VOORBLAD RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2027.

BESLISPUNTEN
1. De Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2027 vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

1. *De huidige tarieven OZB wijzigen als gevolg van de waardeontwikkelingen en de gewenste meeropbrengst.*

Kanttekeningen:

1. *De stijging van de woonlasten in 2027 bedraagt 10%.*
2. *In de berekening van de tarieven is uitgegaan van de stand van de herwaardering van 9 oktober 2026.*

Risico:

1. *Het vaststellen van de tarieven van de OZB in een vroegtijdig stadium, kan een financieel risico inhouden.*

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

De gemeente heeft op grond van artikel 220 van de Gemeentewet de bevoegdheid om OZB te heffen. De WOZ-waarde is de heffingsgrondslag voor de OZB. Om de heffing en invordering van de OZB in 2027 op basis van nieuwe tarieven mogelijk te maken dient de Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2027 in 2026 te worden vastgesteld én gepubliceerd.

In de Begroting 2027 stelden wij verhogingen van de tarieven voor met de inflatiecorrectie voor de OZB en de riool- en waterzorgheffing 2026. De inflatiecorrectie bedraagt 2,3%. Daarnaast stelden wij voor om de tarieven van de afvalstoffenheffing met 25% te verhogen. Samen vormen deze belastingen en heffingen de woonlasten.

DOELSTELLING

De voorgestelde OZB-tarieven (in de vorm van een percentage van de heffingsmaatstaf) hebben tot doel de geraamde inkomsten zoals opgenomen in de begroting voor 2027 te realiseren.
De gemiddelde waardeontwikkeling wordt gecompenseerd in de tarieven zodat de gemiddelde waardeontwikkeling geen gevolgen heeft voor de hoogte van de aanslagen OZB en het eigenarendeel van de riool- en waterzorgheffing.

ARGUMENTATIE

1. De huidige tarieven OZB wijzigen als gevolg van de waardeontwikkelingen en de gewenste meeropbrengst.

Op basis van de door de gemeente uitgevoerde marktanalyse wordt voor de woningen uitgegaan van een stijging van 7%. Voor de niet-woningen wordt uitgegaan van een stijging van 4%.

<u>Berekening nieuwe tarieven</u>
Als gevolg van de gemiddelde waardestijgingen (woningen) kan het tarief voor woningen dalen. Met deze aanpassing wordt beoogd de waardeontwikkelingen te neutraliseren. Onderstaande berekening wijst uit dat een verlaging van het tarief met hetzelfde percentage als de stijging van de waarde, niet leidt tot dezelfde opbrengst.

In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een waardestijging van 7%.

Waarde	Tarief		Opbrengst
100	X 10	=	1000
107	X 9,3	=	995,1

Om dezelfde opbrengst te realiseren dient de volgende berekeningsmethode te worden gehanteerd:

$$\text{Oude tarief (10)} \times \frac{100}{100+7} = (9{,}3458) \text{ nieuwe tarief.}$$

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

Onroerende-zaakbelastingen 2027	%	Tarief woningen eigendom	Tarief niet-woningen eigendom	Tarief niet-woningen gebruik
Tarieven exclusief waardeontwikkeling		**0,0689**	**0,2551**	**0,1921**
Waardeontwikkeling woningen (WOZ):	7,00%			
betekent een correctie van het tarief met:	-6,54%	-0,00451		
Waardeontwikkeling niet-woningen (WOZ)	4,00%			
betekent een correctie van het tarief met:	-3,85%		-0,009812	-0,007388
Tarieven inclusief waardeontwikkeling		**0,06439**	**0,245288**	**0,184712**
Aanpassing tarief conform begroting 2027	2,30%	0,001481		
Aanpassing tarief conform begroting 2027	2,30%		0,00564	0,00425
Nieuw tarief 2027 niet afgerond		0,06587	0,25093	0,18896
Nieuw tarief 2027 afgerond		**0,0659**	**0,2509**	**0,1890**

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1. *De stijging van de woonlasten in 2027 bedraagt 10%.*

De stijging van de woonlasten bedraagt 10%. Dit geldt voor eigenaren/gebruikers van woningen in een eigen woning met een gemiddelde WOZ-waarde en een (gemiddelde) waardestijging van 7%.
In 2019 is de macronorm voor de laatste keer toegepast. Dit is een norm voor de totale opbrengsten OZB in Nederland. Het Rijk en de VNG hebben afgesproken dat de macronorm verdwijnt. Daarvoor in de plaats komt een benchmark, waarin de OZB, de riool- en waterzorgheffing en afvalstoffenheffing worden vergeleken. Het resultaat van de benchmark komt in de COELO-atlas die in maart 2027 uitkomt.

