



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

4.1 Lokale heffingen

De paragraaf lokale heffingen bevat een beschrijving van de beleidsvoornemens, de geraamde inkomsten uit lokale heffingen, een overzicht op hoofdlijnen van de diverse heffingen, het gemeentelijk kwijtscheldingsbeleid, de lokale lastendruk en een vergelijking van de woonlasten met omliggende gemeenten.

De gemeenteraad regelt de invoering of wijziging van lokale heffingen door middel van het vaststellen van de verschillende leges- en belastingverordeningen.

De werkzaamheden die samenhangen met de uitvoering van de lokale heffingen worden uitgevoerd door de gemeenschappelijke regeling Gemeentebelastingen Amstelland.

Lokale heffingen worden onderscheiden in heffingen waarvan de besteding ongebonden is en heffingen waarvan de besteding gebonden is.

De ongebonden heffingen (Onroerende-zaak belastingen, Roerende-ruimtebelastingen, Toeristenbelasting en Forensenbelasting) worden alle tot de algemene dekkingsmiddelen gerekend, omdat zij niet aan een inhoudelijk begrotingsprogramma zijn gerelateerd; de besteding is niet gebonden aan een bepaalde taak. De opbrengsten van deze heffingen zijn vrij besteedbaar.

De gebonden heffingen (ook wel recht of voorheen retributie genoemd), zoals de afvalstoffen- en rioolheffing, reinigingsrechten, begraafplaatsrechten, en diverse leges worden niet tot de algemene dekkingsmiddelen gerekend. Het betreffen gedwongen betalingen aan de (lokale) overheid ter zake van een concrete, door de (lokale) overheid als zodanig, *individueel* bewezen dienst. Denk hierbij aan het afgeven van een rijbewijs of paspoort en extra kosten die ontstaan bij commerciële evenementen.

Op dit punt verschilt zij van een ongebonden heffing (belasting), waar geen rechtstreekse concrete tegenprestatie tegenover staat.

4.1.1 Tariefaanpassingen met uitzondering van 01-01-2026 Ongebonden heffingen; diverse belastingen

De ongebonden heffingen (Onroerende-zaak belastingen, Roerende-ruimtebelastingen, Toeristenbelasting en Forensenbelasting) worden alle tot de algemene dekkingsmiddelen gerekend, omdat zij niet aan een inhoudelijk begrotingsprogramma zijn gerelateerd; de besteding is niet gebonden aan een bepaalde taak. De opbrengsten van deze heffingen zijn vrij besteedbaar. Deze belastingen worden toegelicht in de programma's bedrijfsvoering.

4.1.1.1 Onroerende zaakbelasting

De Onroerende zaakbelasting (hierna te noemen OZB) wordt geheven over onroerende zaken die binnen de gemeente zijn gelegen. Het gaat om de gebruikersbelasting en de eigenarenbelasting op niet-woningen (onder andere kantoren en bedrijfspanden) en een eigenarenbelasting op woningen.

In de Meicirculaire van 2025 is rekening gehouden met een gemiddelde landelijke WOZwaarde stijging van respectievelijk 10,25% en 2% voor woningen en niet-woningen. In Ouder-Amstel wordt echter een gemiddelde WOZ-waarde stijging van 5% voor woningen verwacht (op basis van een prognose van GBA). De peildatum voor de OZB-aanslag 2026 is de WOZ-waarde per 01-01-2025, naar de situatie (eigendom/

gebruik) per 01-01-2026. Ouder-Amstel wijkt in de verwachte WOZ-waarde stijging voor woningen dus af van de landelijke verwachting. Voor niet-woningen wordt wel de landelijke verwachting van 2% stijging gehanteerd.

De verwachte waardestijging van woningen en niet-woningen in Ouder-Amstel heeft gevolgen voor de inkomsten vanuit de algemene uitkering (AU). In de AU wordt rekening gehouden met een correctie (aftrek) in relatie tot de ontwikkeling van de WOZ-waarde in de gemeente, deze is in de opbrengst algemene uitkering in mindering gebracht. Dat betekent hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger de aftrek in de algemene uitkering. De WOZ-waarde toename leidt tot een toenemende opbrengst maar gelijktijdig ook tot een toenemende korting op de algemene uitkering.

