

Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen Hellendoorn 2026

Nijverdal, 16 december 2025, kenmerk 2025-012128

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025;

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

b e s l u i t vast te stellen de:

Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen Hellendoorn 2026

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerende-zaakbelastingen' worden voor binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
 - a. een belasting 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 belasting 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 een onroerende zaak in gebruik is gegeven (verder: de gebruiker), aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (verder: de gebruikgever); de gebruikgever is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op de gebruiker;
 - 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. Voor 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 Voorwerp van de belasting

1. Voorwerp van de belasting is een onroerende zaak.
2. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
3. 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. Als voor 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 Vrijstellingen

1. In afwijking van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet al is gebeurd bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:

- a. voor 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, voorzover 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 voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, 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 voor 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 en urnentuinen, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.
2. De vrijstelling voor 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 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 5 Belastingtarieven

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

- a. de gebruikersbelasting 0,3168 %
- b. de eigenarenbelasting:
 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1318 %
 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3884 %

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 moeten de aanslagen worden betaald in twee gelijke termijnen waarvan de eerste vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de tweede twee maanden later.

2. In het geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, of als het aanslagbiljet maar één aanslag bevat het bedrag daarvan, minder is dan € 5.000,00, wordt afgeweken van het eerste lid. De aanslagen moeten dan worden betaald in vier gelijke termijnen waarvan de eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand volgende op die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
3. In afwijking van het tweede lid geldt dat, zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, de aanslagen moeten worden betaald in maximaal tien gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt een maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
4. In afwijking van het derde lid geldt dat, in geval op enig moment het openstaande verschuldigde bedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen kleiner of gelijk is aan € 10,00, het voornoemde bedrag in de eerstvolgende termijn volledig geïncasseerd wordt.
5. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Kwijtschelding

Aan de belastingschuldige die niet in staat is, anders dan met buitengewoon bezwaar, de belastingaanslag geheel of gedeeltelijk te betalen, kan bij de invordering van de onroerende-zaakbelastingen kwijtschelding worden verleend. Daarbij wordt gehandeld overeenkomstig de Uitvoeringsregeling Invorderingswet 1990 en de Leidraad kwijtschelding gemeentelijke belastingen van de gemeente Hellendoorn, waarbij 100 procent van de bijstandsuitkering wordt aangemerkt als kosten van bestaan.

Artikel 9 Overgangsrecht

De 'Verordening onroerende-zaakbelastingen 2025', vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 2024, nr. 2024-020313, gewijzigd bij raadsbesluit van 28 januari 2025, nr. 2025-000749, wordt ingetrokken met ingang van 1 januari 2026. De verordening blijft van toepassing op de belastbare feiten die zich vóór die datum hebben voorgedaan.

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. De datum van ingang van heffing is 1 januari 2026.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening onroerende-zaakbelastingen Hellendoorn 2026'.

*De raad voornoemd,
de griffier,
de voorzitter.*

Toelichting op de Verordening onroerende-zaakbelastingen Hellendoorn 2026

ALGEMENE TOELICHTING

Wat regelt deze verordening?

De verordening bepaalt wie OZB betaalt, waarover u betaalt (de WOZ-waarde van uw pand of terrein) en welk tarief geldt. Er zijn twee soorten OZB:

- Eigenarenbelasting: voor iedereen die eigenaar is (of vergelijkbaar recht heeft) van een onroerende zaak.
- Gebruikersbelasting: alleen voor het gebruik van niet-woningen (zoals winkels, kantoren en bedrijfspanden). Voor woningen is geen gebruikersdeel.

De OZB sluit aan op de Wet WOZ. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld. Die waarde is de heffingsmaatstaf voor de OZB.

Tarieven 2026

De raad stelt de tarieven vast. De tarieven zijn een percentage van de WOZ-waarde

Wanneer telt waarde niet mee?

