Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
28/10/2025 18:16:17 CET
ID: f96ebc83-116b-4525-97f0-ec9e3c9a864e
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
28/10/2025 16:57:22 CET
ID: f96ebc83-116b-4525-97f0-ec9e3c9a864e
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z25-125553
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders
Datum:	28 oktober 2025
Portefeuillehouder:	wethouder Adam Elzakalai

Behandelend ambtenaar:
Wouter Zeilstra-Peek / Vincent Roodenburg
06 2889 1695 / 06 3438 9495
w.zeilstra@amstelveen.nl /
v.roodenburg@amstelveen.nl
Financieel advies / Belastingen

Onderwerp
Definitieve vaststelling tarieven Onroerendezaakbelastingen (OZB) 2026 in verband met afronding Waardering onroerende zaken (WOZ)-taxaties 2026 en nagekomen belastingverordeningen 2026.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
I. Vast te stellen de volgende (wijzigingen van) verordeningen met ingang van 1 januari 2026:
1. de "1ste wijziging op de Verordening onroerendezaakbelastingen Amstelveen 2026";
2. de "Legesverordening Amstelveen 2026";
3. de "Verordening grafrechten Zorgvlied 2026" en
II. Vast te stellen de definitieve kostendekkendheid omgevingsvergunningen 2026 op basis van de prognose van de kosten en opbrengsten (54%).

Samenvatting
Net als voorgaande jaren worden de OZB-tarieven in twee fasen vastgesteld. De OZB tarieven worden eerste gebaseerd op een eerste inschatting van de uitkomsten van de WOZ-hertaxatie. In deze raadsvergadering wordt het definitieve OZB-tarief 2026 vastgesteld op basis van de laatste stand van zaken van de hertaxatie 2026. Op deze wijze kan de begrote OZB-opbrengst 2026 zo nauwkeurig mogelijk worden gerealiseerd.

Daarnaast worden een tweetal belastingverordening vastgesteld (leges en grafrechten) die, bij de begrotingsbehandeling nog onderhanden waren.

Het vaststellen van de kostendekkendheid van de omgevingsvergunningen 2026 op basis van de bijgevoegde prognose kostendekkendheid omgevingsvergunningen. In de programmabegroting 2026 was dit al aangekondigd.

Doel
1. De overige belastingverordeningen voor het jaar 2026 vast te stellen of eventueel aan te passen zodat er een wettelijke basis is om de vastgestelde opbrengsten in de Programmabegroting 2026 te realiseren.
2. Voldoen aan de wettelijke eis dat de geraamde opbrengsten van de omgevingsvergunning-leges niet hoger zijn dan de geraamde kosten

---

Prestatie

a. Vaststelling van de voorgelegde verordeningen en eventuele wijzigingen daarop en
b. aanpassing van een juiste onderbouwde raming dat de geraamde inkomsten omgevingsvergunning-leges niet hoger zijn dan de geraamde kosten en opbrengsten

Voorgeschiedenis en context

Uitvoering van de afspraken zoals vastgesteld in de Programmabegroting 2026 door de tarieven van belastingen en rechten dusdanig vast te stellen dat de geraamde opbrengsten kunnen worden gerealiseerd.
Bijstelling van de raming omgevingsvergunningen op basis van de laatste nadere analyses van de geraamde kosten en opbrengsten van de omgevingsvergunning-leges. Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke eis dat de gemeente voor de leges zo precies mogelijk de opbrengsten en kosten raamt zodat voldaan wordt aan het voorschrift dat de geraamde opbrengsten niet hoger zijn dan de geraamde kosten.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

I. Vast te stellen de volgende (wijzigingen van) verordeningen met ingang van 1 januari 2024:

1. 1ste wijziging op de Verordening onroerendezaakbelastingen Amstelveen 2026
In de tarievennota 2026, die wordt behandeld in de Begrotingsraad van 11 november 2025, is vermeld dat het tarief voor de OZB in twee fasen wordt vastgesteld. De WOZ-waarden waarop het tarief uit de tarievennota is gebaseerd, betroffen een best mogelijke schatting op dat moment. Nu de hertaxatie voor de woningen tot op circa 60% en voor niet-woningen 30% is afgerond kan er een betere inschatting worden gemaakt.
Voorgesteld wordt het tarief voor de OZB eigenaren woningen 2026 aan te passen aan de recentste ontwikkelingen. Het doel van deze aanpassing is om de in de begroting 2026 geraamde opbrengst zo nauwgezet mogelijk te realiseren.

Voor de Wet WOZ moeten alle onroerende zaken jaarlijks worden getaxeerd. De vastgestelde WOZ-waarde wordt door de gemeente gebruikt als heffingsmaatstaf voor de aanslag OZB 2026. Voor de tarievennota 2026 is in eerste instantie rekening gehouden met percentages zoals deze bekend waren uit de meicirculaire. Een waardestijging van +10,5% voor woningen en is voor niet-woningen van een iets hoger percentage uitgegaan van +3% voor niet-woningen zoals kantoren, winkels en bedrijven.
Uit de laatste overzichten van 09 oktober 2025 van de WOZ-hertaxatie 2026 blijkt dat de eerder aangenomen waardestijging voor woningen geen 10,5% maar circa 7% is en de niet-woningen inderdaad circa +3% bedraagt. Zoals in het eerste tarief-voorstel stond is de categorie niet-woningen gevarieerd en is het waarde-effect aan de voorkant hierdoor lastig te ramen.

Dit betekent dat de in eerste instantie vastgestelde OZB-tarieven voor woningen iets aangepast moeten worden om op de begrote opbrengst uit te blijven komen. Het OZB tarief voor de niet-woningen hoeft niet aangepast te worden omdat het stijgingspercentage hiervan zover nu bekend niet is veranderd.

Met de nu voorgestelde OZB-tarieven 2026 wordt de begrote opbrengst, zoals geraamd in de programmabegroting 2026, gerealiseerd.

Bij de berekening van de OZB-tarieven is rekening gehouden met waarde verlagingen naar aanleiding van bezwaarschriften en de daaruit voorvloeiende verminderingen

onroerendezaakbelasting en leegstand van de niet-woningen zoals onder andere kantoren en bedrijven zoals deze bekend zijn van het belastingjaar 2025.

(a)	(b)	(c)	(d)=b*c	(e)=d*….%	(f)=(d+e)*. ..%	(g)=(j*0,02%)* 45% of 55%	(h)=d+e+f+ g	(i)	(j)=b+i	(k)=h/j
Omschrijving	WOZ-waarde (Coelo atlas)	Tarief OZB	Aanslag	Evt. extra verhoging	Tarief index uit PN	Stadsfonds (€20 per €100.000 WOZ, 55% naar eigenaar en 45% naar gebruiker)	Aanslag	waarde stijging	WOZ-waarde	Tarief OZB
	2025	2025	2025	2026 0%	2026 4,49%		2026	Inzicht okt '25	2026	2026
Eig. Won.	732.000	0,06290%	€ 460	€ 0,00	€ 20,67	nvt	€ 481	7,0%	783.000	0,06144%
Eig. Niet Won.	1.000.000	0,31317%	€ 3.132	€ 0,00	€ 140,61	€ 113,30	€ 3.386	3,0%	1.030.000	0,32870%
Gebrg. Niet Won.	1.000.000	0,25216%	€ 2.522	€ 0,00	€ 113,22	€ 92,70	€ 2.728	3,0%	1.030.000	0,26481%

Voorbeelden belastingaanslag OZB 2026. Voor de WOZ-waarde van woningen is uitgegaan van het gemiddelde zoals vermeld in de COELO-atlas en voor de niet-woningen wordt een fictieve waarde gebruikt. De reden hiervoor is dat de waarde van niet-woningen zeer verschillende is van zeer kleine bedrijfsunits voor opslag tot zeer grote verzamelkantoren.

2. Legesverordening Amstelveen 2026.
Uitgangspunt van de leges is dat deze kostendekkend zijn. Op basis van de Programma-begroting 2026 zijn de legestarieven voor 2026 met 4,49% verhoogd.
Daarnaast is op een aantal plaatsen het basistarief voor een aanvraag verhoogd van € 145,05 naar € 250,00. De reden hiervoor is dat het oude basistarief op geen enkele wijze enigszins kostendekkend bleek te zijn. Dit geldt uiteraard niet voor de producten waarvoor een wettelijk tarief geldt.
Alleen voor Verhuurvergunning opkoopbescherming is het tarief gedaald omdat er substantieel minder uren aan deze aanvraag werd besteed dan eerst ingeschat.

