VN2026-010552
Belastingen

Gemeente Amsterdam

RAAD

Voordracht voor de raadsvergadering van 11 november 2026

Portefeuille: Financiën (incl. Belastingen)
Agendapunt: 0

Datum besluit: 6 oktober 2026

Onderwerp

Vaststellen van de 20e Wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Vast te stellen de als bijlage 1 bij deze voordracht opgenomen Twintigste wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007

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.

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 11 december 2025 (Gemeenteblad 2025, Nr. 549232).

Onderbouwing besluit

De gemeenteraad wordt voorgesteld de Negentiende wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007 vast te stellen, waarmee de volgende wijzigingen in de verordening worden aangebracht:

- Aanpassing van de waardepeildatum naar 1 januari 2026 in artikel 3, lid 3;
- Aanpassing van de tarieven in artikel 5, waarmee de in de Begroting 2027 opgenomen opbrengsten OZB worden gerealiseerd;
- Aanpassing van de ingangsdatum naar 1 januari 2027 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 2025 tot 1 januari 2026 is de totale waarde van de woningen licht gedaald met -0,65 % en die van de niet-woningen met 2,1 % gestegen.

Aanpassing tarieven (artikel 5)

Om de in de Begroting 2027 opgenomen opbrengsten OZB te kunnen realiseren, wordt de raad voorgesteld om de OZB-tarieven in artikel 5 (Belastingtarieven) voor het jaar 2027 als volgt vast te stellen:

	% van de WOZ-waarde	% van de WOZ-waarde
	2026	**2027**
Eigenarenbelasting		
Woningen	0,0527	**0,0530**
Niet-woningen	0,2525	**0,2475**
Gebruikersbelasting		
Niet-woningen	0,1832	**0,1802**

Alle lokale heffingen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het BBP+ uit het Centraal Economisch Plan (CEP). De indexatie die voor 2027 wordt toegepast bedraagt 3,6% en geldt ook voor de OZB.

De gemiddelde OZB-aanslag voor eigenaren van een koopwoning stijgt daarmee van circa € 402 naar € 416. Daarmee blijft de gemiddelde OZB-aanslag voor Amsterdamse eigenaars-bewoners onder het landelijk gemiddelde van 2026 (€ 470). Het zakelijk vastgoed (de categorie niet-woningen) bestrijkt het gehele spectrum van een kiosk tot een ziekenhuis. Daarmee is het niet zinvol om te rekenen met een gemiddelde waarde voor deze categorie.

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

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 2027 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).

Geheimhouding

N.v.t.

VN2026-010552
Belastingen

Gemeente Amsterdam

RAAD

Welke stukken treft u aan

Meegestuurd	**Registratienr.**	**Naam**
	AD2026-046624	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ron Stam, r.stam@amsterdam.nl