In de Meicirculaire 2025 gerekend met een inflatie van 4,2% voor 2026. Dit houdt in dat de gemeente extra wordt gekort op de algemene uitkering. Het Rijk gaat er vanuit dat de inflatie wordt verwerkt in het OZB tarief, zodat dit geen effect hoeft te hebben op het begrotingsresultaat. De gemeente Ouder-Amstel kiest er voor om de woningen en niet-woningen tarieven voor OZB belasting in 2026 respectievelijk te verlagen met 0,76% en te verhogen met 2,16%. Bij het tarief voor woningen wordt afgeweken van de meicirculaire 2025. De oorzaak hiervan is dat er een lagere WOZ-waarde stijging voor woningen in 2026 in Ouder-Amstel wordt verwacht (5%) als waar in de meicirculaire landelijk rekening mee wordt gehouden (10,25%).

Het tarief bedraagt in 2026 voor woningen 0,0797%, van niet woningen eigenaren 0,3381% en van niet woningen gebruikers 0,2751%. Deze tarieven zijn nog niet definitief. De definitieve vaststelling van de tarieven wordt via een aparte verordening ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De vaststelling vindt plaats na vaststelling van deze begroting.

4.1.1.2 Toeristenbelasting

Het tarief voor de toeristenbelasting wordt zoals gebruikelijk geïndexeerd. De verbouwing van het Bastion Hotel levert vertraging op, waardoor het hoogstwaarschijnlijk pas in 2026 gaat plaatsvinden in tegenstelling tot de eerdere prognose van derde kwartaal 2025. De afname aan toeristenbelastinginkomsten van ongeveer € 200.000 (ruim 120 van de 192 kamers worden gesloopt) zal derhalve pas plaatsvinden in 2026.

Na de verbouwing in midden 2027 zullen er in totaal 288 kamers beschikbaar zijn, waardoor de eerdere afname van de toeristenbelastinginkomsten snel worden ingelopen. Daarnaast zijn deze inkomsten structureel en meerjarig. Vanaf 2028 zal ook de finalisering van de 'Mate' met 220 kamers en 'De Centrale' met 256 kamers zorgen voor een flink impuls in de toeristenbelastinginkomsten.

De vaststelling van de tarieven wordt via een aparte verordening ter besluitvorming aan de gemeenteraad opgelegd. De vaststelling vindt plaats na de vaststelling van deze begroting.

4.1.1.3 Forensenbelasting

Forensenbelasting wordt betaald als men meer dan 90 dagen een gemeubileerde woning beschikbaar heeft voor zichzelf of het gezin, terwijl het hoofdverblijf in een andere gemeente is gevestigd. Met deze belasting betalen deze (tijdelijke) bewoners mee aan de voorzieningen die de gemeente verzorgt voor haar inwoners.

De gemeente Ouder-Amstel wil geleidelijk aansluiten bij de tarieven van omliggende gemeenten. Dit gebeurt trapsgewijs in vier jaren, vanaf 2023. In 2026 vindt daarom de

laatste verhoging plaats. Ook houden we de tariefsverhouding tussen woningen geschikt voor permanente woningen en woningen niet geschikt voor permanente bewoning, in tact. Het tarief voor een woning niet geschikt voor permanente bewoning bedraagt 50% van het tarief voor woningen geschikt voor permanente bewoning.

De vaststelling van de tarieven wordt via een aparte verordening ter besluitvorming aan de gemeenteraad opgelegd. De vaststelling vindt plaats na de vaststelling van deze begroting.

4.1.1.4 Overige gebonden heffingen

De overige gebonden heffingen (ook wel recht of voorheen retributie genoemd), zoals de afvalstoffenheffing, de water- en rioolheffing, reinigingsrechten, begraafplaatsrechten en diverse leges worden verantwoord op het betreffende programma en worden niet tot de algemene dekkingsmiddelen gerekend. Het gaat om gedwongen betalingen aan de (lokale) overheid voor een concrete, door de (lokale) overheid als zodanig, individueel bewezen dienst.

4.1.1.5 Leges

Het uitgangspunt van de leges is om maximaal kostendekkend te zijn. Omdat de kosten van de leges vooral personele kosten betreffen is uitgegaan van een indexering van 1,8%, gelijk aan de indexatie van de lonen.

