

Verordening roerende ruimtebelastingen Ouder-Amstel 2026

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2025 met kenmerk 2025/70;

gelet op artikel 221 van de Gemeentewet;

B E S L U I T vast te stellen de:

VERORDENING ROERENDE RUIMTEBELASTINGEN OUDER-AMSTEL 2026

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- a. ruimte: een roerende woon- of bedrijfsruimte, welke duurzaam aan een plaats gebonden is en dient tot permanente bewoning of permanent gebruik;
- b. woonruimte: een ruimte waarvan de vastgestelde waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de ruimte die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden;
- c. bedrijfsruimte: een ruimte die niet kan worden aangemerkt als woonruimte.

Artikel 2. Belastingplicht

1. Onder de naam 'belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten' worden ter zake van binnen de gemeente gelegen ruimten twee directe belastingen geheven:
 - a. een gebruikersbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een bedrijfsruimte, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
 - b. een eigenarenbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een ruimte het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
 - a. gebruik door degene aan wie een deel van een bedrijfsruimte in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven;
 - b. het ter beschikking stellen van een bedrijfsruimte voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die ruimte ter beschikking heeft gesteld.
3. Degene die een in het vorige lid bedoelde bedrijfsruimte in gebruik heeft gegeven of ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die ruimte of deel daarvan in gebruik is gegeven of ter beschikking is gesteld.

Artikel 3. Belastingobject

Als één ruimte wordt aangemerkt:

- a. een binnen de gemeente gelegen ruimte;
- b. een gedeelte van een in onderdeel a bedoelde ruimte dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- c. een samenstel van twee of meer onder a bedoelde ruimten of in onderdeel b bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde persoon in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;
- d. het binnen de gemeente gelegen deel van een in onderdeel a bedoelde ruimte, van een in onderdeel b bedoeld gedeelte daarvan of van een in onderdeel c bedoeld samenstel.

Artikel 4. Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de waarde die aan de ruimte dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de ruimte in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
2. In afwijking in zoverre van het eerste lid wordt de waarde van een bedrijfsruimte, met uitzondering van ruimten die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het eerste lid.
Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

- a. de aard en de bestemming van de ruimte;
 - b. de sedert de stichting van de ruimte opgetreden technische en functionele veroudering waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
3. In afwijking in zoverre van het eerste lid wordt de waarde van een ruimte in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het tweede lid. Onder een ruimte in aanbouw wordt verstaan een roerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van een bouwwerk is afgegeven en die door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming.
 4. In afwijking in zoverre van het eerste lid wordt de waarde van een woonruimte, die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, bepaald met inachtneming van een vooronderstelde verplichting om het landgoed gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is.
Ruimten die dienstbaar zijn aan de woonruimte worden geacht deel uit te maken van die woonruimte.
 5. Met betrekking tot een ruimte als bedoeld in artikel 3, aanhef en onderdeel d, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die dient te worden toegekend aan de gehele ruimte.

Artikel 5. Vrijstellingen

1. In afwijking van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, de waarde van:
 - a. glasopstanden, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit cultuurgrond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van de land- of bosbouw. Onder cultuurgrond wordt mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
 - b. ruimten die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - c. ruimten ten behoeve van waterverdedigings- of waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - d. ruimten die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - e. werktuigen die van een ruimte kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als ruimten zijn aan te merken;
 - f. bedrijfsruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige bedrijfsruimten die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
 - g. ruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt ten behoeve van begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - h. ruimten, die feitelijk worden gebruikt als pastorie of kosterswoning, indien het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht daarvan toekomt aan een kerkgenootschap of ander genootschap als in onderdeel b. bedoeld.
2. De vrijstelling met betrekking tot de in het eerste lid, onderdeel f, bedoelde bedrijfsruimte geldt niet voor de eigenarenbelasting voor zover de gemeente van die ruimten niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
3. In afwijking in zoverre van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de bedrijfsruimte die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 6. Waardepeildatum

1. De heffingsmaatstaf wordt bepaald naar de waarde die de ruimte op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de ruimte op die datum verkeert.
2. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt bepaald.
3. Indien een ruimte in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt bepaald:

- a. opgaat in een andere ruimte dan wel in meer ruimten, of
- b. wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, of
- c. een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de ruimte geldende, bijzondere omstandigheid, wordt, in afwijking van het eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die ruimte bij het begin van het kalenderjaar.