Sommige (delen van) objecten tellen niet mee bij het bepalen van de OZB, bijvoorbeeld cultuurgrond in de landbouw, openbare wegen en spoorbanen, waterkeringen en rioolwaterzuivering (woningdelen uitgezonderd), werktuigen die los te maken zijn, en kerkgebouwen. Ook geldt een woondelenvrijstelling bij niet-woningen: delen die in hoofdzaak woondoeleinden hebben tellen voor de gebruikersbelasting niet mee.

Betalen en termijnen

U betaalt OZB via een aanslagbiljet. Standaard in twee termijnen. Afhankelijk van het aanslagbedrag kan het ook in vier termijnen en met automatische incasso in maximaal tien maandtermijnen. Kleine restbedragen tot € 10,00 worden bij de eerstvolgende termijn volledig geïncasseerd.

Kwijtschelding

Kunt u de aanslag niet betalen zonder in de problemen te komen? Dan kunt u kwijtschelding krijgen volgens de landelijke regels (Invorderingswet 1990). Hellendoorn hanteert daarbij dat 100% van de bijstandsuitkering telt als noodzakelijke kosten van bestaan. Vraag dit tijdig aan.

Relatie met uitvoering en bezwaar

De WOZ-waarde hoort u apart. Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Maak dan bezwaar tegen de WOZ-beschikking. De OZB-aanslag volgt namelijk die waarde. Bij vragen over wie moet betalen (eigenaar/gebruiker) helpt de verordening en de landelijke uitleg uitkomst te bieden.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 – Belastbaar feit en belastingplicht

Hier staat wie belasting moet betalen en voor welke situaties.

- Eigenarenbelasting: voor wie eigenaar is (of een vergelijkbaar recht heeft).
- Gebruikersbelasting: alleen voor wie een niet-woning gebruikt.
- Wie in het Kadaster als genothebbende staat, geldt als eigenaar, tenzij duidelijk is dat dat op 1 januari niet zo is.

Artikel 2 – Voorwerp van de belasting

Het gaat om de onroerende zaak zoals de Wet WOZ die afbakt. Of iets als woning telt, hangt af van het hoofdzakelijk gebruik (in hoofdzaak = meestal 70% of meer).

Artikel 3 – Maatstaf van heffing

De OZB wordt berekend over de WOZ-waarde. Is er bij uitzondering geen WOZ-waarde, dan wordt die waarde op een vergelijkbare manier bepaald (vangnet).

Artikel 4 – Vrijstellingen

Dit artikel noemt de situaties waarin (delen van) de waarde buiten beschouwing blijven, zoals landbouwgrond, kerken, openbare wegen, waterkeringen, zuiveringswerken en bepaalde werktuigen.

Voor niet-woningen telt het woondeel niet mee voor de gebruikersbelasting.

Artikel 5 – Belastingtarieven

Hier staan de percentages voor 2026. De bedragen volgen dus direct uit het percentage x WOZ-waarde. Het is een vast percentage per soort belasting.

Artikel 6 – Wijze van heffing

De OZB wordt bij aanslag geheven. U ontvangt een aanslagbiljet.

Artikel 7 – Termijnen van betaling

- Standaard: 2 termijnen.
- Onder € 5.000 op het biljet: 4 termijnen of met automatische incasso: maximaal 10 termijnen.
- Kleine restbedragen ≤ € 10: ineens verrekend in de eerstvolgende termijn.

Artikel 8 – Kwijtschelding

Mogelijk voor wie niet kan betalen zonder in financiële problemen te komen. Hellendoorn volgt de landelijke regels en rekent 100% van de bijstandsnorm als noodzakelijke kosten van bestaan.

Artikelen 9 t/m 11 – Overgang, inwerkingtreding en citeertitel

Artikel 9 regelt dat de oude verordening per 1 januari 2026 vervalt, maar nog geldt voor oude gevallen. Artikel 10 gaat over de bekendmaking en ingangsdatum. Artikel 11 geeft de naam van de verordening.