Gemeente Diemen

Raadsvoorstel

Onderwerp:	**Belastingverordeningen 2027 gemeente Diemen**
Datum:	3 november 2025
Portefeuillehouder:	S. Kuilman
Team:	Team Financiën Duo+ / Gemeentebelastingen Amstelland
Steller:	M. Bond / I. Wolking

Gevraagde beslissing:

De volgende belastingverordeningen 2027 vast te stellen:
1. Verordening Onroerende zaakbelasting 2027;
2. Verordening Rioolheffing Diemen 2027;
3. Verordening Afvalstoffenheffing 2027;
4. Verordening Precariobelasting 2027 met tarieventabel;
5. Verordening Marktgelden 2027 met tarieventabel;
6. Verordening Lijkbezorgingsrechten 2027 met tarieventabel;
7. Verordening Toeristenbelasting 2027;
8. Verordening Leges 2027 met tarieventabel.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Naast de inkomsten die we als gemeente van het Rijk ontvangen kan de gemeente zelf inkomsten genereren. In de Gemeentewet is vastgelegd welke belastingen en retributies we kunnen heffen. Jaarlijks stellen we de verordeningen vast waarin we de tarieven van te heffen belastingen en retributies vastleggen.

Concrete aanleiding

Om in 2027 gemeentelijke belastingen en retributies te kunnen heffen, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad de belastingverordeningen met bijbehorende tarieventabellen vaststelt. Uitgangspunt is dat we de tarieven voor 2027 trendmatig met 2,1% verhogen. Afwijkingen op de trendmatige verhoging lichten we toe. Dit sluit aan met de tariefstelling zoals voorgesteld in de Kadernota 2027 en de Programmabegroting 2027.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1 Verordening Onroerende zaakbelasting 2027;

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

Bij de bepaling van de berekening van de OZB-tarieven sturen we op de totale belastingopbrengst. Voor de totale ozb-opbrengst is een indexering van 5% bepaald. Bij de berekening van het tarief houden we rekening met de waardeontwikkeling van onroerende zaken. Als de WOZ-waarden stijgen, daalt het tarief OZB-tarief om zo op de geraamde opbrengst OZB uit te komen.

WOZ-waardeontwikkeling

Elk jaar stelt de gemeente de WOZ-waarde van alle onroerende zaken vast. Voor de aanslagen van 2027 kijkt de gemeente naar de waarde op 1 januari 2026. Voor de voorlopige prognose voor 2027 sluiten we aan bij de prognoses zoals opgenomen in de Meicirculaire 2026 voor het Gemeentefonds. Uit de landelijke cijfers blijkt dat de marktontwikkeling tussen 1 januari 2025 en 1 januari 2026 voor woningen wordt ingeschat op 6,5% en voor niet-woningen op 2,75%.
In de Kadernota 2027 en de begroting 2027 is vastgesteld dat de OZB-aanslag gemiddeld stijgt met 5%.'Dit leidt tot de volgende OZB-tarieven.

OZB	Tarief 2026	Waardeontwikkeling	Indexering Tarief	Tarief 2027
Eigenaar woningen	0,0637%	6,5%	5,0%	**0,0630%**
Eigenaar niet-woningen	0,2755%	2,75%	2,1%	**0,2737%**
Gebruiker niet-woningen	0,2618%	2,75%	2,1%	**0,2601%**

De WOZ-waardeontwikkeling kan per woning verschillen. Daarom kan per woning de aanslag meer of minder dan de verwachte 5% afwijken.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1
Het vaststellen van het tarief vóór 1 januari 2027 is noodzakelijk om in 2027 deze belasting te kunnen heffen.

Beslispunt 2 Verordening Rioolheffing Diemen 2027;
Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 2
Het Programma Klimaatadaptatie 2024-2028 is op 12 maart 2024 vastgesteld. Dit programma bevat een kostendekkingsplan van de kosten die de gemeente maakt voor het verwerken van afvalwater, hemelwater en grondwater en vormt daarmee de onderbouwing voor de gemeentelijke rioolheffing.
Het Programma Klimaatadaptatie 2024-2028 gaat voor de tariefstelling 2027 uit van een stijging van € 5,00 en de reguliere indexering van 2,1%.
De verordening is tekstueel aangepast en zo veel mogelijk versimpeld. Hierbij is gekeken naar de VNG-modelverordening en de verordeningen van andere gemeenten.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 2
Het vaststellen van het tarief vóór 1 januari 2027 is noodzakelijk om in 2027 deze belasting te kunnen heffen.

Beslispunt 3 Verordening Afvalstoffenheffing 2027;
Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 3
Conform de begroting is het tarief afvalstoffenheffing met 2,1% verhoogd.
Bij de afvalstoffenheffing passen we een tariefdifferentiatie toe. Dat wil zeggen dat we onderscheid maken in het tarief voor een éénpersoons- en een tarief voor meerpersoonshuishoudens. Bij de opbouw van het tarief houden we rekening met de toegerekende kosten. Er is een onderscheid gemaakt in vaste kosten en variabele kosten. Vaste kosten zijn kosten die gemaakt worden onafhankelijk van het aantal personen per huishouden.
Gemiddeld is de verhouding 70% vaste kosten en 30% variabele kosten. Dat hebben we ook doorberekend in het tarief. Het tarief voor een huishouden met één persoon bedraagt € 385,65 en voor een huishouden met meer personen € 510,00. Dat maakt een verschil van € 124,35 tussen beide tarieven.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 3
Het vaststellen van het tarief vóór 1 januari 2027 is noodzakelijk om in 2027deze belasting te kunnen heffen.

Beslispunt 4 Verordening Precariobelasting 2027 met tarieventabel;
Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 4
We stellen de verordening precariobelasting om twee redenen vast. Ten eerste om via deze belastingheffing vast te leggen dat er gebruik gemaakt wordt van gemeentegrond.
Daarnaast maken projectontwikkelaars regelmatig gebruik van gemeentegrond voor de opslag van materieel. Hiervoor betalen zij een vergoeding. De totaalopbrengst is in 2027 begroot op € 55.000.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 4
Het risico bestaat dat wanneer wij geen belasting meer heffen voor het gebruik van gemeentegrond de gebruiker kan gaan denken dat het eigen grond betreft.

Beslispunt 5 Verordening Marktgelden 2027 met tarieventabel;

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 5
Voor de wekelijkse markt op het Diemerplein is de marktgeldverordening in het leven geroepen. In deze verordening worden de kosten voor standplaatsen geregeld en de afname van elektriciteit.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 5
Niet van toepasing.

Beslispunt 6 Verordening Lijkbezorgingsrechten 2027 met tarieventabel;

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 6
De administratie en het beheer van de begraafplaats wordt uitgevoerd door De Nieuwe Ooster. Zij hebben aangegeven dat de administratiekosten sterker zijn gestegen dan de voorgestelde indexering. Vooral de loonkosten zijn hoger. Met als gevolg dat we voorstellen de tarieven voor lijkbezorging meer dan trendmatig te verhogen.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 6
Niet van toepasing.

Beslispunt 7 Verordening Toeristenbelasting 2027;

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 7
De gedachte achter de toeristenbelasting is dat een gemeente kosten maakt voor voorzieningen die ook door niet-inwoners worden gebruikt, maar waarvoor geen vergoeding uit het Gemeentefonds wordt verkregen. Hoewel de naam anders doet vermoeden, kan dus ook 'niet toeristisch' verblijf belast worden. De opbrengst van de toeristenbelasting vloeit naar de algemene middelen van de gemeente. De toeristenbelasting wordt geheven op personen die niet staan ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand (GBA).
Voor 2027 stellen we voor het tarief met 2,1% te indexeren. Het tarief wordt daarmee € 3,46 per persoon per nacht.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 7
Er is een kantelpunt voor het verhogen van de toeristenbelasting. De hoogte van het tarief toeristenbelasting heeft invloed op de kostprijs van de hotelovernachtingen. Op enig moment beïnvloedt dit de bezettingsgraad van het hotel. Het is dan mogelijk dat een lager tarief toeristenbelasting een hogere totaalopbrengst oplevert dan een hoger tarief. Het is moeilijk te bepalen waar dit kantelpunt ligt.