Artikel 7. Belastingtarieven

Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt bij de:

1. gebruikersbelasting voor bedrijfsruimten 0,2751%
2. eigenarenbelasting:
 - I. voor woonruimten 0,0797%
 - II. voor bedrijfsruimten 0,3381%

Artikel 8. Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 9. Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 moeten de aanslagen worden betaald in twee gelijke termijnen waarvan de eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de tweede twee maanden later.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, in geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, of als het aanslagbiljet maar één aanslag bevat het bedrag daarvan, minder is dan € 10.000 en zolang de verschuldigde bedragen door een automatische betalingsincasso van de betaalrekening van de belastingschuldige kunnen worden afgeschreven in dat geval moeten de aanslagen worden betaald in negen opeenvolgende gelijke, met uitzondering van kleine afrondingsverschillen, maandelijke termijnen. De eerste termijn vervalt één maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens een maand later;
3. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 10. Kwijtschelding

Bij de invordering van de roerende-ruimtebelastingen wordt geen kwijtschelding verleend.

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De "Verordening roerende ruimtebelastingen 2025" wordt ingetrokken met ingang van de in het derde lid genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2026.
3. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026, of zo dit later is, met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
4. Deze verordening kan worden aangehaald als de "Verordening roerende ruimtebelastingen Ouder-Amstel 2026".

De raad voornoemd, 18 december 2025,

*de raadsgriffier,
L.W.F. Örsçek-Moolenaar*

*de voorzitter,
S.C.T de Roy van Zuidewijn-Rive*

BIJLAGE 1. VERORDENING ROERENDE RUIMTEBELASTINGEN OUDER-AMSTEL 2026 IN EENVOUDIGE TAAL

De verordening in eenvoudige taal heeft als doel wetteksten meer begrijpelijk te maken. Deze tekst vervangt de wettelijke tekst niet.

Artikel 1. Wat wordt bedoeld met:

- a. Ruimte: een verplaatsbare woon- of bedrijfsruimte op een vaste plek.
- b. Woonruimte: een ruimte die bedoeld is om in te wonen.
- c. Bedrijfsruimte: een ruimte die bedoeld is voor een bedrijf.

Artikel 2. Wie moet belasting betalen

1. Degene die op 1 januari gebruiker/huurder van een bedrijfsruimte is, betaalt de RZB gebruikersbelasting;
2. Degene die op 1 januari eigenaar van een woon- of bedrijfsruimte, betaalt de RZB eigenarenbelasting;
3. Voor de gebruikersbelasting geldt dat als een bedrijfsruimte:
 - a. wordt gedeeld met anderen, u de belasting mag doorberekenen;
 - b. veel wisselend wordt gebruikt, de eigenaar kan worden aangeslagen.
4. De eigenaar mag de belasting doorberekenen aan de personen die het gebouw gebruiken.

Artikel 3. Wat telt als één belastingobject?

Als één ruimte wordt gezien:

- a. een woon- of bedrijfsruimte binnen de gemeente.
- b. een deel van een eigen ruimte dat door jezelf wordt gebruikt.
- c. twee of meer ruimten of delen die door dezelfde persoon worden gebruikt en ook bij elkaar horen.

Artikel 4. Hoe wordt de waarde van een ruimte bepaald?

De belasting wordt berekend op basis van de waarde van de woon- of bedrijfsruimte.

Artikel 5. Vrijstellingen

Sommige ruimten hoeven geen belasting te betalen, zoals kassen, kerken, bedrijfsruimten van de gemeente of zijn bedoeld voor publieke taken.

Artikel 6 Wanneer en hoe wordt de waarde bepaald

1. Voor de RZB wordt de waarde van een ruimte bepaald zoals die was op 1 januari van het vorige jaar.
2. Als een ruimte verandert (bijvoorbeeld is samengevoegd of gesloopt) wordt uitgegaan van de gewijzigde situatie.

Artikel 7. Hoeveel belasting moet u betalen

U betaalt belasting over de waarde. Het percentage dat u betaalt is:

1. Als eigenaar van een woonruimte: 0,0797%.
2. Als eigenaar van een bedrijfsruimte: 0,3381%.
3. Als gebruiker van een bedrijfsruimte: 0,2751%

Artikel 8. Hoe betaalt u

De belasting wordt opgelegd via een aanslag.

Artikel 9. Betalingstermijnen

De belasting moet in twee gelijke delen worden betaald, behalve als u automatisch betaalt. Dan mag u in 9 keer betalen.

Artikel 10. Geen kwijtschelding

Er wordt geen kwijtschelding verleend voor deze belasting.

Artikel 11. Vanaf wanneer gelden deze regels

Deze verordening vervangt de verordening van 2025 en gaat in op 1 januari 2026.