

Eerste wijziging Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2026

De raad van de gemeente Delft;

gelezen het voorstel van het college d.d. 11 november 2025;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

Artikel I

de Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2026 wordt als volgt gewijzigd:

A.

De tarieventabel wordt als volgt gewijzigd:

TARIEVENTABEL ONROERENDEZAAKBELASTINGEN DELFT 2026

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

Het percentage bedraagt

a.	voor de gebruikersbelasting niet-woningen	0,30188%
b.	bij de eigenarenbelasting	
	1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen	0,09322%
	2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen	0,38414%

Artikel II

1. dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking in het elektronische gemeentebblad.
2. besluit dat de datum van ingang van de heffing is 1 januari 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2025

,burgemeester.

,griffier.

Toelichting bij het raadsbesluit tot Eerste wijziging van de Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2026

De tarieven voor de onroerendezaakbelastingen (OZB) worden ieder jaar aangepast voor de waardeontwikkeling van woningen en niet-woningen. Dit wijzigingsbesluit bevat die aanpassing. Het gaat om een aanpassing van de tarieven die de raad op 13 november 2025 heeft vastgesteld.

De OZB heeft drie deelbelastingen met elk een apart tarief:

- Eigenarenbelasting woningen (EW)
- Eigenarenbelasting niet-woningen (ENW)
- Gebruikersbelasting niet-woningen (GNW)

Bij het bepalen van de tarieven is de geraamde totale OZB-opbrengst (EW+ENW+GNW) in de begroting het uitgangspunt. Vervolgens wordt gekeken naar de prognose van de totale WOZ-waarden per deelbelasting, zoals afgegeven door de Regionale Belasting Groep. Door de geraamde opbrengst te delen door de verwachte WOZ-waarden, wordt het tarief berekend. Bij stijgende totale WOZ-waarden worden de tarieven verlaagd, bij dalende WOZ-waarden worden ze verhoogd om de geraamde opbrengst te kunnen realiseren. De WOZ-waarderingen zijn gebaseerd op de marktontwikkelingen. De WOZ-waarderingen worden gedaan tijdens het hele jaar vóór het jaar waarop het tarief betrekking heeft. Het is daarom noodzakelijk gebruik te maken van prognoses, een juli-prognose voor de begroting en een

definitieve prognose van half oktober voor de 1e wijziging. Doordat dan een groter deel van de WOZ-waarderingen werkelijk gedaan is sluiten de nieuwe tarieven daarmee beter aan bij de verwachte totale WOZ-waarde voor de aanslagen.

De definitieve prognose van de waardeontwikkeling van de totale waarden van alle onroerende zaken (het bestaand areaal) in Delft waarover onroerendezaakbelasting kan worden geheven in 2026 is als volgt:

Woningen	prognose waardeontwikkeling + 12,2%
Niet-woningen eigendom	prognose waardeontwikkeling + 2,8%
Niet-woningen gebruik	prognose waardeontwikkeling + 2,8%

De waarde van het nieuw ontstaan areaal is:

Nieuw areaal woningen	€ 44.169.000
Nieuw areaal niet-woningen	€ 32.545.000

Over de areaaluitbreiding wordt in 2026 voor het eerst belasting geheven naar de tarieven die zijn berekend over het bestaand areaal.

Voor de tarieven 2026 adviseert de RBG rekening te houden de volgende correctiefactoren:

- waardevermindering woningen door bezwaren: 0,50%
- waardevermindering niet-woningen door bezwaren: 2,00%
- opbrengstvermindering door oninbaarheid: 0,20%
- opbrengstvermindering door leegstand: 5,00%

In vergelijking met de prognose die is gebruikt bij de programmabegroting 2026 is de prognose voor de waardeontwikkeling bij niet-woningen ongewijzigd. Die bij woningen is aangepast van 10,5% naar 12,2%.

De tabel van de tariefontwikkeling over laatste vijf jaar is nu als volgt:

	EW tarief	Mutatie	ENW tarief	GNW tarief	Mutatie
2022	0,09668%	-9,34%	0,30414%	0,24737%	-0,93%
2023	0,09485%	-1,90%	0,33657%	0,26385%	10,66%
2024	0,09743%	2,72%	0,34625%	0,26926%	2,87%
2025	0,09983%	2,46%	0,37854%	0,30733%	9,32%
2026	0,09322%	-6,62%	0,38414%	0,30188%	1,48%

De mutatie van 1,48% bij de niet-woningen heeft betrekking op de eigenarenbelasting. Bij de gebruikersbelasting is de mutatie -1,77%.