



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Verordening onroerende-zaakbelasting 2026 gemeente Utrecht

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Opsteller	J. Grooteman
Kenmerk	33507835
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Verordening onroerende-zaakbelasting 2026 gemeente Utrecht vast te stellen, waarin de tarieven zijn aangepast met de jaarlijkse inflatie (2,2%), conform de nota Lokale heffingen en waardeontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De onroerendezaakbelasting (OZB) is een belasting die door de gemeente Utrecht wordt geheven op onroerende-zaken, zoals huizen, bedrijfspanden en ander vastgoed. De basis van de OZB is de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) van het object. Elk jaar stelt de gemeente in samenwerking met de BghU de WOZ-waarde vast op basis van de geschatte marktwaarde van het object op 1 januari van het voorgaande jaar. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van verschillende factoren, zoals locatie, type pand en grootte. Daartoe wordt de Verordening onroerende-zaakbelastingen jaarlijks geactualiseerd.

Met dit raadsvoorstel worden de OZB-tarieven voor 2026 aangeboden aan de gemeenteraad om vast te stellen. De tarieven zijn aangepast aan de jaarlijkse inflatie en waardenontwikkeling.

Context

Aanleiding

De gemeente Utrecht actualiseert jaarlijks de OZB-verordening, zodat de tarieven aansluiten bij actuele economische ontwikkelingen en begrotingsdoelstellingen. De OZB-tarieven worden later in het jaar vastgesteld dan andere lokale heffingen, zodat de meest recente WOZ-waardegegevens kunnen worden meegenomen. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met de verschillen tussen verwachte en werkelijke waardeontwikkeling. Hieronder volgt een toelichting op de berekening van de tarieven.

Berekening tarieven

De tarieven voor 2026 worden berekend op basis van de tarieven van 2025. De berekening bestaat uit drie stappen:

1. **Inflatiecorrectie:** tarieven worden verhoogd met het indexeringspercentage belastingen en heffingen van 2,2%.
2. **Correctie vorige jaar:** eventuele afwijkingen tussen de verwachte en de werkelijke WOZ-ontwikkeling van het voorgaande jaar worden verrekend.
3. **Aanpassing nieuwe jaar:** de tarieven worden bijgesteld op basis van de verwachte waardeontwikkeling van het nieuwe jaar.

Dit zorgt voor stabiele en realistische tarieven, in lijn met de economische werkelijkheid en de begrotingsraming.

Toelichting op tariefontwikkeling

Onderstaande opsomming laat de tariefontwikkeling per categorie zien tussen dit jaar en het aankomende jaar.

- **Eigenaren woningen:** tarief daalt van 0,0895% naar **0,0806%** (-9,9%).
- **Eigenaren niet-woningen:** tarief daalt van 0,5150% naar **0,5140%** (-0,2%).
- **Gebruikers niet-woningen:** tarief daalt van 0,4159% naar **0,4151%** (-0,2%).

De tarieven dalen in 2026 doordat de WOZ-waarden stijgen. Dit betekent dat een woningeigenaar als gevolg van deze gedaalde tarieven minder dan één euro per maand extra betaalt. Binnen de begrotingskaders passen we onze gebruikelijke systematiek toe, inclusief de jaarlijkse inflatiecorrectie, de verwerking van verschillen tussen verwachte en werkelijke WOZ-ontwikkeling en de bijstelling op basis van de verwachte waardeinstijging voor het nieuwe jaar. Ondanks de neerwaartse aanpassing van de tarieven stijgt de gemiddelde OZB-aanslag door de stijging van de WOZ-waarden. Dit betekent dat de aanslag voor een inwoner met een gemiddelde koopwoning beperkt stijgt van €431 in 2025 naar €439 in 2026.

Juridische context

Artikel 216 van de Gemeentewet bevat de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingverordeningen vast te stellen.

De onroerende-zaakbelastingen worden geheven op grond van de artikelen 220 tot en met 220h Gemeentewet.

Mogelijkheid tot kwijtschelding

Voor de onroerende-zaakbelasting ten name van natuurlijke personen voor belastingaanslagen in de privésfeer kan kwijtschelding aangevraagd worden. In aanmerking komen voor kwijtschelding hangt af van de persoonlijke en financiële omstandigheden (zoals inkomen, vermogen en woonlasten). Elk verzoek tot kwijtschelding wordt individueel beoordeeld door BghU aan de hand van de persoonlijke situatie.

Als men huiseigenaar is en er sprake is van overwaarde van de woning, dan komt men niet in aanmerking voor kwijtschelding wegens de vermogensnorm.

Beslistermijn

Voor inwerkingtreding van de verordening per 1 januari 2026 is besluitvorming door de gemeenteraad uiterlijk eind december 2025 nodig.

Beoogd effect

De verordening onroerende-zaakbelasting vormt de juridische basis voor de belastingaanslagen van het komend jaar. Hiermee kan een vergoeding worden gevraagd voor de gemeentelijke dienstverlening.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De verordening onroerende-zaakbelasting wordt jaarlijks vastgesteld, conform de [Nota lokale heffingen](#).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Verordening onroerende-zaakbelasting 2026 gemeente Utrecht vast te stellen, waarin de tarieven zijn aangepast met de jaarlijkse inflatie (2,2%), conform de nota Lokale heffingen en waardeontwikkeling.
Argumenten	
1.1	<u>Conform de Nota lokale heffingen worden de tarieven aangepast aan de inflatie en de waardeontwikkeling.</u> Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. De berekening van de opbrengsten OZB is conform de nota lokale heffingen. Daarbij is rekening gehouden met het indexeringspercentage belastingen en heffingen van 2,2%. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met waardenontwikkelingen.

Financiën

De uitvoering van de onroerende-zaakbelasting vindt door de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (hierna: BghU) plaats. De gemeente betaalt een jaarlijkse vergoeding aan de BghU voor deze dienstverlening. De opbrengsten van de onroerendezaakbelasting zijn onderdeel van onze algemene middelen. In de paragraaf lokale heffingen van de programmabegroting gaan wij in op deze heffing en onze voornemens voor 2026.

Vervolg

Nadat de raad de verordening heeft vastgesteld wordt deze gepubliceerd op overheid.nl. De nieuwe tarieven worden met ingang van 1 januari 2026 geheven.

Samen stad maken (voorheen: P articipatie)

Over dit voorstel heeft geen samenwerking met de stad plaatsgevonden.

Communicatie

De nieuwe tarieven worden naast publicatie op overheid.nl gemeld op de website van de BghU.

Niet-Referendabel

Het besluit van de raad op dit voorstel is niet-referendabel. Het betreft een raadsvoorstel over de vaststelling van gemeentelijke tarieven en belastingen (artikel 1:2 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Verordening onroerende-zaakbelastingen 2026

Bijlagen informatief

-