3. Verordening grafrechten Zorgvlied 2026
Het beheer en onderhoud van de begraafplaats Zorgvlied wordt gefinancierd uit de inkomsten van de grafrechten. De geraamde inkomsten mogen niet hoger zijn dan de geraamde lasten. Met de huidige kostendekkendheid van 77% is dit nog niet het geval. In de tarieventabel Zorgvlied 2026 zijn de tarieven dusdanig verhoogd dat de huidige kostendekkendheid niet lager wordt.

Een overzicht van de wijzigingen is te raadplegen in de bijgevoegde "was/wordt tabel tarieven 2025/2026".

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Voor een alternatief is een heroverweging noodzakelijk van de afspraken zoals gemaakt in de Programmabegroting 2026.

Vooraf, voor 01-01-2026, moet voor de leges inzichtelijk zijn dat de geraamd baten niet uitgaan boven de geraamde kosten. Anders voldoet de onderbouwing van de tarieven niet aan de wettelijke vereisten dat vooraf moet worden vastgesteld dat de geraamde opbrengsten niet hoger zijn dan de geraamde kosten.

Participatie
N.v.t.

Kanttekeningen en risico's
N.v.t.

Financiën
I. Vaststelling verordeningen

De totale opbrengst uit lokale belastingen, leges en heffingen bedraagt afgerond € 77 miljoen. De paragraaf lokale heffingen in de programmabegroting 2026 geeft meer informatie over de samenstelling van dit bedrag.

II. Vaststelling van de kostendekkendheid omgevingsvergunningen 2026 op basis van de prognose van de kosten en opbrengsten (54%).

Overzicht kostendekkendheid:

OMGEVINGSVERGUNNINGEN (bedrag x € 1.000)	**2026**
1. Taakveld Bouwen en Wonen; omgevingsvergunningen	
1a. lasten	2.259
1b. baten, exclusief heffingen	0
1. netto kosten taakveld bouwvergunningen	2.259
2. Overige toe te rekenen kosten	
2a. overhead	1.356
2b. BTW	594
2c. vergoedingen welstandscommissie	183
2. overige toe te rekenen kosten	2.133
3. Totaal voor bouwleges relevante kosten	**4.391 N**
4. Opbrengst bouwleges	
4a. geraamde opbrengst excl. evt. tariefvoorstel	-2.357
4b. evt. tariefvoorstel	
4. totale opbrengst bouwleges	**-2.357 V**
5. Saldo kosten -/- heffing	**2.034 N**
6. Dekkingspercentage	**54%**

Vooralsnog heeft de geactualiseerde opstelling geen consequenties voor de begroting 2026.

Vervolgstappen
Uitvoering en procesplanning
Na vaststelling van de belastingverordeningen door de raad moeten deze worden bekendgemaakt in het elektronische gemeenteblad.

Evaluatie
De tarievennota is onderdeel van de planning en control-cyclus. De belastingtarieven volgen direct voort uit de begroting. De resultaten worden indien van toepassing meegenomen in de tussenrapportages en afgesloten met de rekening/jaarstukken.

Duurzaamheidsaspecten

Als gevolg van de huidige wettelijke systematiek lenen gemeentelijke belastingen en heffingen zich niet voor duurzaamheidsaspecten.

Bijlagen

1. 1ste wijziging op Verordening onroerendezaakbelastingen 2026.
2. Legesverordening Amstelveen 2026.

2.a Bijlage 1 Tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2026
2.b Bijlage 2 Genormeerde Leges behorende bij de Legesverordening 2026
2.c Bijlage 3 Uniforme administratieve voorwaarden uitvoering werken en technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), behorende bij de Legesverordening 2026

3. Verordening grafrechten Zorgvlied 2026.

3.1 Bijlage 1 Behorende bij de verordening grafrechten Zorgvliet 2026

5. Was/wordt tabel tarieven 2025/2026

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.