Voor de leges die verband houden met burgerzaken wordt een apart indexatiepercentage aangehouden, gelijk aan de gemeente Uithoorn. Dit om te voorkomen dat de gemeente Ouder-Amstel duurder wordt dan omliggende gemeenten. Er is voor burgerzaken nu gerekend met een indexatiepercentage van 2,7%.

De vaststelling van de tarieven wordt via een aparte verordening ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De vaststelling vindt plaats na vaststelling van deze begroting.

4.1.1.6 Riool- en Waterzorgheffing

Het tarief voor de rioolheffing wordt gebaseerd op de verordening op de heffing en invordering van riool- en waterzorgheffing en het Water- en rioleringsprogramma Ouder-Amstel 2023-2027. Aangezien dit een gesloten systeem betreft, geeft dit geen begrotingsresultaat.

De baten uit de rioolheffing hoeven de lasten niet volledig te dekken, omdat er een aanzienlijke voorziening is waar de komende jaren een eventueel tekort uit onttrokken kan worden. Hierdoor blijft de tariefstijging voor 2026 beperkt.

Omschrijving:	B2025	B2026
Eigenaar vastrecht, woz waarde > € 50.000:	€ 191,48	€ 194,13
Riool meerverbruik: Gebruiker afvoerrecht boven de 300 m ³ , per elke 100m ³ :	€ 180,06	€ 180,06

De vaststelling van de tarieven wordt via een aparte verordening ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De vaststelling vindt plaats na vaststelling van deze begroting.

4.1.1.7 Afvalstoffenheffing

Het tarief voor de afvalstoffenheffing is maximaal kostendekkend. Dat betekent dat de inkomsten en uitgaven jaarlijks gelijk zijn aan elkaar. De gemeente Ouder-Amstel kent

zowel voor huishoudens als voor bedrijven met afval dat zowel qua samenstelling als hoeveelheid gelijk op huishoudelijk afval, een vast basistarief en een variabel tarief per aanbieding.

Om in de toekomst zeker te zijn van een inzamelaar voor restafval, papier, glas en GFT, treedt gemeente Ouder-Amstel per 1 januari 2026 toe tot de N.V. Cyclus. Dit brengt een verhoging van de inzamelkosten met zich mee. Door de toename in inzamelkosten stijgt het vaste tarief éénmalig met € 61,15. Voor een gemiddeld huishouden stijgen de totale kosten met betrekking tot afval (vast en variabel) ongeveer met € 68 (20,3%) ten opzichte van 2025.

De tarieven voor 2026 worden daarmee, onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad:

Tarieven afvalstoffenheffing en reinigingsrechten:	B2025	B2026
Vastrecht tarief	€ 300,98	€ 362,04
Restafval per aanbieding in een ondergrondse container middels een pasje:	€ 0,66	€ 0,69
Restafval per aanbieding in een minicontainer:	€ 2,66	€ 2,75

De vaststelling van de tarieven wordt via een aparte verordening ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De vaststelling vindt plaats in de raadsvergadering van december.

4.1.2 Uitvoering door GR Gemeentebelastingen Amstelland

De heffing en invordering van belastingen en heffingen (met uitzondering van de leges) van de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn en De Ronde Venen (sinds 2015) worden sinds begrotingsjaar 2013 uitgevoerd in de GR Gemeentebelastingen Amstelland.

Zie hiervoor ook de paragraaf 'Verbonden Partijen'.

WOZ-bezwaren

Daar waar jaarlijks ongeveer 8.000 aanslagen worden opgelegd, is het logisch dat er ook bezwaren volgen. De ingekomen bezwaarschriften hebben voornamelijk betrekking op de verzonden beschikkingen in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Onderstaand vindt u de ontwikkeling in de bezwaren en beroepen op bezwaar (zitting bij de rechtbank) over de afgelopen jaren.

