

Verordening op de heffing en invordering van de belastingen op de roerende woon- en bedrijfsruimten 2026

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2025;

gelet op artikel 221 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de

Verordening op de heffing en invordering van de belastingen op de roerende woon- en bedrijfsruimten 2026

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bedrijfsruimte: een ruimte die niet kan worden aangemerkt als woonruimte;
- b. ruimte: een roerende woon- of bedrijfsruimte, welke duurzaam aan een plaats gebonden is en dient tot permanente bewoning of permanent gebruik;
- c. woonruimte: een ruimte waarvan de vastgestelde waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de ruimte die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 2 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam 'belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten' worden ter zake van binnen de gemeente gelegen ruimten twee directe belastingen geheven:
 - a. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een bedrijfsruimte, 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 ruimte 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 bedrijfsruimte in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven;
 - b. het ter beschikking stellen van een bedrijfsruimte voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die ruimte ter beschikking heeft gesteld.
3. Degene die een bedrijfsruimte in gebruik heeft gegeven of ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die ruimte of deel daarvan in gebruik is gegeven of ter beschikking is gesteld.

Artikel 3 Belastingobject

Als één ruimte wordt aangemerkt:

- a. een binnen de gemeente gelegen ruimte;
- b. een gedeelte van een in onderdeel a. bedoelde ruimte dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- c. een samenstel van twee of meer onder a. bedoelde ruimten of in onderdeel b. bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde persoon in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;
- d. het binnen de gemeente gelegen deel van een in onderdeel a. bedoelde ruimte, van een in onderdeel b. bedoeld gedeelte daarvan of van een in onderdeel c. bedoeld samenstel.

Artikel 4 Maatstaf van de heffing

1. De heffingsmaatstaf is de waarde die aan de ruimte dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de ruimte in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
2. In afwijking van het eerste lid wordt de waarde van een bedrijfsruimte, met uitzondering van ruimten die zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 3.3 van de Erfgoedwet, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het eerste lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:
 - a. de aard en de bestemming van de ruimte;
 - b. de sedert de stichting van de ruimte opgetreden technische en functionele veroudering waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
3. In afwijking van het eerste lid wordt de waarde van een ruimte in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het tweede lid. Onder een ruimte in aanbouw wordt verstaan een roerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning in de zin van de Omgevingswet is afgegeven en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming.
4. In afwijking van het eerste lid wordt de waarde van een woonruimte, die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de in artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet bedoelde voorwaarden, bepaald met inachtneming van een vooronderstelde verplichting om het landgoed gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Ruimten die dienstbaar zijn aan de woonruimte worden geacht deel uit te maken van die woonruimte.
5. Met betrekking tot een ruimte als bedoeld in artikel 3, aanhef en onderdeel d, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die dient te worden toegekend aan de gehele ruimte.

Artikel 5 Vrijstellingen

1. In afwijking van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten de waarde van:
 - a. glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit cultuurgrond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van de land- of bosbouw. Onder cultuurgrond wordt mede inbegrepen 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. ruimten 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 ruimten die dienen als woning;
 - c. ruimten ten behoeve van waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, een en ander met uitzondering van de delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - d. ruimten die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, een en ander met uitzondering van de delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - e. werktuigen die van een ruimte kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als ruimten zijn aan te merken;
 - f. ruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt ten behoeve van begraafplaatsen, urnentuinen, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning.
 - g. ruimten die worden gebruikt als dorpshuis, wijk- of buurtcentrum, jeugdsoos, clubhuis, verenigingsgebouw, multifunctionele accommodatie, schouwburg/concertgebouw of kruisgebouw, voor zover niet bedrijfsmatig geëxploiteerd;
 - h. ruimten die worden gebruikt als sportzaal, sportterrein of speeltuin, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen die deel uitmaken van dergelijke ruimten, voor zover niet bedrijfsmatig geëxploiteerd.
2. In afwijking in zoverre van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de bedrijfsruimte die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 6 Waardepeildatum

1. De waarde van de ruimte wordt bepaald naar de staat waarin de ruimte op de waardepeildatum verkeert.
2. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt bepaald.
3. In afwijking van het tweede lid, wordt de waarde van een ruimte bepaald naar de staat bij het begin van het kalenderjaar, indien die ruimte tussen de waardepeildatum en het begin van het kalenderjaar:
 - a. opgaat in een andere ruimte dan wel in meer ruimten; of
 - b. wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging;
 - c. wijzigt door verandering van bestemming; of
 - d. een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifieke voor de ruimte geldende, bijzondere omstandigheid.

Artikel 7 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
 - a. de gebruikersbelasting 0,2590%;
 - b. de eigenarenbelasting
 - i. voor woonruimten 0,0994%;
 - ii. voor bedrijfsruimten 0,3237%.
2. Indien de belastingen op de roerende woon- en bedrijfsruimten met andere heffingen is verenigd op één aanslag, wordt het totaalbedrag aangemerkt als één belastingbedrag. Als dit bedrag minder is dan € 10 vindt geen invordering plaats.

Artikel 8 Wijze van heffing

De belastingen worden per aanslag geheven.

Artikel 9 Termijnen van betaling

1. De aanslagen moeten worden betaald in twee gelijke termijnen.
2. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 vervalt de eerste termijn op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld. De tweede termijn vervalt twee maanden later.
3. De verschuldigde bedragen kunnen ook door middel van automatische betalingsincasso worden afgeschreven overeenkomstig de voorwaarden gesteld in het 'Reglement voor de automatische incasso van de gemeentelijke belastingen in de gemeente Súdwest-Fryslân'. De aanslagen moeten dan worden betaald in acht gelijke maandelijks termijnen. De eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
4. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de termijnen in de voorgaande leden.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.
2. De Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2025 van 19 december 2024 wordt ingetrokken.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2026. Op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan blijft de Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2025 van toepassing.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2026.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2025,
mr. drs. J.A. de Vries, voorzitter
G.W. Stegenga, griffier*