Beslispunt 8 Verordening Leges 2027 met tarieventabel;

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 8
Het uitgangspunt voor de leges en rechten is dat deze heffingen 100% kostendekkend zijn. De onderbouwing van de kostendekkendheid van de tarieven, treft u in de paragraaf lokale heffingen aan. Voor 2027 zijn de tarieven in de meeste gevallen trendmatig verhoogd met 2,1%.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 8
De legesverordening bestaat uit drie titels, te weten:

- Titel 1 Algemene dienstverlening
- Titel 2 Dienstverlening en besluiten in het kader van de Omgevingswet
- Titel 3 Dienstverlening vallend onder Europese Dienstenrichtlijn

De kostendekkendheid wordt over de gehele legesverordening bepaald en niet per titel, zogenoemde kruissubsidiëring. Op verzoek van de raad maken wij in de begroting en in de jaarrekening in de paragraaf "Lokale heffingen" inzichtelijk wat de dekkingsgraad per titel is.

Leges omgevingsvergunning
Voorstel in deze legesverordening is om de systematiek voor de heffing van leges voor omgevingsvergunningen aan te passen. De hoogte van de bouwkosten blijft de hoogte van de leges bepalen. In de praktijk zien we dat grote woningbouwprojecten vaak een repeterend karakter hebben. Bij de afhandeling van de bouwaanvraag levert dat een efficiencyverschil op. Dat zien we maar beperkt terug in de kostenopbouw van de leges. Door het aantal staffels uit te breiden kan hier beter op gestuurd worden.

De huidige staffelindeling is:

Huidige staffelindeling		**Bouw-technisch** Artikel 5	
a.	bij bouwkosten van € 0 tot € 10.000	€ 254	
b.	over de bouwkosten meer dan € 10.000	1,00%	
Huidige staffelindeling			**Omgevings-aanvraag** Artikel 6
a.	bij bouwkosten van € 0 tot € 8.600		€ 414
b.	van € 8.600 tot € 45.000		€ 414
c.	vermeerderd met een percentage over de bouwkosten boven de € 8.600 van:		3,80%
d.	van € 45.000 tot € tot € 450.000		€ 150
e.	vermeerderd met een percentage over de bouwkosten boven de € 45.000 van:		3,40%
	van € 450.000 of meer		€ 16.336
d.	vermeerderd met een percentage over de bouwkosten boven de € 450.000 van:		3,00%

Voorstel is dit in 2027 als volgt aan te passen:

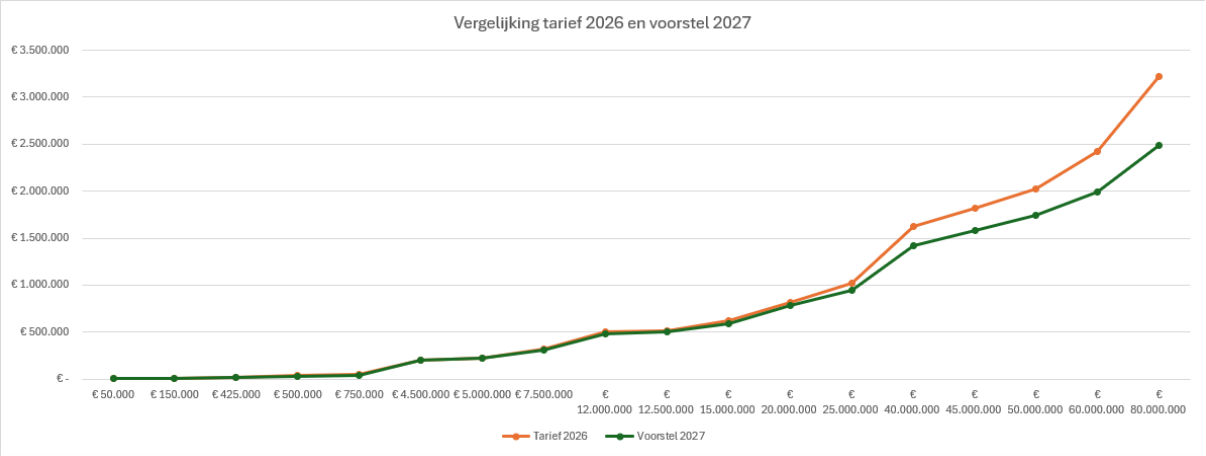
Voorstel nieuw		**Bouw-technisch** Artikel 5	**Omgevings-aanvraag** Artikel 6
a.	bij bouwkosten van € 0 tot € 10.000	€ 275	€ 350
b.	over de bouwkosten van € 10.000 tot € 50.000	1,00%	4,50%
c.	over de bouwkosten van € 50.000 tot € 500.000	0,90%	4,00%
d.	over de bouwkosten van € 500.000 tot € 5.000.000	0,80%	3,50%
e.	over de bouwkosten van € 5.000.000 tot € 20.000.000	0,75%	3,00%
f.	over de bouwkosten van € 20.000.000 tot € 50.000.000	0,70%	2,50%
g.	over de bouwkosten meer dan € 50.000.000	0,50%	2,00%