WOZ-bezwaren Jaar	Bezwaren				Beroep Aantal
	Aantal	Geground verklaard	Ongeground verklaard/ vernietigd	In behandeling	
2020	315	104	177	34	2
2021	367	95	218	54	2
2022	287	55	215	17	4
2023	479	135	219	125	4
2024	349	148	183	18	14
2025	668	35	167	463	1

Kwijtscheldingsbeleid

Inwoners met een laag inkomen kunnen, onder voorwaarden, in aanmerking komen voor kwijtschelding van het betalen van een aantal gemeentelijke heffingen. Kwijtschelding

is mogelijk voor de afvalstoffenheffing en de hondenbelasting (alleen het tarief van de eerste hond).

Kwijtscheldingen Jaar	Aantal kwijtscheldings- verzoeken	Aantal meerjarige kwijtscheldingen	Totaal aantal kwijtscheldings- verzoeken
2020	82	209	291
2021	87	189	276
2022	87	173	260
2023	76	182	258
2024	65	203	268
2025	40	193	233

4.1.3 Overzicht gemeentelijke belastingopbrengsten

Lokale heffingen en belastingen	Rekening 2024	Begroting 2025 na wijz.	Begroting 2026
01. Afvalstoffenheffing en reinigingsrechten	2.097	2.236	2.658
02. Rioolheffing	1.346	1.160	1.526
03. Rechten begraafplaats	128	204	204
04. Leges	492	500	459
05. Omgevingsvergunningen	858	1.264	1.225
06. Onroerende zaakbelastingen	8.697	9.518	9.919
07. Roerende ruimtebelastingen	16	58	58
08. Forensenbelasting	121	118	143
09. Toeristenbelasting	677	717	323
10. Hondenbelasting	28	31	31
11. Parkeerbelasting	1.698	1.571	1.627
Totaal	16.158	17.377	18.173

4.1.4 COELO-rapport

Voor de vergelijking met andere gemeenten in het land maken we al jaren gebruik van het jaarlijkse COELO-rapport. In het volgende overzicht wordt de ontwikkeling van de afgelopen jaren weergegeven.

Jaar	Aantal gemeenten*	Rangnummer
2019	355	274
2020	355	265
2021	352	273
2022	349	252
2023	349	243
2024	342	232
2025	346	249

Note:*¹

¹ Dit betreft alle gemeenten in Nederland, alsmede alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam. Nummer 1 is de gemeente met de laagste woonlasten. De woonlasten bestaan uit de onroerendezaakbelastingen (eigenarenbelasting), afvalstoffenheffing en de rioolheffing (of voorheen rioolrecht).

4.1.5 Ontwikkelingen Ouder-Amstel

In het onderstaande overzicht wordt de ontwikkeling van de belangrijkste tarieven in de gemeente in de afgelopen jaren weergegeven.

Heffing	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Onroerende zaakbelasting (OZB)							
OZB woningen Eigenaren	0,0693%	0,0693%	0,0693%	0,0781%	0,0781%	0,0803%	0,0797%
OZB niet-woningen Eigenaren	0,2595%	0,2595%	0,2595%	0,2926%	0,2926%	0,3310%	0,3381%
OZB niet-woningen Gebruikers	0,2247%	0,2247%	0,2247%	0,2533%	0,2533%	0,2693%	0,2751%
Afvalstoffenheffing							
Vastrecht per huishouden	€ 295,02	€ 310,21	€ 256,98	€ 279,83	€ 300,01	€ 300,98	€ 362,04
Variabel tarief voor restafval incl. PMD per aanbieding in een ondergrondse container middels een pasje:	nvt	nvt	€ 0,50	€ 0,53	€ 0,55	€ 0,66	€ 0,69
Variabel tarief voor restafval incl. PMD per aanbieding in een minicontainer:	nvt	nvt	€ 2,00	€ 2,10	€ 2,17	€ 2,64	€ 2,75
Toeristenbelasting							
Kamperen per nacht	€ 0,89	€ 0,91	€ 0,92	€ 1,05	€ 1,50	€ 1,53	€ 1,57
Hotel en overig per nacht	€ 6,56	€ 7,90	€ 8,01	€ 9,35	€ 9,50	€ 9,71	€ 9,91
Forensenbelasting							
Voor permanente bewoning geschikte woning	€ 130,47	€ 132,69	€ 134,55	€ 217,28	€ 302,66	€ 386,99	€ 395,12
Niet voor permanente bewoning geschikte woning	€ 65,32	€ 66,43	€ 67,36	€ 108,73	€ 151,43	€ 193,60	€ 197,66
Overige heffingen							
Reinigingsrecht bedrijfsafval (vastrecht incl. BTW)	€ 295,02	€ 310,21	€ 256,98	€ 279,83	€ 300,01	€ 300,98	€ 362,04
Rioolrecht < 300 m ³	€ 268,45	€ 258,01	€ 261,62	€ 153,28	€ 177,17	€ 191,48	€ 194,13
Hondenbelasting per hond	€ 75,01	€ 76,32	€ 77,39	€ 81,26	€ 83,86	€ 85,70	€ 87,50

Belastingdruk 2026

Hieronder vindt u de belastingdruk voor een 'gemiddeld meerpersoonshuishouden' en een 'gemiddeld éénpersoonshuishouden' in de gemeente Ouder-Amstel in 2026 in vergelijking met die van 2025 en 2024, op basis van het COELO.

Eigen woning/ Meerpersoonshuishouden	Coelo 2023	Coelo 2024	Coelo 2025	Coelo 2026
Gemiddelde woningwaarde per 1-1 voorgaand jaar	683.995	682.638	728.376	764.795
Gemeentelijke belastingen:				
OZB	534,20	533,14	584,89	609,54
Rioolheffing	153,28	177,17	191,48	194,13
Afvalstoffenheffing	306,00	327,40	343,00	398,01
Totaal lasten	993,48	1.037,71	1.119,37	1.201,68

Meerpersoonshuishouden

De woonlasten stijgen in 2026 met 7,35% voor een gemiddeld meerpersoonshuishouden. Dit betekent een stijging van € 82,31 ten opzichte van 2025. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere afvalstoffenheffing. Per 1 januari 2026 sluit de gemeente aan bij een nieuwe afvalinzamelaar, Cyclus N.V. De hogere kosten die hiermee gepaard gaan, worden doorberekend in de heffing. Ook de OZB-last stijgt voor een gemiddeld huishouden, ondanks een verlaging van het tarief. Dit is het gevolg van een verwachte stijging van de WOZ-waarden.

Eigen woning/ Eenpersoonshuishouden	Coelo 2023	Coelo 2024	Coelo 2025	Coelo 2026
Gemiddelde woningwaarde per 1-1 voorgaand jaar	683.995	682.638	728.376	764.795
Gemeentelijke belastingen:				
OZB	534,20	533,14	584,89	609,54
Rioolheffing	153,28	177,17	191,48	194,13
Afvalstoffenheffing	293,00	315,00	318,00	379,80
Totaal lasten	980,48	1.025,31	1.094,37	1.183,47

Éénpersoonshuishouden

Voor een gemiddeld éénpersoonshuishouden stijgen de woonlasten in 2026 met 8,14%. Dit betekent een stijging van € 89,11 ten opzichte van 2025. Ook deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere afvalstoffenheffing en de WOZ-waardestijging, net zoals bij de meerpersoonshuishoudens.

Berekening kostendekkendheid rioolheffing

Berekening kostendekkendheid rioolheffing begroting	
Lasten taakvelden	1.296
Baten taakvelden	-
Netto lasten taakvelden	1.295
BTW	194
Overhead	301
Totale lasten	1.790
Opbrengsten heffingen	1.526
Onttrekking aan de voorziening vervanging riolering	-264

Berekening kostendekkendheid afvalstoffenheffing

Berekening kostendekkendheid afvalstoffenheffing begroting	
Lasten taakvelden	2.129
Baten taakvelden	181
Netto lasten taakvelden	1.948
BTW	421
Overhead	289
Totale lasten	2.658
Opbrengsten heffingen (excl overige opbrengsten)	2.418
Effect product afval	-240
Onttrekking aan de egalisatievoorziening	-240
Effect begrotingsresultaat	-

Berekening kostendekkendheid leges (incl. bouwleges)

De kostendekkendheid van leges is gemaximeerd op 100% kostendekkendheid.

Berekening kostendekkendheid leges begroting	
Lasten taakvelden	2.325
BTW	417
Overhead	328
Totale lasten	3.070
Opbrengsten heffingen	1.753
Tekort	-1.316