Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Verordening onroerende-zaakbelasting 2027 gemeente Utrecht

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Opsteller	S. Altindag
Kenmerk	34295359
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Verordening onroerende-zaakbelasting 2027 gemeente Utrecht vast te stellen, waarbij de tarieven zijn berekend conform de Nota lokale heffingen, rekening houdend met de inflatiecorrectie, de afspraken uit Programmabegroting 2027 en de ontwikkeling van de WOZ-waarden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met dit voorstel wordt aan de gemeenteraad de Verordening onroerendezaakbelasting 2027 gemeente Utrecht ter vaststelling aangeboden. De OZB-tarieven voor 2027 worden berekend conform de Nota lokale heffingen, rekening houdend met de inflatiecorrectie, de financiële uitgangspunten van de Programmabegroting 2027 en de ontwikkeling van de WOZ-waarden.
De voorgestelde tarieven leiden tot OZB-opbrengsten die aansluiten op de Programmabegroting 2027. Voor een gemiddelde woning stijgt de OZB-aanslag met circa € 86 per jaar. Voor een gemiddeld niet-woningobject stijgt de aanslag met circa € 2.079 per jaar voor eigenaren en circa € 1.679 per jaar voor gebruikers.

Context

Aanleiding

De gemeente Utrecht actualiseert jaarlijks de OZB-verordening zodat de tarieven aansluiten bij de actuele WOZ-waarden en de financiële kaders uit de Programmabegroting. Omdat de WOZ-waarden later beschikbaar komen dan de gegevens voor andere lokale heffingen, wordt de OZB-verordening afzonderlijk en op een later moment vastgesteld. Daarbij wordt ook rekening gehouden met verschillen tussen eerder geraamde en gerealiseerde waardeontwikkelingen.

Berekening tarieven

De tarieven voor 2027 worden berekend conform de systematiek uit de Nota lokale heffingen. Daarbij wordt rekening gehouden met:

1. de voor 2027 vastgestelde jaarlijkse inflatiecorrectie voor belastingen en heffingen van 3,6%;
2. de financiële afspraken zoals verwerkt in de Programmabegroting 2027;
3. verschillen tussen eerder verwachte en gerealiseerde WOZ-waardeontwikkelingen;
4. de verwachte WOZ-waardeontwikkeling voor het nieuwe belastingjaar.

Op basis van deze factoren worden de OZB-tarieven voor het aankomende jaar berekend. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de belastinggrondslag, zodat de geraamde opbrengsten aansluiten op de Programmabegroting 2027.

Financiële impact OZB-tarieven

De hoogte van de OZB wordt bepaald door het belastingtarief te vermenigvuldigen met de WOZ-waarde van een object. Ontwikkelingen van de WOZ-waarden hebben daarom invloed op de hoogte van de aanslag en op de vast te stellen tarieven.

In 2026 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde in Utrecht:

- woning: € 573.000;
- niet-woning: € 1.520.628.

Voor 2027 wordt uitgegaan van een gemiddelde WOZ-waarde van:

- woning: € 601.222;
- niet-woning: € 1.567.383.

Categorie	Huidige aanslag 2026 (€)	Nieuwe aanslag 2027 (€)	Verschil per jaar (€)	Verschil per maand (€)
Eigenaren woning	462	548	+ 86	+ 7
Eigenaren niet-woning	7.816	9.895	+ 2.079	+ 173
Gebruikers niet-woning	6.312	7.991	+ 1.679	+ 140

**De bovenstaande bedragen zijn indicatief en gebaseerd op gemiddelde WOZ-waarden. De daadwerkelijke OZB-aanslag kan hoger of lager uitvallen afhankelijk van het type object en de vastgestelde WOZ-waarde.*
*** De tarieven voor niet-woningen zijn inclusief de afdracht aan het Ondernemersfonds Utrecht (OfU).*

Toelichting op tariefontwikkeling

Hieronder staat een overzicht van de voorgestelde OZB-tarieven voor 2027 ten opzichte van 2026. De tarieven zijn berekend conform de Nota lokale heffingen en de Programmabegroting 2027.

- **Eigenaren woningen**: tarief stijgt van 0,0806% naar **0,0911%** (+13,0%).
- **Eigenaren niet-woningen**: tarief stijgt van 0,5140% naar **0,6313%** (+22,8%).
- **Gebruikers niet-woningen**: tarief stijgt van 0,4151% naar **0,5098%** (+22,8%).

Juridische context
Artikel 216 van de Gemeentewet bevat de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingverordeningen vast te stellen. De onroerende-zaakbelastingen worden geheven op grond van de artikelen 220 tot en met 220h Gemeentewet.

Beslistermijn
Voor inwerkingtreding van de verordening per 1 januari 2027 is besluitvorming door de gemeenteraad uiterlijk eind december 2026 nodig.

Beoogd effect
De verordening onroerende-zaakbelasting vormt de juridische basis voor de belastingaanslagen van het komend jaar. Hiermee kan de onroerende-zaakbelasting worden geheven en vormen de opbrengsten een onderdeel van de algemene middelen van de gemeente.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- De Nota lokale heffingen.
- De Programmabegroting 2027 (besluitvorming hierover volgt nog op 12 november 2026).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Verordening onroerende-zaakbelasting 2027 gemeente Utrecht vast te stellen, waarbij de tarieven zijn berekend conform de Nota lokale heffingen, rekening houdend met de inflatiecorrectie, de afspraken uit Programmabegroting 2027 en de ontwikkeling van de WOZ-waarden.
Argumenten	
1.1	Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan de financiële afspraken uit de Programmabegroting 2027.
	In de Programmabegroting 2027 zijn maatregelen opgenomen voor de dekking van de financiële opgaven en ambities van de gemeente. Daarbij is gekozen voor een combinatie van maatregelen aan zowel de uitgaven- als de inkomstenkant, waaronder een taakstelling van € 11,6 miljoen op de eigen organisatie en een aanpassing van de OZB-opbrengsten. Bij de verdeling van de aanvullende OZB-opbrengst is meegewogen dat de lokale lasten (zoals de afvalstoffenheffing, die onder andere mede door rijksheffingen de afgelopen jaren gestegen is) voor huishoudens de afgelopen jaren relatief sterker zijn gestegen. Daarom wordt nu een groter deel van de aanvullende OZB-opbrengst opgebracht door niet-woningen. Als onderdeel van de algemene middelen dragen deze opbrengsten bij aan een financieel gezonde begroting, waarmee ruimte blijft bestaan om de opgaven van de stad uit te voeren. De voorgestelde tarieven geven uitvoering aan deze afspraken en zijn berekend conform de Nota lokale heffingen.
1.2	De voorgestelde tarieven zijn berekend conform de Nota lokale heffingen en zorgen voor aansluiting op de Programmabegroting 2027.
	De tarieven worden berekend conform de Nota lokale heffingen, waarbij rekening wordt gehouden met het indexeringspercentage voor belastingen en heffingen, de ontwikkeling van de WOZ-waarden en verschillen tussen eerder verwachte en gerealiseerde waardeontwikkelingen. Hiermee sluiten zowel de totale geraamde OZB-opbrengst als de opbrengsten per belastingcategorie aan op de uitgangspunten van de Programmabegroting 2027.

Financiën
De uitvoering van de onroerende-zaakbelasting vindt door de Belastingsamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) plaats. De gemeente betaalt een jaarlijkse vergoeding aan de BghU voor deze dienstverlening. De opbrengsten van de onroerende-zaakbelasting zijn onderdeel van onze algemene middelen. In de paragraaf lokale heffingen van de Programmabegroting 2027 vindt u meer informatie over deze heffing en onze voornemens voor 2027.

Mogelijkheid tot kwijtschelding
Voor de onroerende-zaakbelasting kan kwijtschelding aangevraagd worden. In aanmerking komen voor kwijtschelding hangt af van de persoonlijke en financiële omstandigheden (zoals inkomen, vermogen en woonlasten). Elk verzoek tot kwijtschelding wordt individueel beoordeeld door BghU aan de hand van de persoonlijke situatie.

Vervolg
Nadat de raad de verordening heeft vastgesteld wordt deze gepubliceerd op overheid.nl. Het nieuwe tarief wordt met ingang van 1 januari 2027 in rekening gebracht.

Samen stad maken
‘Gemeente aan zet’ van toepassing, er is niet samengewerkt met Utrechters voor dit voorstel.

Communicatie
De nieuwe tarieven worden naast publicatie op overheid.nl gemeld op de website van de Belastingsamenwerking.

Niet-Referendabel
Dit raadsvoorstel is niet-referendabel, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van gemeentelijke tarieven en belastingen (artikel 1:2 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Verordening onroerende-zaakbelastingen 2027

Bijlagen informatief
-