Voorgestelde aanpassingen zorgen ervoor dat de goedkopere verbouwingen (lagere bouwkosten, tot € 0,5 miljoen) evenrediger worden belast zonder dat er grote prijsverschillen zijn.

Bij de grotere bouwontwikkelingen (vanaf € 5 miljoen) loopt het legesbedrag, met de voorgestelde staffelverdeling, verhoudingsgewijs af. Zoals aangegeven is dit goed te onderbouwen want de toetsing van bouwaanvragen voor meer woningen/appartementen hebben vaak een repeterend karakter waardoor de uitvoeringslasten dalen.

Bij grote woningbouwprojecten lopen de legeskosten hoog op. Door de gewijzigde staffelindeling toppen we de hoogte meer af. Dat zorgt voor redelijke en voorspelbare lasten voor grote bouwprojecten. Dit zorgt voor een gunstiger en aantrekkelijker vestigingsklimaat voor projectontwikkelaars en stimuleert investeringen in woningbouw. Dat kan bijdragen tot een versnelling van bouwactiviteiten (woningbouw, bedrijventerreinen en verduurzaming). Maar ook aansluiten op de economische en ruimtelijke doelen van de gemeente.

Zie onderstaande grafiek. In bijlage 1 zijn de verschillen terug te lezen van verschillende bouwkosten.



Tenslotte is de uitvoerbaarheid een aandachtspunt bij deze aanpassing. De voorgestelde formulering is helderder en beter uitlegbaar en uitvoerbaar is in de praktijk.

Gevolgen kostendekkendheid
Over de kostendekking van de legesverordening is veel te doen. Er is onduidelijkheid of de kostendekking voor de gehele legesverordening of per titel bepaald moet worden. In 2024 hebben wij door een extern bureau de kostendekking van onze verordening laten onderzoeken. De resultaten uit dat onderzoek zijn leidend. Planning is dat we door Gemeentebelastingen Amstelland in 2027 een nieuw onderzoek naar de kostendekking laten doen voor alle aangesloten gemeenten.

In de begroting en jaarrekening laten we in de paragraaf “Lokale Heffingen” de kostendekking van de legesverordening per titel zien. Bij de kostendekking voor de leges van omgevingsvergunningen hebben incidentele grote bouwaanvragen grote invloed op de kostendekking. Het onregelmatige karakter waarmee we incidentele bouwaanvragen ontvangen is mede de oorzaak dat we met een Egalisatiereserve Omgevingsvergunningen werken. Zodoende kunnen we fluctuaties bij de inkomsten opvangen. De uitgaven voor “Titel 2 Omgevingsvergunningen” zijn gemiddeld rond de € 1,5 tot € 2 miljoen per jaar.

Op 1 januari 2026 bedraagt de stand van de Egalisatiereserve Omgevingsvergunningen € 5,4 miljoen. Met de aanpassing van de legesbedragen zoals nu voorgesteld lopen we geen financieel risico. Het risico ontstaat pas als er helemaal geen grote incidentele bouwaanvragen meer komen. Logischerwijs zouden dan ook de uitvoeringskosten moeten dalen. Mocht dit gebeuren dan is de egalisatiereserve bedoeld om dit geleidelijk op te vangen.

