

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
11 november 2025

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
17 december
Documentnummer
542369
Agendapunt

Onderwerp

Belastingverordening onroerende zaakbelasting 2026

Inleiding/aanleiding

De belastingverordeningen worden normaliter tijdens de raadsvergadering van de begrotingsbehandeling vastgesteld. Van de verordening onroerende zaakbelasting hebben wij aangegeven deze door te schuiven naar 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 herwaarderingsgegevens leggen we de vaststelling van de OZB verordening voor in december.

Herwaardering woningen en niet-woningen

De mutaties in de huidige herwaardering (waardepeildatum 01-01-2025) waarmee de OZB tarieven berekend zijn, zijn op basis van verkregen concept herwaarderingscijfers op 14 oktober. Het herwaarderingsproces van de BsGW loopt echter tot eind januari 2026. 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 is al lange tijd overspannen. Kopers zijn veelal gedwongen om te overbieden om een woning te kopen, wat leidt tot hogere WOZ waardes. De snelle rentestijging vanaf medio 2022 heeft destijds voor een dipje gezorgd, net als de gestegen inflatie, maar met het voelbare effect van loonstijgingen en de rente die in een dalende trend heeft gezeten komen er weer meer kopers in de markt die een (hogere) hypotheek kunnen krijgen, wat de overspannenheid laat toenemen.

Gemiddelde waardebepaling 2026

De gemiddelde WOZ-waarde van de categorie woningen in Heerlen stijgt met 11,4%. De waarde van een gemiddelde woning in Heerlen komt daarmee uit op € 242.113. De waarde van niet-woningen (eigenaar en gebruikers) is gestegen met 8,6%.

We stellen de OZB tarieven voor zowel de woningen als niet-woningen bij zodat de OZB lasten voor inwoners met 5% stijgen, het percentage zoals 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 extra aan OZB betalen. De ontwikkeling in de woningwaarde wordt gecorrigeerd in het OZB tarief en heeft dan ook geen impact voor de inwoners.

Rekenvoorbeeld

De raad heeft tijdens de begrotingsbehandeling 2026 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, bepaald het verschil in de WOZ-waarde het OZB tarief. Als de waarde van woningen met 11% stijgt dan zal het OZB tarief met 6% dalen, om op de gewenste verhoging van 5% uit te komen. Zie onderstaande berekening.

VOORBEELD BEREKENING woning eigenaren			
Jaar	Gemiddelde WOZ-waarde	OZB- tarief	OZB- aanslag
2025	€ 217.402	0,155261%	€ 337,54
2026	€ 242.113	0,146385%	€ 354,42
Procentuele wijziging	11%	-6%	5%

Ondernemingsfonds

In 2019 heeft de gemeente een Ondernemersfonds ingesteld, dat wordt bekostigd door een opslag op het OZB-tarief voor gebruikers van niet-woningen. Na inning gaan deze middelen integraal naar de Stichting Ondernemersfonds Heerlen, een fonds van ondernemers voor ondernemers. Na de opstartfase 2019-2021 is in 2022 besloten om het fonds een vervolg te geven tot en met 2025.

Uit een evaluatie in de zomer van 2025 is gebleken dat de ondernemers overwegend positief zijn over het Ondernemersfonds. Om deze reden zal het fonds voor 6 jaar verlengd worden, dus van 2026 tot en met 2031. Dat betekent, dat in de OZB-verordening de opslag voor gebruikers van niet-woningen blijft bestaan.

Voor 2026 is vanuit de opbrengst OZB niet-woningen in totaal € 1.155.000 gereserveerd voor het Ondernemingsfonds, een stijging van 5% ten opzichte van 2025.

Kader

Gemeentewet

Kernthema:

Middelen en heffingen

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De verordening onroerende zaakbelasting 2026 vast te stellen en in werking te laten treden met ingang van 1 januari 2026;
2. De verordening onroerende zaakbelasting 2025 per 1 januari 2026 in te trekken.

Argumenten

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

In de begroting 2026 is een totale OZB opbrengst opgenomen van € 30.417.585. Om deze opbrengst te genereren wijzigingen we de ozb tarieven voor woningen en niet-woningen (eigenaren en gebruikers) zodat de ozb lasten voor onze inwoners per saldo met 5% stijgen.

De opbrengst voor 2026 is bepaald door de opbrengst van de begroting 2025 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 2026.

Communicatie

De belastingverordeningen voor het jaar 2026 dienen vóór 1 januari 2026 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 2027.

Planning, procedure en uitvoering

De vastgestelde verordeningen worden naar de BsGW gestuurd, aangezien zij de belastingaanslagen namens de Gemeente Heerlen opleggen en bezwaar en beroep in behandeling nemen.

Bijlagen

Verordening onroerende zaakbelasting 2026

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
de burgemeester, de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

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