20252026 De raad van de gemeente Staphorst;

gezien het voorstel van het college van 6 oktober 2026;
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 onroerendezaakbelastingen 2027

Artikel 1 Belastingplicht

1. Onder de naam “onroerendezaakbelastingen” 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 die 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 Belastingobject

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 in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds 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 worden 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, fonteinen, 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.

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 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 5 Belastingtarieven

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

a.	de gebruikersbelasting	0,1993 %
b.	de eigenarenbelasting	
	- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen	0,0954 %
	- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen	0,2437 %

Artikel 6 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling

1. Een aanslag moet worden betaald in maximaal twee gelijke termijnen waarvan de eerste vervalt één maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en de tweede twee maanden later.

2. In afwijking van het eerste lid geldt dat,

    a. als een machtiging tot automatische incasso is afgegeven, en het belastingbedrag is € 50,00 of hoger, de belasting als bedoeld in artikel 5, eerste lid, die bij wege van aanslag geheven, moet worden betaald in zoveel gelijke termijnen als er na de maand van dagtekening van het aanslagbiljet nog maanden in het kalenderjaar overblijven, met dien verstande dat het aantal termijnen ten minste drie bedraagt. De eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand die volgt op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens een maand later;

    b. als het belastingbedrag lager is dan € 50,00, dan gelden de in het eerste lid genoemde termijnen.

3. Als de verschuldigde bedragen als genoemd in het tweede lid, onderdeel a, tweemaal achtereen niet kunnen worden geïncasseerd vervalt de machtiging tot automatische incasso en gelden de betaaltermijnen genoemd in het eerste lid.

4. Met betrekking tot een ingevolge artikel 2, tweede lid, onderdeel c, van de Invorderingswet 1990 met een belastingaanslag gelijkgestelde beschikking inzake een bestuurlijke boete is het eerste lid van overeenkomstige toepassing, voor zover deze gelijktijdig wordt opgelegd met de vaststelling van de aanslag.

5. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

6. De belasting wordt niet geheven, als het totale belastingbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, minder dan € 5,00 bedraagt.

Artikel 8 Overgangsrecht

De “Verordening onroerendezaakbelastingen 2026” van 11 november 2025 wordt ingetrokken met ingang van de in artikel 9, tweede lid, genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2027.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening onroerendezaakbelastingen 2027”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 10 november 2026,

Voorzitter,

Griffier,

TOELICHTING BIJ DE
"VERORDENING ONROERENDEZAAKBELASTINGEN 2027"

1 Algemeen

1.1. Vindplaatsen wet- en regelgeving
De onroerendezaakbelastingen zijn gebaseerd op de artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet.

1.2. Doel van de onroerendezaakbelastingen
De onroerendezaakbelastingen zijn een algemeen dekkingsmiddel. Het doel van de onroerendezaakbelastingen is het genereren van inkomsten voor de gemeente, zodat daarmee de instandhouding van algemene voorzieningen kunnen worden betaald.

1.3. Karakter van de onroerendezaakbelastingen
De onroerendezaakbelastingen zijn echte belastingen. Tegenover deze belastingen staan geen individueel aanwijsbare tegenprestaties.

1.4. De inrichting van de heffing
De onroerendezaakbelastingen kennen twee belastingen:

a. een belasting die van de gebruiker van een onroerende zaak wordt geheven, de zogenoemde "gebruikersbelasting";
b. een belastingen die van de zakelijk gerechtigde van een onroerende zaak wordt geheven, de zogenoemde "eigenarenbelasting".

De belastingen worden geheven naar de situatie bij het begin van het belastingjaar. Als het eigendom of het gebruik in de loop van het belastingjaar wordt beëindigd, blijft hierdoor de opgelegde aanslag voor het hele jaar in stand. In de praktijk wordt de eigenarenbelasting dan verrekend bij de notaris, als het eigendom overgaat op een nieuwe eigenaar. Door deze verrekening betaalt de vertrekkende eigenaar uiteindelijk maar een deel van het jaarlijkse aanslagbedrag.

De gebruikersbelasting wordt sinds 2006 uitsluitend geheven van onroerende zaken die niet of voor minder dan 70% in gebruik zijn als woning. De eigenarenbelasting wordt van alle onroerende zaken in de gemeente geheven, dus ook van woningen. Voor woningen geldt een ander belastingtarief dan voor onroerende zaken die dat niet zijn.

Beide belastingen worden geheven naar de waarde in het economische verkeer. Deze waarde wordt bepaald met inachtneming van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ).

2 Wijzigingen ten opzichte van de vorige verordening

2.1. Vastgestelde tariefswijzigingen

De tarieven van de onroerendezaakbelastingen zijn ten opzichte van het vorige jaar als volgt gewijzigd:

Tariefsoort	**Tarief 2026**	**Tarief 2027**
Woningen, tarief voor eigenaren, van de WOZ-waarde	0,1005%	0,0954%
Niet-woningen, tarief voor eigenaren, van de WOZ-waarde	0,2424%	0,2437%
Niet-woningen, tarief voor gebruikers, van de WOZ-waarde	0,2034%	0,1993%

2.2. Andere wijzigingen

In de vastgestelde verordening zijn – ten opzichte van de verordening van het vorig jaar - geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht. Wel zijn, waar dat mogelijk was, teksten van artikelen beter leesbaar gemaakt. Hierbij is gebruikgemaakt van de nieuwste versie van de modelverordening onroerendezaakbelastingen van de VNG.

3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Belastingplicht

Eerste lid

In het eerste lid is geregeld dat de onroerendezaakbelastingen uit twee belastingen bestaan. In de Gemeentewet is bepaald dat er een gebruikers- en een eigenarenbelasting is, welk onderscheid ook in dit artikellid is opgenomen.

Tweede lid

Het tweede lid regelt wie voor de gebruikersbelasting als gebruiker wordt aangewezen als:

a. een deel van een onroerende zaak in gebruik is bij een andere gebruiker;

b. sprake is van verhuur van de onroerende zaak (of delen daarvan) voor steeds kortstondige perioden (het zogenoemde “volgtijdig gebruik”).

Derde lid
In het derde lid wordt aangegeven wie voor de eigenarenbelasting als belastingplichtige wordt aangemerkt. De belasting beperkt zich niet alleen tot eigenaren, maar ook bezitters of houders van een beperkt recht (bijvoorbeeld de vruchtgebruiker) kunnen als belastingplichtige voor de eigenarenbelasting worden aangemerkt.

De Basisregistratie Kadaster geeft in bijna alle gevallen uitsluitsel wie als belastingplichtige kan worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie is het voor het opleggen van de aanslag in de eigenarenbelasting wel vereist dat de eigenaar “genot” heeft van zijn eigendom. Hiervan is geen sprake als een onroerende zaak wordt gekraakt en het eigendom daarbij door de krakers wederrechtelijk van de eigenaar is ontnomen. Doet deze situatie zich anders dan kortstondig voor, dan blijft in die gevallen de aanslag in de eigenarenbelasting achterwege. Op dit moment is hiervan in Staphorst geen sprake.

Artikel 2 Belastingobject
In dit artikel wordt de samenhang neergelegd die bestaat tussen de onroerendezaakbelastingen en de Wet waardering onroerende zaken. In het eerste en het tweede lid wordt aangegeven wat het voorwerp van de belasting is. Wat als een onroerende zaak (lees: het belastingobject) kan worden aangemerkt, is verder uitgewerkt in de Wet waardering onroerende zaken.

Bij de heffing van de onroerendezaakbelastingen is het onderscheid tussen woningen en niet-woningen van belang omdat de tarieven voor woningen en voor niet-woningen verschillend zijn. Het derde lid gaat in op de vraag welke onroerende zaken als woning kunnen worden aangemerkt en welke niet. Dit is eveneens nader uitgewerkt in de Wet WOZ. Hierdoor blijft in de verordening een definitie of toelichting achterwege.

Artikel 3 Maatstaf van heffing
De onroerendezaakbelastingen worden geheven naar de waarde zoals die volgens de Wet WOZ is vastgesteld. Daarmee ligt ook hier een nadrukkelijke relatie met de Wet WOZ vast.