Omdat de uitvoeringskosten en de inkomsten niet helemaal tot € 0 zullen reduceren houden we in de begroting structureel rekening met € 100.000 inkomsten en € 425.000 uitgaven. Oftewel jaarlijks reserveren we € 325.000 algemene middelen voor de uitvoering van de omgevingsvergunningen. Wanneer er per saldo meer of minder wordt uitgegeven dan verrekenen we dit met de egalisatiereserve.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect
Met de vaststelling van de belastingverordeningen geeft de raad sturing aan de lokale lastendruk. De invulling daarvan vindt plaats bij de vaststelling van de Programmabegroting 2027. Daar vindt eveneens de integrale afweging plaats welke ambities uit het coalitieakkoord in 2026-2030 gerealiseerd kunnen worden. De hoogte van de nieuwe belastingtarieven geeft hier mede ruimte voor.

Financieel
De tarieven in de verordeningen zijn op die manier berekend zodat de totaalopbrengst aansluit op de geraamde bedragen in de Programmabegroting 2027

Juridisch
Als de verordeningen niet tijdig worden vastgesteld en gepubliceerd kunnen er vanaf 1 januari 2027 geen aanslagen worden opgelegd.

In de Gemeentewet (artikel 216) is geregeld dat de gemeenteraad bevoegd is tot het invoeren, wijzigen en afschaffen van gemeentelijke belastingen en het vaststellen van de belastingverordeningen. In de belastingverordeningen (artikel 217 Gemeentewet) moeten de volgende onderwerpen vermeld worden:

a. De belastingplichtige;
b. Het voorwerp van de belasting;
c. Het belastbare feit;
d. De heffingsmaatstaf;
e. Het tarief;
f. Het tijdstip van ingang van de heffing;
g. Het tijdstip van de beëindiging van de heffing.

Verder is van belang dat de belastingen en heffingen niet afhankelijk mogen worden gesteld van het inkomen, de winst of het vermogen van de belastingplichtigen (artikel 219 Gemeentewet).

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Communicatie
Bijlage verordeningen in eenvoudige taal
In de belastingverordeningen staan veel juridische termen en complexe zinnen. Om de leesbaarheid van de regelgeving te vergroten is aan elke verordening als bijlage “de verordening in eenvoudige taal” toegevoegd. Aan deze versimpelde uitleg kunnen geen rechten worden ontleend maar trachten we het lezen van de verordening begrijpelijker te maken.

Na vaststelling worden de verordeningen gepubliceerd op de website en in het DiemerNieuws.

Participatie
Niet van toepassing.

Uitvoering en vervolg
Na vaststelling van de belastingverordeningen vindt grotendeels de uitvoering plaats door Gemeentebelastingen Amstelland. Sinds 2013 voert Amstelland de belastingwerkzaamheden uit.
De oplegging en inning van de lijkbezorgingsrechten zijn ondergebracht bij De Nieuwe Ooster.
De oplegging en inning van marktgelden en legesverordening voeren wij zelf uit.

Bijlagen

1. Verordening Onroerend zaakbelasting 2027
2. Verordening Rioolheffing Diemen 2027
3. Verordening Afvalstoffenheffing 2027
4. Verordening Precariobelasting 2027 met tarieventabel
5. Verordening Marktgelden 2027 met tarieventabel
6. Verordening Lijkbezorgingsrechten 2027 met tarieventabel
7. Verordening Toeristenbelasting 2027
8. Verordening Leges 2027 met tarieventabel

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
G.T. Wildeman	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Belastingverordeningen 2026 gemeente Diemen**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 3 november 2026

Besluit

De volgende belastingverordeningen 2027 vast te stellen:

1. Verordening Onroerend zaakbelasting 2027;
2. Verordening Rioolheffing Diemen 2027;
3. Verordening Afvalstoffenheffing 2027;
4. Verordening Precariobelasting 2027 met tarieventabel;
5. Verordening Marktgelden 2027 met tarieventabel;
6. Verordening Lijkbezorgingsrechten 2027 met tarieventabel;
7. Verordening Toeristenbelasting 2027;
8. Verordening Leges 2027 met tarieventabel.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 10 december 2026,

De voorzitter, De griffier,