Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
28/10/2026 18:21:39 +01:00
ID: 577301d1-8d86-442a-9934-e7a1e53b7462
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
28/10/2026 19:42:21 +01:00
ID: 577301d1-8d86-442a-9934-e7a1e53b7462
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-157868

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Wouter Zeilstra-Peek / Vincent Roodenburg
06 2889 1695 / 06 3438 9495
w.zeilstra@amstelveen.nl /
v.roodenburg@amstelveen.nl
Financieel advies / Belastingen
Voor de begrotingswijzing 2027
b.luttekes@amstelveen.nl
c.vleerbos@amstelveen.nl
06 24 70 14 11/ 06 81 36 98 39

Datum: 27 oktober 2026

Portefeuillehouder: wethouder Marijn van Ballegooijen

Onderwerp

Definitieve vaststelling tarieven Onroerendezaakbelastingen (OZB) 2027 Grafrechten Zorgvlied 2027 en begrotingswijziging 2027.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

I. Vast te stellen de volgende (wijzigingen van) verordeningen met ingang van 1 januari 2027:
   1. de "1ste wijziging op de Verordening onroerendezaakbelastingen Amstelveen 2027"en
   2. de “Verordening grafrechten Zorgvlied 2027”.

II. De programmabegroting 2027 op basis van de laatste gegevens per saldo te wijzigen voor het taakveld omgevingsvergunningen met € 446.600 voordelig in 2027 en € 346.600 voordelig voor 2028 e.v door de volgende mutaties:
   1. De actuele prognose van de opbrengsten omgevingsvergunningen, een toename in de opbrengsten van € 1.080.800;
   2. De actuele prognose van de structurele inzet van de vaste formatie voor de omgevingsvergunningen, een toename in de kosten van € 447.100;
   3. De actuele prognose voor de benodigde inhuur voor de grote projecten, een toename in de kosten van € 155.000;
   4. Een correctie op de leges buitenplanse afwijkingen, een afname van de opbrengsten van € 132.100.
   5. Het aframen van een incidenteel budget voor toezicht over 2027, een afname in de kosten van € 100.000.

Samenvatting

Net als voorgaande jaren worden de OZB-tarieven in twee fasen vastgesteld. De OZB tarieven worden eerste gebaseerd op een eerste inschatting van de uitkomsten van de WOZ-hertaxatie. In deze raadsvergadering wordt het definitieve OZB-tarief 2027 vastgesteld op basis van de laatste stand van zaken van de hertaxatie 2027. Op deze wijze kan de begrote OZB-opbrengst 2027 zo nauwkeurig mogelijk worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt de Verordening grafrechten Zorgvlied 2027 vastgesteld die, bij de begrotingsbehandeling nog onderhanden was.

Als laatste punt wordt voorgesteld tot het aanpassen van de begroting 2027 als gevolg van de laatste financiële ramingen voor de legesopbrengsten en de kosten van de omgevingsvergunningen 2027. In de Programmabegroting 2027 was deze nadere actualisatie al aangekondigd.

Doel

1. De overige belastingverordeningen voor het jaar 2027 vast te stellen of eventueel aan te passen zodat er een wettelijke basis is om de vastgestelde opbrengsten in de Programmabegroting 2027 te realiseren.
2. Een realistische programmabegroting 2027 op basis van de laatste inzichten en onderzoeken met betrekking tot de uitgaven en inkomsten omgevingsvergunningen.

Prestatie

Vaststelling van de voorgelegde verordeningen en eventuele wijzigingen daarop en aanpassing van de begroting 2027 voor een realistisch onderbouwde geraamde kosten en opbrengsten voor de omgevingsvergunningen.

Voorgeschiedenis en context

Uitvoering van de afspraken zoals vastgesteld in de Programmabegroting 2027 door de tarieven van belastingen en rechten dusdanig vast te stellen dat de geraamde opbrengsten kunnen worden gerealiseerd.

Bijstelling van de raming omgevingsvergunningen op basis van de laatste nadere analyses van de geraamde kosten en opbrengsten van de omgevingsvergunning-leges. Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke eis dat de gemeente voor de leges zo precies mogelijk de opbrengsten en kosten raamt zodat voldaan wordt aan het voorschrift dat de geraamde opbrengsten niet hoger zijn dan de geraamde kosten.

De komst van de Omgevingswet (1 januari 2024) en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) heeft geleid tot een aangepaste werkwijze bij de teams die zijn betrokken bij het verlenen van en het toezicht op de omgevingsvergunningen. Daarbij zijn veranderingen doorgevoerd die zorgen voor meer transparantie in de hoeveelheid werk en bijdragen aan de zorgvuldigheid bij het begroten van de kosten en de opbrengsten. Hoewel de verwachting was dat de Omgevingswet en de Wkb voor minder werk zouden zorgen, blijkt in de praktijk het tegendeel waar te zijn. Vooralsnog is het werk complexer geworden en is er ook meer vastlegging en motivatie nodig bij de procedures. Vandaar de aanpassing van de formatie op dit vakgebied. De kosten worden gedekt door de leges.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

I. Vast te stellen de volgende (wijzigingen van) verordeningen met ingang van 1 januari 2027:
   1. 1ste wijziging op de Verordening onroerendezaakbelastingen Amstelveen 2027
   In de tarievennota 2027, die is behandeld in de Begrotingsraad van 25 november 2026, is vermeld dat het tarief voor de OZB in twee fasen wordt vastgesteld. De WOZ-waarden waarop het tarief uit de tarievennota is gebaseerd, betroffen een best mogelijke schatting op dat moment. Nu de hertaxatie voor de woningen en voor

niet-woningen verder is kan er een betere inschatting worden gemaakt. Voorgesteld wordt het tarief voor de OZB 2027 aan te passen aan de recentste ontwikkelingen. Het doel van deze aanpassing is om de in de begroting 2027 geraamde opbrengst zo nauwgezet mogelijk te realiseren.

Voor de Wet WOZ moeten alle onroerende zaken jaarlijks worden getaxeerd. De vastgestelde WOZ-waarde wordt door de gemeente gebruikt als heffingsmaatstaf voor de aanslag OZB 2027. Voor de tarievennota 2027 is in eerste instantie rekening gehouden met een waardestijging van +5% voor woningen en voor niet-woningen 2,75%.
Uit de laatste overzichten van 15 oktober 2026 van de WOZ-hertaxatie 2026 blijkt dat de eerder aangenomen waardestijging voor woningen geen 5% maar circa 4% is en de niet-woningen geen 2,75% bedraagt maar circa 5%. Zoals in het eerste tarief-voorstel stond is de categorie niet-woningen gevarieerd en is het waarde-effect aan de voorkant hierdoor lastig te ramen.

Dit betekent dat de in eerste instantie vastgestelde OZB-tarieven voor woningen iets aangepast moeten worden om op de begrote opbrengst uit te blijven komen.

Met de nu voorgestelde OZB-tarieven 2027 wordt de begrote opbrengst, zoals geraamd in de programmabegroting 2027, gerealiseerd.

Bij de berekening van de OZB-tarieven is rekening gehouden met waarde verlagingen naar aanleiding van bezwaarschriften en de daaruit voorvloeiende verminderingen onroerendezaakbelasting en leegstand van de niet-woningen zoals onder andere kantoren en bedrijven zoals deze bekend zijn van het belastingjaar 2026.

(a)	(b)	(c)	(d)=b*c	(e)=d*….%	(f)=(d+e)* ...%	(g)=(j*0,03%)* 45% of 55%	(h)=d+e+ f+g	(i)	(j)=b+i	(k)=h/j
Omschrijving	WOZ-waarde (Coelo atlas)	Tarief OZB	Aanslag	Evt. extra verhoging	Tarief index uit PN	Stadsfonds € 30 per € 100.000 55% eigenaar 45% gebruiker	Aanslag	waarde stijging	WOZ-waarde	Tarief OZB
	2026	2026	2026	2027 0%	2027 **2,80%**		2027	Inzicht okt '26	2027	2027
Eig. Won.	782.000	0,06144%	€ 480	€ 0,00	€ 13,45	nvt	€ 494	4,0%	813.000	0,06075%
Eig. Niet Won.	1.000.000	0,32870%	€ 3.287	€ 0,00	€ 92,04	€ 135	€ 3.514	5,0%	1.050.000	0,33467%
Gebrg. Niet Won.	1.000.000	0,26481%	€ 2.648	€ 0,00	€ 74,15	€ 165	€ 2.887	5,0%	1.050.000	0,27498%

Voor de WOZ-waarde van woningen is uitgegaan van het gemiddelde zoals vermeld in de COELO-atlas en voor de niet-woningen wordt een fictieve waarde gebruikt. De reden hiervoor is dat de waarde van niet-woningen zeer verschillende is van zeer kleine bedrijfsunits voor opslag tot zeer grote verzamelkantoren.

2. Verordening grafrechten Zorgvlied 2027
Het beheer en onderhoud van de begraafplaats Zorgvlied wordt gefinancierd uit de inkomsten van de grafrechten. De geraamde inkomsten mogen niet hoger zijn dan de geraamde lasten. Met de huidige kostendekkendheid van 77% is dit nog niet het geval. In de tarieventabel Zorgvlied 2027 zijn de tarieven gemiddeld dusdanig verhoogd met 2,8% dat de huidige kostendekkendheid niet lager wordt.

II. De programmabegroting 2027 op het onderdeel voor de omgevingsvergunningen per saldo te wijzigen met een voordelig effect van € 446.600 in 2027 en structureel voordeliger van € 346.600 vanaf 2028 door:

1. Toename legesopbrengsten omgevingsvergunningen, € 1.080.800: De leges is nu begroot op 2,4 miljoen. Kijkend naar het verleden en op basis van onze eigen planningen zal het legesbedrag hoger uitvallen. Met het oog op de risico's omtrent het bouwen doen we een voorzichtige schatting en verhogen de leges tot 3,4 miljoen, dat is een verhoging van € 1.080.800

2. Uitbreiding vaste formatie voor de omgevingsvergunningen, € 447.100: er is de afgelopen jaren veel met inhuur gewerkt. De ervaring en de onderbouwingen die we hebben gemaakt, geven echter aan dat er voldoende vaste werkvoorraad is voor de komende tien jaar. Inhuren is dan zonde en daarom zetten we in op een vaste formatie die ingespeeld raakt op de veranderingen binnen de wetgeving en waarvan de kennis binnenshuis blijft. Inhuur zal alleen plaatsvinden voor de echt grote projecten. De begrote inhuur blijft hierdoor beperkt.

3. Budgetteren inhuur voor de grote projecten, € 155.000: op basis van de begrote meeropbrengsten ramen we voor het cluster vergunningverlening en voor toezicht een bedrag aan benodigde inhuur. De begroting is op basis van een vuistregel om de kosten vooraf te begroten. De daadwerkelijke kosten zullen afhangen van de aard en omvang van de grote projecten en in hoeverre er piekmomenten ontstaan binnen de bedrijfsvoering.

4. Correctie leges buitenplanse afwijkingen, € 132.100: deze legesinkomsten waren per abuis tweemaal begroot op een taakveld. Ze zijn echter nu onderdeel van de totale leges omgevingsvergunningen en worden daarom éénmaal geschrapt.

5. Aframen incidenteel budget voor toezicht 2027, € 100.000: aan team Toezicht was voor 2027 € 100.000 toegekend om het vastgestelde uitvoeringsprogramma te kunnen uitvoeren. Wanneer de gevraagde formatie wordt toegekend, is dit incidentele budget niet meer nodig.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Belastingen:
Voor een alternatief is een heroverweging noodzakelijk van de afspraken zoals gemaakt in de Programmabegroting 2027.

Wijziging Programmabegroting 2027:
1. Indien de begroting 2027 voor de raming van de omgevingsvergunning-leges niet wordt aangepast voldoet de onderbouwing van de tarieven niet aan het wettelijke vereisten dat in de primaire begroting een realistische raming van de opbrengsten en kosten moet staan.
2. Wanneer de toename in de formatie niet wordt toegekend, zullen de doorlooptijden toenemen, is er kans op ingebrekestellingen en is er een reëel risico dat de kwaliteit van de dienstverlening afneemt.

Participatie/Communicatie

Niet van toepassing.

Kanttekeningen en risico's

Het vaststellen van het tarief vóór 1 januari 2027 is noodzakelijk om in 2027 de belastingen te kunnen heffen.
De nu bekende mutaties op de WOZ-waarden zijn prognoses op basis van de laatste bekende stand van zaken. Indien in een later stadium blijkt dat de waarde mutaties toch substantieel anders blijken te zijn dan wordt dit middels een erratum op de OZB-tarieven 2027 gecorrigeerd.
Bezwaar- en beroepsprocedures tegen WOZ-beschikkingen kunnen leiden tot beperkte afwijkingen in de uiteindelijke belastingopbrengsten.

Wijziging Programmabegroting
Het niet beschikbaar stellen van aanvullende formatiecapaciteit brengt het risico van langere doorlooptijden en een lagere kwaliteit van de dienstverlening met zich mee.

De opbrengsten uit omgevingsvergunningen zijn afhankelijk van het aantal en de omvang van vergunningaanvragen en kunnen daardoor jaarlijks fluctueren. Vertragingen in projecten of afhankelijkheden van externe partijen kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van de geraamde legesopbrengsten.

Netcongestie kan een rol gaan spelen in de toekomst bij de bouwaanvragen. Voor 2027 is de impact op de huidige planning getoetst en niet substantieel gebleken. Dit blijft een risico voor de toekomst, maar dit zullen we blijvend monitoren.

Financiën

I. Vaststelling verordeningen
De totale opbrengst uit lokale belastingen bedraagt een substantieel percentage van de begroting. De paragraaf lokale heffingen in de programmabegroting 2027 geeft meer informatie over de samenstelling van dit bedrag.

II. Wijziging Programmabegroting
Op basis van de Gemeentewet en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) moeten de opbrengsten en kosten voldoende onderbouwd worden. Het afgelopen jaar is de werkwijze tegen het licht gehouden en uitgebreid met een rekenmodel voor de benodigde capaciteit en een aanpassing van de berekening van de opbrengsten op basis van de planningen. Ook worden in het vervolg de actuele opbrengsten en kosten meteen meegenomen in de primitieve begroting.

Deze begrotingswijziging wordt structureel doorgevoerd, dus ook voor de meerjarenbegroting, met uitzondering van de incidentele aframing van het budget voor Toezicht. Voor het volgend begrotingsjaar passen we uiteraard wel de legesopbrengsten en de daarbij behorende inhuur aan op de actuele planningen.

De optelsom van alle wijzigingen zorgt voor een positief saldo wat wordt toegevoegd aan het begrotingssaldo.

Overzicht kostendekkendheid

De legesopbrengsten mogen niet meer dan kostendekkend zijn. In de huidige primitieve begroting is de kostendekkendheid 56%. Met de onderliggende begrotingswijziging wordt een realistischer percentage gepresenteerd en wordt uitgekomen op 89%. Daarbij de kanttekening dat er wordt uitgegaan van kruissubsidiering en dus ook de 'tekorten' b.v.

burgerzaken, markt en Algemene Plaatselijke Verordening (APV) mogen worden meegenomen in de totale kostendekkendheid van de gehele legesverordening. Dit overall percentage zal vanaf volgend jaar standaard in de begroting worden meegenomen.

BOUWLEGES ***bedrag x € 1.000***	**2027**
-	
Capaciteit vergunningen verleningen	1.513
Flexibel verleningen	165
Capaciteit vergunningen toezicht	392
Flexibel toezicht	247
1. Taakveld bouwvergunningen (netto kosten)	2.316
2a. Overhead	1.143
2b. BTW	194
2c. Vergoedingen welstand/software	184
2. Overige toe te rekenen kosten	1.521
3. Totaal voor bouwleges relevante kosten	**3.837**
4a. geraamde opbrengst basisprogramma	-1.755
4b. geraamde opbrengst meeropbrengsten	-1.645
4. Totale opbrengst bouwleges	**-3.400**
5. Saldo kosten -/- heffing	**437**
6. Dekkingspercentage	**88,6%**

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na vaststelling van de belastingverordeningen door de raad moeten deze worden bekendgemaakt in het elektronische gemeenteblad.

Evaluatie

De tarievennota is onderdeel van de planning en control-cyclus. De belastingtarieven volgen direct voort uit de begroting. De resultaten worden indien van toepassing meegenomen in de tussenrapportages en afgesloten met de rekening/jaarstukken.

Wijziging Programmabegroting

Door het verbeterde inzicht in het vergunningenproces en de beschikbaarheid van meer gegevens kunnen de uitkomsten van het onderzoek naar de kostendekkendheid van de leges de komende jaren structureel worden gemonitord. Indien nodig worden de gehanteerde ramingsmethodieken en rekenmodellen aangepast. Eens per drie jaar wordt beoordeeld of de inzet en kostenverdeling tussen Aalsmeer en Amstelveen nog aansluit

bij de feitelijke situatie. Eventuele tussentijdse bijstellingen worden verwerkt via de reguliere planning- en control cyclus.

Duurzaamheidsaspecten

Als gevolg van de huidige wettelijke systematiek lenen gemeentelijke belastingen en heffingen zich niet voor duurzaamheidsaspecten.

Bijlagen

1. 1ste wijziging op Verordening onroerendezaakbelastingen Amstelveen 2027.
2. Verordening grafrechten Zorgvlied 2027.

2.a Tarieventabel behorende bij de verordening grafrechten Zorgvliet 2027.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.