Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 10 december 2025

Portefeuille: Financiën
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: PM

Onderwerp
Vaststellen Negentiende wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Vast te stellen de als bijlage 1 bij deze voordracht opgenomen Negentiende wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007, 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.

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 2024 (Gemeenteblad 2024, Nr. 2024-529889).

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 waardeontwikkeling van de eigen woning of het zakelijke pand.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

Met de in de verordening opgenomen tarieven kunnen de voor 2026 begrote opbrengsten OZB 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.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	Besluit tot bekendmaking 19e Wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen (OZB)
< *automatisch* >	

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ron Stam r.stam@amsterdam.nl 06-53524786