



gemeente Zaanstad  
Wethouder

**AAN** De leden van de gemeenteraad  
Senior Raadsadviseur mw. T. Klitsie

**VAN** S. Onclin

**DATUM** 14 oktober 2025  
**AANTAL PAGINA'S** 3

**ONDERWERP  
BIJLAGEN** Nadere uitleg tarieven OZB  
Verordening OZB Zaanstad 2026  
Verordening RWBB Zaanstad 2026

Elk jaar rond de besluitvorming van de begroting informeert de afdeling belastingen u over de totstandkoming van de tarieven onroerendezaakbelasting (OZB).

#### Uitgangspunten

De OZB wordt berekend over de WOZ-waarde op de wijze zoals voorgeschreven in de Gemeentewet en de Wet WOZ (Wet waardering onroerende zaken). De tarieven voor 2026 zijn gebaseerd op de waardegegevens van 2025, ook wel 'de waarde van de stad' genoemd.

Het OZB-tarief wordt berekend door de begrote opbrengst te delen door de totale WOZ-waarde van de gemeente. Gemeenten kunnen verschillende tarieven hanteren voor eigenaren en gebruikers van onroerende zaken. Voor woningen geldt geen OZB voor gebruik. Er zijn drie tarieven:

- een tarief voor het eigendom van een woning;
- een tarief voor het eigendom van een niet-woning;
- een tarief voor het gebruik van een niet-woning.

Bij het streven naar een gelijkblijvende totaalopbrengst van de OZB geldt:

- Stijgt de waarde van de stad, dan daalt het tarief.
- Daalt de waarde van de stad, dan stijgt het tarief.

De waarde van de stad verandert ook door nieuwbouw, sloop en ontwikkeling van bouwgrond, wat meestal tot een meeropbrengst leidt.

Met de Voorjaarsnota 2025-2029 zijn de kaders vastgesteld waarbinnen de begroting is uitgewerkt en is afgesproken dat de opbrengst OZB wordt verhoogd met de prijsindexatie van 2,1%. Daarmee krijgt de OZB-opbrengst slechts een inflatiecorrectie.

#### Herwaardering WOZ 2025 en tariefberekening 2026

De WOZ-waarde van een woning of ander pand is een schatting van de verkoopprijs op de waardepeildatum, die altijd op 1 januari van het voorgaande jaar ligt. Voor 2026 is dit 1 januari 2025. Dit geeft de gemeente tijd om marktgegevens te analyseren.

## Marktontwikkeling en tarieven OZB 2026

### *Woningen*

Door economische onzekerheid en stijgende hypotheekrentes daalde de betaalbaarheid van woningen in de periode 2022-2023. Dit leidde tot minder vraag en lagere huizenprijzen. Vanaf halverwege 2023 begon de woningmarkt te herstellen. Dat herstel is zichtbaar in de waardeontwikkeling, in alle segmenten zijn de waarden gestegen; de gemiddelde waardeontwikkeling komt uit op circa 8,3%.

### *Bedrijven*

Bij de bedrijfspanden geldt dat in alle segmenten de waarden licht zijn gestegen; voor bedrijfspanden komt de gemiddelde waardeontwikkeling uit op circa 3,3%.

De tarieven (percentages) voor 2026 worden:

<b>Woningen</b>	<b>Percentage tarief OZB 2025</b>	<b>Mutatie tarief*</b>	<b>Percentage tarief OZB 2026</b>
Eigenaren	0,0782%	-5,0%	0,0743%
<b>Bedrijven</b>			
Eigenaren	0,3227%	-1,8%	0,3169%
Gebruikers	0,2433%	-0,7%	0,2417%

\* percentages op 1 decimaal afgerond

De tarieven voor de Roerende Woon- en Bedrijfsruimtebelasting worden op grond van artikel 221 lid 3 Gemeentewet gelijkgesteld aan die van de OZB.

### Rekenvoorbeelden

Hieronder een aantal rekenvoorbeelden waaruit de gevolgen blijken voor een inwoner of bedrijf in 2026 ten opzichte van 2025. De berekende stijging van de OZB-aanslag kan verschillen per woning of bedrijf in het marktsegment. Het te betalen bedrag OZB wordt naar beneden afgerond op hele centen.

#### *Woningen*

Een eigenaar van een rijwoning met een WOZ waarde van € 458.000 betaalt in 2025 € 358,15 aan OZB. Stel dat de WOZ waarde van de woning in 2026 stijgt naar € 493.000 (+7,6%), dan betaalt de eigenaar in 2026 € 366,29 aan OZB ( $€ 493.000 \times 0,0743\%$ ).

**De belastingstijging ten opzichte van 2025 is € 8,14 (+2,3%).**

Een eigenaar van een appartement met een WOZ waarde van € 356.000 betaalt in 2025 € 278,39 aan OZB. Stel dat de WOZ waarde van het appartement in 2026 stijgt naar € 381.000 (+7,0%), dan betaalt de eigenaar in 2026 € 283,08 aan OZB ( $€ 381.000 \times 0,0743\%$ ).

**De belastingstijging ten opzichte van 2025 is € 4,69 (+1,7%).**

#### *Niet-woningen*

##### OZB-eigendom

Een eigenaar van een kantoor met een WOZ waarde van € 492.000 betaalt in 2025 € 1.587,68 aan OZB-eigendom. Stel dat de WOZ waarde van het kantoor in 2026 stijgt naar € 502.000 (+2,0%), dan betaalt de eigenaar in 2026 € 1.590,83 aan OZB ( $€ 502.000 \times 0,3169\%$ ).

**De belastingstijging ten opzichte van 2025 is € 3,15 (+0,2%).**

##### OZB-gebruik

Een gebruiker van een winkel met een waarde van € 718.000 betaalt in 2025 € 1.746,89 aan OZB-gebruik. Stel dat de waarde van de winkel in 2026 stijgt naar € 756.000 (+ 5,3%), dan betaalt de gebruiker in 2026 € 1.827,25 aan OZB ( $€ 756.000 \times 0,2417\%$ ).

**De belastingstijging ten opzichte van 2025 is € 80,36 (+4,6%).**