Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
10 november 2026

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
16 december

Documentnummer
1131944

Agendapunt

Onderwerp
Belastingverordening onroerendezaakbelasting 2027

Inleiding/aanleiding
De belastingverordeningen zijn tijdens de raadsvergadering van de begrotingsbehandeling vastgesteld. Van de verordening onroerendezaakbelasting hebben wij aangegeven deze te behandelen in de raadsvergadering van december.
Ten tijde van het opstellen van de begroting is bij BsGW het herwaarderingsproces van woningen en niet-woningen in de stad nog in volle gang. Voor de berekening van de OZB-tarieven gebruiken wij deze herwaarderingsgegevens. Omdat we willen uitgaan van zo actueel mogelijke gegevens leggen we de vaststelling van de nieuwe OZB- tarieven voor in december.

Herwaardering woningen en niet-woningen
De mutaties in de huidige herwaardering (waardepeildatum 01-01-2026) waarmee de OZB- tarieven berekend zijn, zijn op basis van verkregen concept herwaarderingscijfers op 15 oktober. Het herwaarderingsproces van de BsGW loopt echter tot eind januari 2027. De herwaarderingscijfers zijn dan ook niet definitief, hierdoor blijven verschillen tussen begroting en realisatie mogelijk.

De afhandeling van bezwaren kost vanwege het grote aantal veel tijd, waardoor BsGW tot laat in het jaar bezig is met de afhandeling welke van invloed kan zijn op de uiteindelijke waardering. De definitieve waardebepaling kan hierdoor nog worden beïnvloed. Een herziene waardebepaling van een enkele woning kan bepalend zijn voor een hele reeks gelijksoortige woningen. Dit mogelijk effect zit als risico in de huidige voorliggende waardes.
De woningmarkt was lange tijd overspannen. Kopers waren veelal gedwongen om te overbieden om een woning te kopen, wat tot hogere WOZ- waardes leidde. Deze overspannenheid vlakt af. Hoewel de markt onder de streep nog altijd krap is, zien we in de loop van 2026 signalen van een voorzichtige afkoeling. De markt komt geleidelijk in een rustiger vaarwater, wat deels te danken is aan een toename in het aanbod.

<u>Gemiddelde waardebepaling 2027</u>
De gemiddelde WOZ-waarde van de categorie woningen in Heerlen stijgt met 6,5%. De waarde van een gemiddelde woning in Heerlen komt daarmee uit op € 258.008. De waarde van niet-woningen (eigenaar en gebruikers) is gedaald met 0,5%.
We stellen de OZB- tarieven voor zowel de woningen als niet-woningen bij zodat de OZB-lasten voor inwoners en ondernemingen met 5% stijgen, het percentage dat we hebben vastgesteld in de begroting.

Toelichting systematiek
We lichten de systematiek die we toepassen bij de bepaling van het OZB- tarief nogmaals kort toe.
Om grote schommelingen in zowel de woonlasten voor inwoners als de begroting van de gemeente te voorkomen is het beleid om de OZB- inkomsten in de begroting te indexeren. Deze indexverhoging is dan ook het deel wat de inwoners gemiddeld extra aan OZB betalen. Dit doen we door de gemiddelde ontwikkeling in de woningwaarde te corrigeren op het OZB- tarief.
Daarnaast voeden we via een deel van de opbrengst op OZB niet-woningen het ondernemingsfonds. De bijdrage aan het ondernemingsfonds laten we zoals afgesproken meestijgen met de vastgestelde OZB- index. Vanuit de extra opbrengst in 2027 wordt € 58.000 gereserveerd voor het Ondernemingsfonds. Hiermee komt de totale omvang van het ondernemingsfonds voor 2027 uit op € 1.213.000.

Rekenvoorbeeld
De raad heeft tijdens de begrotingsbehandeling 2027 vastgesteld om de OZB-inkomsten met 5% te laten stijgen. Hiermee is de extra opbrengst voor de gemeente en de lastenverzwaring voor de inwoners bepaald.
Om aan de 5% verhoging te komen, bepaalt het verschil in de WOZ-waarde het OZB-tarief. Als de waarde van woningen met gemiddeld 6,5% stijgt dan zal het OZB-tarief met 1,5% dalen, om op de gewenste verhoging van 5% uit te komen. Zie ook onderstaande voorbeeldberekening.
De op het tarief gecorrigeerde waardeontwikkeling betreft een gemiddelde. Hiermee sturen we op macroniveau op een lastenstijging van 5%. Individueel kan er een hogere of lagere ontwikkeling in de waarde plaatsvinden, waardoor de lasten hoger of lager kunnen stijgen dan 5%.

VOORBEELD BEREKENING woning eigenaren			
Jaar	Gemiddelde WOZ-waarde	OZB- tarief	OZB- aanslag
2026	€ 242.155	0,146385%	€ 354,48
2027	€ 258.008	0,144260%	€ 372,20
Procentuele wijziging	6,5%	-1,5%	5,0%

Kader
Gemeentewet

Kernthema:
Middelen en heffingen

Bevoegdheid
Raad

Voorstel
1. De verordening onroerendezaakbelasting 2027 vast te stellen en in werking te laten treden met ingang van 1 januari 2027;
2. De verordening onroerendezaakbelasting 2026 per 1 januari 2027 in te trekken.

Argumenten
1.1 De onroerendezaakbelasting heeft tot doel om de gemeente te voorzien van algemene middelen en fungeert als belangrijkste zelfstandige gemeentelijke inkomstenbron

In de begroting 2027 is een totale OZB-opbrengst opgenomen van € 31.938.465. Om deze opbrengst te genereren wijzigingen we de ozb tarieven voor woningen en niet-woningen (eigenaren en gebruikers) zodat de ozb lasten per saldo met 5% stijgen.
De opbrengst voor 2027 is bepaald door de opbrengst van de begroting 2026 te verhogen met een index van 5%, zoals is vastgesteld in de begrotingsbehandeling.

Tegenargumenten en risico's
N.V.T.

Kosten en dekking
De geraamde baten zijn opgenomen in de begroting 2027.

Communicatie
De belastingverordeningen voor het jaar 2027 dienen vóór 1 januari 2027 te worden vastgesteld en conform wettelijke verplichting online gepubliceerd. Voor de uitvoering worden de verordeningen naar de BsGW gestuurd.

Evaluatie
Gedurende het jaar wordt de stand van zaken m.b.t. verordeningen, wetswijzigingen, etc. gevolgd en op basis daarvan worden eventuele aanpassingen/verbeteringen doorgevoerd vanaf 2028.

Planning, procedure en uitvoering
De vastgestelde verordening wordt naar de BsGW gestuurd, aangezien zij de belastingaanslagen namens de Gemeente Heerlen opleggen en bezwaar en beroep in behandeling nemen.

Bijlagen
Verordening onroerendezaakbelasting Heerlen 2027

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen

de burgemeester, de wnd. secretaris,

drs. R. Wever J.C.N. Eijkenboom

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever