



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