Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 14 oktober 2025

Portefeuille: Financiën

Agendapunt: B14

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht Vaststellen Negentiende wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de concept raadsvoordracht waarin de raad wordt voorgesteld de Negentiende wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007 vast te stellen (bijlage 1), met als belangrijkste punten:

- Aanpassing van de waardepeildatum naar 1 januari 2025 in artikel 3, lid 3;
- Aanpassing van de tarieven in artikel 5, waarmee de in de Begroting 2026 opgenomen opbrengsten OZB worden gerealiseerd;
- Aanpassing van de ingangsdatum naar 1 januari 2026 in artikel 9.

Kernboodschap

Het college stelt voor om de tarieven voor de OZB vast te stellen die nodig zijn voor het realiseren van de in de Begroting 2026 opgenomen baten.

Bestuurlijke achtergrond

Op basis van de Verordening Onroerendezaakbelastingen wordt door de gemeente onroerendezaakbelasting (hierna: OZB) geheven bij de eigenaar van woningen en niet-woningen (zakelijk vastgoed) en bij de gebruiker van niet-woningen, die in de gemeente gelegen zijn. Dit gebeurt op grond van de waarde in het economische verkeer van die onroerende zaken, vastgesteld op een vaste peildatum op grond van de Wet waardering onroerende zaken, de zogenaamde WOZ-waarde.

Bij raadsbesluit van 20 december 2006 (Gemeenteblad afd. 3A, nr. 266/732) is de Verordening Onroerendezaakbelastingen 2007 vastgesteld. De verordening is laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 12 december 2024 (Gemeenteblad 2024, Nr. 529889).

Bestuurlijke prioriteit

De OZB tarieven dienen vóór 1 januari 2026 te worden vastgesteld en gepubliceerd.

Wettelijke grondslag

Artikel 216 van de Gemeentewet bevat de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingverordeningen vast te stellen. Elk besluit tot het invoeren, wijzigen of afschaffen van een belasting geschiedt in de vorm van een belastingverordening. Gemeentelijke belastingen kunnen enkel worden geheven op grond van de Gemeentewet dan wel een andere wet. Zonder een wettelijke basis is invoering van een gemeentelijke belasting niet mogelijk.

In artikel 220 van de Gemeentewet is de bevoegdheid van de gemeenten tot heffing van de onroerendezaakbelastingen neergelegd. Tevens is bepaald wie de belastingplichtigen zijn voor de onroerendezaakbelastingen. Verdere bepalingen omtrent de onroerendezaakbelastingen zijn opgenomen in artikel 220a t/m 220h van de Gemeentewet.

Artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet bevat de bevoegdheid van het college om beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren

Onderbouwing besluit

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de als bijlage 1 bij deze voordracht opgenomen Negentiende wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007 vast te stellen, waarmee de volgende wijzigingen in de verordening worden aangebracht:

- Aanpassing van de waardepeildatum naar 1 januari 2025 in artikel 3, lid 3;
- Aanpassing van de tarieven in artikel 5, waarmee de in de Begroting 2026 opgenomen opbrengsten OZB worden gerealiseerd;
- Aanpassing van de ingangsdatum naar 1 januari 2026 in artikel 9.

De WOZ-waarde geldt als basis voor de heffing van de OZB. De OZB wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde van woningen en niet-woningen (zoals bedrijfs- en winkelpanden). De ontwikkeling van de WOZ-waarde van het areaal is van belang voor de tarieven, die worden berekend door de begrote baten te delen door de areaalwaarde. In de periode van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 is de totale waarde van de woningen met 12 % en die van de niet-woningen met 0,3 % gestegen.

Aanpassing tarieven (artikel 5)

Om de in de Begroting 2026 opgenomen opbrengsten OZB te kunnen realiseren, wordt de raad voorgesteld om de OZB-tarieven in artikel 5 (Belastingtarieven) voor het jaar 2026 als volgt vast te stellen:

	% van de WOZ-waarde	% van de WOZ-waarde
	2025	**2026**
Eigenarenbelasting		
Woningen	0,0577	**0,0527**
Niet-woningen	0,2436	**0,2525**
Gebruikersbelasting		
Niet-woningen	0,1809	**0,1832**

De gemiddelde OZB-aanslag voor eigenaren van een koopwoning stijgt daarmee van circa 393 naar 413. Daarmee blijft de OZB-aanslag voor Amsterdamse eigenaars-bewoners onder het landelijk gemiddelde van 2025 (453).Voor een gebruiker van een zakelijk object (niet-woning) met een waarde van 800.000 stijgt de aanslag met circa 19 naar 1.466 (2025: 1.447). Voor een eigenaar van een zakelijk object met dezelfde waarde stijgt de aanslag met circa 71 naar 2.020 (2025: 1.949).

De hoogte van de OZB-aanslag van een individuele belastingplichtige blijft uiteraard afhankelijk van de waarde en waardeontwikkeling van de eigen woning of het zakelijke pand.

Duurzaamheid

Nvt, omdat het besluit slechts betrekking heeft op de vaststelling van tarieven gebaseerd op de ontwikkelingen van het areaal en van de WOZ- waarden in het voorafgaande jaar, zonder gevolgen voor duurzaamheid.

Participatie

Belastingtarieven zijn uitgezonderd in art. 3, derde lid sub d van de Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende regels over burger-, overheids- en netwerkparticipatie.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
Met de voorgestelde tarieven kunnen de in de begroting opgenomen baten worden gerealiseerd.

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. De wijzigingen in de gemeentelijke belastingen worden daarnaast verwerkt op de website en andere communicatiekanalen van de gemeente en verwerkt in de aanslag.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-060128	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-063151	Bijlage 1 Concept Negentiende wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007.docx (msw12)
AD2025-063369	Concept-raadsvoordracht 19e Wijzigingsverordening OZB.docx (msw12)
AD2025-063370	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten