Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de College vergadering van 06 oktober 2026

Portefeuille: Financiën (incl. Belastingen)

Agendapunt: B15

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht inzake de 20e Wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de concept raadsvoordracht waarin de raad wordt voorgesteld de 20e wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007 vast te stellen (bijlage 1), met als belangrijkste punten:

- 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.

Kernboodschap

Het college stelt voor om de tarieven voor de Onroerendezaakbelastingen (OZB) te indexeren.

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).

Bestuurlijke prioriteit

De verordening dient voor 1 januari 2027 te zijn vastgesteld en gepubliceerd om in 2027 de geïndexeerde tarieven te kunnen hanteren.

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 20e 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 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.

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.

Duurzaamheid

Het besluit heeft enkel betrekking 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 baten zoals opgenomen in de Begroting 2027 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 op 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
AD2026-046623	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-051646	Gemeenteraad Voordracht 20e Wijzigingsverordening OZB.pdf (pdf)
AD2026-051917	Besluit tot bekendmaking Twintigste wijzigingsverordening Onroerendezaakbelastingen 2007 (msw12)
AD2026-051918	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten