.000,-.
2. De vrijstelling met betrekking tot de in onderdeel j van het eerste lid bedoelde onroerende zaken voor de eigenarenbelasting geldt niet voor zover de gemeente van die zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
3. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 9 Kwijtschelding

Bij de invordering van de onroerende-zaakbelastingen wordt geen kwijtschelding verleend.

Artikel 10 Intrekking oude verordening

De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2025 wordt ingetrokken met ingang van de in artikel 13 genoemde datum van ingang van de heffing.

Artikel 11 Overgangsrecht

De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2025 blijft van toepassing op de belastbare feiten die zich vóór de in artikel 13 genoemde datum van ingang van de heffing hebben voorgedaan.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Artikel 13 Datum van ingang van de heffing

De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2026.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening onroerende-zaakbelastingen 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nissewaard van 10 december 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting Verordening Onroerende-zaakbelastingen 2026

Artikel 4 Belastingtarieven

De gemeente Nissewaard voert het beleid dat het bedrag van de aanslag onroerende-zaakbelasting (WOZ-waarde * tarief) - voor woningen en niet woningen waarvan de WOZ-waarde in het desbetreffende

jaar gemiddeld stijgt ten opzichte van het voorgaande jaar - jaarlijks stijgt met niet meer dan: 50% van de procentuele stijging van de loonkosten + 50% van het inflatiepercentage van het CBS.¹

In de gemeente Nissewaard zijn de tarieven onroerende-zaakbelastingen voor niet-woningen (eigendom en gebruik), net als in alle andere gemeenten in Nederland, veel hoger dan het tarief onroerende-zaakbelasting voor woningen (eigendom). De Nederlandse gemeenten voeren het beleid dat de ontwikkeling van de tarieven onroerende-zaakbelastingen van jaar tot jaar omgekeerd evenredig is aan de ontwikkeling van de WOZ-waarden van jaar tot jaar.

In grote lijnen betekent dit beleid:

- de stijging van de WOZ-waarden leidt tot een daling van de tarieven
- hoe sterker de WOZ-waarden stijgen, hoe sterker de tarieven dalen

Omdat de WOZ-waarde van woningen van jaar tot jaar sterker stijgt dan de WOZ-waarde van niet-woningen:

- zijn de tarieven voor niet-woningen hoger dan het tarief voor woningen
- wordt het verschil tussen de tarieven voor niet-woningen en het tarief voor woningen van jaar tot jaar groter.

Ter illustratie:

Gemiddelde ozb-tarieven in 1998 en 2025 (COELO: Atlas lokale lasten 2025)

	1998	2025
Eigenaar woning	0,1757	0,0924
Gebruiker niet-woning	0,1648	0,2388
Eigenaar niet-woning	0,2046	0,3365

Artikel 8 Vrijstellingen

De vrijstellingen, genoemd in artikel 8, eerste lid, onderdelen a tot en met i, zijn de in de verordening opgenomen omdat gemeenten verplicht zijn deze vrijstellingen toe te passen op grond van:

- de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ
- artikel 220d, eerste lid, van de Gemeentewet

In de tabel hieronder is opgenomen:

- het onderdeel van artikel 8, eerste lid, waarin de facultatieve vrijstelling is opgenomen
- de omschrijving van de facultatieve vrijstelling
- de motivering van de facultatieve vrijstelling

	Omschrijving	Motivering
j	onroerende zaken voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;	Algemeen belang
k	straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen – niet zijnde gebouwen – welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, banken, abri's, hekken en palen;	Algemeen belang
l	plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;	Algemeen belang
m	begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;	Ontzien van instellingen en bedrijven die essentiële en emotioneel

1) Voor woningen en niet-woningen waarvan de WOZ-waarde in het desbetreffende jaar meer of minder dan gemiddeld stijgt ten opzichte van het voorgaande jaar stijgt het bedrag van de aanslag onroerende-zaakbelasting in dat jaar met meer respectievelijk minder dan: 50% van de procentuele stijging van de loonkosten + 50% van het inflatiepercentage van het CBS.

		beladen werkzaamheden uitvoeren
n	onroerende zaken waarvan de vastgestelde waarde, bedoeld in artikel 3, eerste lid, niet hoger is dan € 5.000,-	Efficiency

De vrijstelling, genoemd artikel 8, derde lid, is in de in de verordening opgenomen omdat gemeenten verplicht zijn deze vrijstellingen toe te passen op grond van:

- artikel 220e van de Gemeentewet