De gevolgen voor de woonlasten (OZB, afvalstoffenheffing en riool- en waterzorgheffing) van de tariefsverhogingen in beeld gebracht.

Uitgangspunt is een woning met een gemiddelde WOZ-waarde in 2026 van € 587.000. Dit is de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen conform COELO (Centrum van Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden). Omdat de gemiddelde WOZ-waarde voor 2027 nog niet 100% bekend is, wordt uitgegaan van de waarde uit 2026. Voor het aanslagbedrag maakt dat niets uit, omdat de waardeontwikkeling wordt gecompenseerd in het tarief van de OZB en riool- en waterzorgheffing eigendom.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

WOZ-waarde woning € 587.000	Aanslagbedrag 2026	Aanslagbedrag 2027	Stijging in %	Stijging in €
eigenaren en gebruikers				
eenpersoonshuishouden	€ 982,48	€ 1.073,08	9,22%	€ 90,60
tweepersoonshuishouden	€ 1.045,60	€ 1.146,40	9,64%	€ 100,80
meerpersoonshuishouden	€ 1.110,04	€ 1.221,40	10,03%	€ 111,36
gebruikers				
eenpersoonshuishouden	€ 489,84	€ 569,40	16,24%	€ 79,56
tweepersoonshuishouden	€ 552,96	€ 642,72	16,23%	€ 89,76
meerpersoonshuishouden	€ 617,40	€ 717,72	16,25%	€ 100,32
eigenaren	€ 492,64	€ 488,83	2,24%	€ 11,04

Gevolgen voor de aanslag gemeentelijke belastingen (OZB en rioolheffing) niet-woningen.

WOZ-waarde pand	Aanslagbedrag 2026	Aanslagbedrag 2027	Stijging in %	Stijging in €
eigenaar en gebruiker				
€ 250.000	€ 1.468,06	€ 1.501,03	2,25%	€ 32,97
€ 500.000	€ 2.692,56	€ 2.753,98	2,28%	€ 61,42
€ 1.000.000	€ 5.142,56	€ 5.259,88	2,28%	€ 117,32
€ 10.000.000	€ 49.224,56	€ 50.355,06	2,30%	€ 1.130,50
€ 25.000.000	€ 122.694,56	€ 125.515,03	2,30%	€ 2.820,47
gebruiker				
€ 250.000	€ 724,56	€ 741,08	2,28%	€ 16,52
€ 500.000	€ 1.204,56	€ 1.232,08	2,28%	€ 27,52
€ 1.000.000	€ 2.165,56	€ 2.215,08	2,29%	€ 49,52
€ 10.000.000	€ 19.454,56	€ 19.901,08	2,30%	€ 446,52
€ 25.000.000	€ 48.269,56	€ 49.379,08	2,30%	€ 1.109,52
eigenaar				
€ 250.000	€ 743,50	€ 759,95	2,21%	€ 16,45
€ 500.000	€ 1.488,00	€ 1.521,90	2,28%	€ 33,90
€ 1.000.000	€ 2.977,00	€ 3.044,80	2,28%	€ 67,80
€ 10.000.000	€ 29.770,00	€ 30.453,98	2,30%	€ 683,98
€ 25.000.000	€ 74.425,00	€ 76.135,95	2,30%	€ 1.710,95

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

2. *In de berekening van de tarieven is uitgegaan van de stand van de herwaardering van 9 oktober 2026.*

De bovengenoemde percentages met betrekking tot de waardedaling zijn vastgesteld op basis van de huidige stand van de herwaardering, modelwaarden en uitgevoerde marktanalyse. We streven er naar eind januari 2027 de herwaardering af te ronden en met dagtekening 19 februari 2027 meer dan 95% van de WOZ-beschikkingen te verzenden.

Risico's

1. *Het vaststellen van de tarieven van de OZB in een vroegtijdig stadium, kan een financieel risico inhouden.*

De opbrengst is conform de begroting 2027. Bij de voorgestelde tariefstelling is rekening gehouden met de effecten van de jaarlijkse herwaardering in Westland. Het vaststellen van de tarieven OZB 2027 vóórdat de WOZ-herwaardering volledig is afgerond, kan een financieel risico inhouden. Blijkt immers dat de gemiddelde OZB-waarde lager is dan nu wordt geprognotiseerd, dan worden de tarieven OZB 2027 op een te laag niveau vastgesteld. De in de gemeentebegroting voor 2027 opgenomen opbrengst OZB zal dan niet worden gehaald. Het tarief mag achteraf niet naar boven worden bijgesteld.

FINANCIËN
Conform (meerjaren)begroting 2027.

COMMUNICATIEPARAGRAAF
Bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad en via internet.

EXTERN OVERLEG
Uitsluitend intern.

VERVOLGTRAJECT
Publicatie.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts B.R. Arends