Artikel 4 Vrijstellingen
De onroerendezaakbelastingen kennen een behoorlijk aantal wettelijk verplichte vrijstellingen. Deze vrijstellingen kunnen door de gemeente zelf nog worden aangevuld met eigen vrijstellingen (de zogenoemde facultatieve vrijstellingen).

De wettelijk verplichte vrijstellingen zijn in dit artikel opgenomen in de onderdelen a. tot en met i. De tekst is hier overgenomen uit de Gemeentewet. Ook hier ligt een relatie met de Wet WOZ, omdat voor deze onroerende zaken evenmin een WOZ-waarde hoeft te worden vastgesteld. Bekende voorbeelden van deze verplichte vrijstellingen zijn de bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, kerkgebouwen, natuurterreinen en waterverdedigings- en waterbeheersingswerken.

In de verordening zijn nog enkele eigen vrijstellingen toegevoegd. Deze worden in dit artikel genoemd in de onderdelen j. tot en met m. Hierdoor worden voor de volgende onroerende zaken geen aanslag opgelegd:

a. gebouwen die voor publieke dienst van de gemeente in gebruik zijn, behalve schoolgebouwen of gedeelten die als woning in gebruik zijn;
b. straatmeubilair, waaronder lichtmasten, verkeersinstallaties en standbeelden;
c. plantsoenen, parken en waterpartijen;
d. begraafplaatsen, crematoria en urnentuinen.

Veelal gelden deze vrijstellingen alleen jegens de gemeente Staphorst zelf. Het gaat om gemeentelijke gebouwen en objecten die zich in de openbare ruimte van de gemeente zelf bevinden. De opgenomen vrijstellingen hebben hierdoor vooral een praktische betekenis. Bij deze vrijgestelde onroerende zaken wordt voorkomen dat zowel de belastingopbrengst als de betaling daarvan beiden via de gemeentekas lopen waardoor de gemeente er per saldo er niet beter van wordt. Het gaat om onroerende zaken die als straatmeubilair, plantsoenen, parken en waterpartijen en die als begraafplaatsen, crematoria en urnentuinen kunnen worden aangemerkt. Als een begraafplaats door een kerkelijke instelling of een particuliere organisatie wordt beheerd, dan geldt de vrijstelling voor begraafplaatsen eveneens voor deze kerkelijke instelling of particuliere organisatie.

Artikel 5 Belastingtarieven

In dit artikel zijn meerdere belastingtarieven opgenomen. De eigenarenbelasting kent twee tarieven, namelijk één voor onroerende zaken die als woning in gebruik zijn en een tarief dat voor andere onroerende zaken van toepassing is. In 2006 is de gebruikersbelasting voor woningen is afgeschaft. Om deze reden kent de gebruikersbelasting alleen een belastingtarief voor de categorie onroerende zaken die niet als woning in gebruik zijn.

Artikel 6 Wijze van heffing

In dit artikel is de wijze van heffing geregeld. De onroerendezaakbelastingen worden door middel van een aanslagbiljet geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling

Eerste en tweede lid

In de meeste gevallen zijn er voor een belastingplichtige meerdere heffingen van toepassing.

Getracht worden de WOZ-beschikking en de aanslagen afvalstoffenheffing, onroerendezaakbelastingen, rioolheffing en hondenbelasting zoveel mogelijk gezamenlijk op één aanslagbiljet op te leggen. Hierdoor heeft de belastingplichtige al aan het begin van het belastingjaar een overzicht van de omvang van zijn belastingverplichtingen van dat jaar aan de gemeente Staphorst.

Door de combinatie van meerdere belastingsoorten kan het totaalbedrag van het aanslagbiljet wel oplopen. De belastingplichtige die een aanslag opgelegd krijgt kan voor de betaling van het aanslagbiljet kiezen voor:

a. het afgeven van een machtiging voor automatische incasso. Het totaalbedrag van het aanslagbiljet wordt verdeeld over zoveel termijnen als er nog volle maanden in een jaar resteren. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het volledige totaalbedrag aan het einde van het jaar is voldaan. In de meeste gevallen wordt het aanslagbiljet in januari verzonden, waardoor het totaalbedrag in elf termijnen kan worden afgeschreven. Wordt een aanslagbiljet pas in het laatste kwartaal van het jaar opgelegd, dan gelden er drie termijnen;
b. het niet afgeven van een machtiging. Het totaalbedrag is dan verschuldigd in twee termijnen. De eerste termijn vervalt dan na één maand, de tweede termijn twee maanden later. Degene aan wie het aanslagbiljet wordt toegezonden, zorgt in dat geval zelf voor de betaling.

Derde lid
Als een machtiging voor automatische incasso is afgegeven komt het voor dat een termijnbedrag niet kan worden afgeschreven. In de meeste gevallen is het beschikbare saldo van de bankrekening niet voldoende om een termijnbedrag af te schrijven. De belastingschuldige wordt hierover per brief geïnformeerd. Het bedrag van de niet-geïncasseerde termijn wordt dan bij de eerstvolgende termijn meegenomen. Mocht dit nogmaals gebeuren, dan wordt de automatische incasso voor het lopende jaar beëindigd. Dit is om te voorkomen dat aan het einde van het jaar nog een groot restbedrag openstaat.

In deze situaties wordt het aantal betalingstermijnen teruggebracht tot hetzelfde aantal termijnen die gelden voor belastingschuldigen die geen machtiging hebben afgegeven. Op het moment van beëindigen van de automatische incasso is het totaalbedrag dan meestal wel geheel vervallen. Het openstaande bedrag is daarmee ineens geheel verschuldigd geworden. In die gevallen wordt een betalingsherinnering toegezonden. Blijft betaling wederom uit, dan worden indien nodig de gebruikelijke invorderingsmiddelen (aanmaning, dwangbevel en zo nodig beslaglegging) ingezet.

Vierde lid
In de belastingheffing hebben we soms te maken met zogenaamde “bestuurlijke boetes”. Dit betreft bijvoorbeeld een verhoging bij een navorderingsaanslag, omdat de belastingplichtige niet heeft voldaan aan bepaalde wettelijke verplichtingen. In de belastingpraktijk van de gemeente Staphorst komt eigenlijk bijna nooit voor. Voor de situaties waarin dit wel nodig is, is dit artikellid hier

opgenomen.

Vijfde lid
De Algemene Termijnenwet is ook van toepassing op gemeentelijke belastingen. Deze wet regelt onder andere hoe bij beslis- of betalingstermijnen omgegaan moet worden met feestdagen en dergelijke. Gemeenten zijn niet verplicht om deze wet te volgen. Om deze reden is de werking van deze wet hier niet overgenomen.

Zesde lid
In dit artikellid is een ondergrens opgenomen, waardoor het opleggen van een aanslag achterwege blijft als het totaalbedrag van een aanslagbiljet minder dan € 5,- bedraagt. Door de hoogte van de WOZ-waarde en de belastingtarieven die bij de onroerendezaakbelastingen worden gehanteerd komt deze ondergrens bij deze belastingen bijna niet meer in beeld.

Artikel 8 Overgangsrecht
Dit artikel regelt de intrekking van de oude verordening als er weer een nieuwe verordening wordt vastgesteld. Hierbij is eveneens overgangsrecht geregeld. Het is mogelijk dat een nieuwe verordening nog niet in werking is getreden, bijvoorbeeld omdat deze nieuwe verordening nog niet op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt. In dat geval blijft de oude verordening gewoon gelden, zodat heffing in dat geval wel mogelijk blijft.

Artikel 9 Inwerkingtreding
In het eerste lid wordt het moment van inwerkingtreding van de nieuwe, opvolgende belastingverordening geregeld. Eigenlijk worden belastingverordeningen steeds al vóór het begin van het volgende belastingjaar vastgesteld en ook officieel bekendgemaakt. Gelet op het eerste lid zou de nieuwe verordening dan gelijk in werking treden. Volgens het tweede lid is daarom een datum van ingang van de heffing van toepassing. De verordening treedt daarom pas in werking op 1 januari 2027.

Artikel 10 Citeertitel
Een citeertitel vereenvoudigt de verwijzing naar een bepaalde verordening. Meestal is een citeertitel korter dan de volledige naam van een verordening. In de citeertitel wordt veelal het jaartal genoemd waarvoor de verordening van toepassing is of – als deze meerdere jaren geldt - het jaar waarin deze geldig is geworden.