Gemeente Delft

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Delft

Nr. 539585

20 november 2026

Verordening op de heffing en de invordering van onroerendezaakbelastingen 2027

De raad van de gemeente Delft;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 september 2026;

gelet op de artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;

gezien het advies van de commissie Economie, Financiën en Bestuur;

b e s l u i t

vast te stellen de

Verordening op de heffing en de invordering van onroerendezaakbelastingen 2027
(Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2027).

Artikel 1 Belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerendezaakbelastingen' worden ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
   a. een gebruikersbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
   b. een eigenarenbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.

2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
   a. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven; degene die het deel in gebruik heeft gegeven, is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is gegeven;
   b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld; degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.

3. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de kadastrale registratie is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Belastingobject

1. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
2. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar bedoeld in artikel 1.
2. Indien met betrekking tot een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Vrijstellingen

1. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
   a. ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
   b. glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
   c. onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
   d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
   e. natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
   f. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
   g. waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
   h. werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
   i. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
   j. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, banken, abri's, hekken en palen;
   k. plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
   l. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
   m. het ongebouwde eigendom van onroerende zaken die bestemd zijn voor recreatieve doeleinden.

2. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Tarieven

De onroerendezaakbelastingen worden geheven naar de tarieven, opgenomen in de bij deze verordening behorende tarieventabel.

Artikel 6 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Tijdstip van betaling en betaling in termijnen

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet moeten de onroerendezaakbelastingen worden betaald binnen twee maanden na de dagtekening van het aanslagbiljet.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, ingeval de verschuldigde bedragen door middel van automatische incasso kunnen worden afgeschreven volgens het "Reglement automatische incasso Regionale Belasting Groep", dat de aanslagen moeten worden betaald in maximaal 10 termijnen. De eerste termijn vervalt een maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
3. Het minimum termijnbedrag bij automatische incasso bedraagt € 15,00.
4. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Niet opleggen van aanslagen

1. Belastingaanslagen van minder dan € 5,00 worden niet opgelegd.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het totaal van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen als één aanslag aangemerkt.

Artikel 9 Nadere regels door het college van B&W

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere regels geven met betrekking tot de heffing en de invordering van de onroerendezaakbelastingen.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2027.

Artikel 11 Inwerkingtreding

1. De Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2026 wordt ingetrokken met ingang van de in het derde lid genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2027.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 november 2026.

A. Pechtold - voorzitter.

J. Mimpen -griffier.

Tarieventabel Onroerendezaakbelastingen Delft 2027

Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf.
Het percentage bedraagt
a. voor de gebruikersbelasting 0,30994%
b. bij de eigenarenbelasting
   1° voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,09079%;
   2° voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,38586%.

Behoort bij en maakt deel uit van het raadsbesluit van 12 november 2026 tot vaststelling van de Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2027.

Toelichting
bij de Verordening onroerendezaakbelastingen Delft 2027.

Tarieven onroerendezaakbelastingen
In de geraamde opbrengst van de OZB zijn de volgende verhogingen verwerkt ten opzichte van 2026:
- een indexatie van 2,71%. Dit is het gewogen gemiddelde van de indexatie op het deel dat het Rijk in mindering brengt op de algemene uitkering uit het Gemeentefonds (indexatie met 3%) en het overige deel (indexatie met CPI van 2,1%). De indexatie bedraagt in euro's € 1.051.000
- een geraamde meeropbrengst voor het nieuw areaal van € 281.000

De meeropbrengst uit het nieuw areaal is niet meegenomen voor de tariefberekening. Het nieuw areaal wordt belast tegen de berekende tarieven op basis van het bestaand areaal.

De OZB wordt geheven als percentage van alle WOZ objecten (woningen en niet-woningen).
Het totale areaal is onderverdeeld in:
- bestaand areaal op de peildatum;
- nieuw areaal dat is ontstaan tijdens het heffingsjaar 2026, hierover wordt in 2027 voor het eerst OZB geheven.

De OZB tarieven zijn berekend aan de hand van prognoses voor de totale Woz waarden op de wettelijke peildatum van het bestaand areaal. Hierbij is de geraamde opbrengst leidend, de tarieven worden zo bepaald dat de geraamde opbrengst rekenkundig wordt gerealiseerd. De uitvoering van de WOZ is door Delft overgedragen aan de RBG. De gemeente heeft geen invloed op de waarderingen. De RBG levert in oktober een definitieve prognose van de totale waarden van de WOZ objecten. Dit betekent dat bij verwerking van de definitieve prognose van de WOZ waarden naar verwachting een voorstel voor een 1e wijziging van de verordening in december noodzakelijk zal zijn voor de tariefaanpassing die nodig is om de geraamde opbrengst te realiseren.

Bij de tariefvoorstellen is uitgegaan van de volgende prognoses van de RBG van 1 juli 2026:

Waardeontwikkeling	
Totale WOZ-waarde woningen eigenaar	6,4%
Totale WOZ-waarde niet-woningen eigenaar	2,4%
Totale WOZ-waarde niet-woningen gebruiker	2,4%
Factoren	
Leegstand	5,0%
Gemiddeld oninbaar	0,2%
Bezwaar woningen	0,5%
Bezwaar niet-woningen	2,0%