Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 24 maart 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het vaststellen van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 en kennisnemen van de Lijst Buurtstraatquotes 2026 en de verlenging van de Transformatie-Impuls tot 1 januari 2027

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vast te stellen het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 (bijlage 1) zoals ook opgenomen in de bijlage Bekendmaking, waarvan de belangrijkste punten zijn:

a. Actualisatie van de indicatieve bandbreedten van grondwaarden voor de segmenten wonen, kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel.

b. Indexering van de minimale grondwaarde (exclusief BTW) met 2,9% waardoor deze voor 2026 als volgt worden:

- Woningbouw: 268 per m2 gebruiksoppervlak (GO)

- Kantoren en bedrijven: 236 per m2 bruto vloeroppervlak (BVO)

- Detailhandel en horeca (inclusief hotels): 236 per m2 BVO

- Cultuur &ontspanning, recreatie & sport: 236 per m2 BVO

- Nutsvoorzieningen: 236 per m2 BVO

- Overige voorzieningen: 236 per m2 BVO

- Parkeerplaats: 2.326 per plaats

- WKO-bron : 2.326 per bron.

c. Tekstuele aanscherpingen.

2. Kennis te nemen van de Lijst Buurtstraatquotes 2026 die volgt uit de rekenregels van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026.

3. Kennis te nemen van de beoordeling van de uitvoering van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek.

4. Kennis te nemen van de second opinion van prof. Dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam, op de beoordeling van de berekening van de buurtstraatquotes door SEO.

5. Kennis te nemen van het zwaarwegende advies van de beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeleidsbeslissingen 2025 ten aanzien van de voorgestelde beleidswijzigingen.

6. In te stemmen met het verlengen van de Transformatie-impuls tot 1 januari 2027 om de bouw van betaalbare woningen in transformatieprojecten te blijven stimuleren (zoals ook opgenomen in de bijlage Bekendmaking).

7. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarmee de raad wordt geïnformeerd over het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 en de Lijst Buurtstraatquotes 2026.

Kernboodschap

Het college stelt het Grondwaardebeleid 2026 vast. Het beleid beschrijft de kaders voor de grondwaardebepaling voor de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en de wijzigingen van bestaande erfpachtrechten. De meeste grondwaarden worden bepaald volgens de genormeerd residuele methode. Tevens zijn de rekenregels voor het bepalen van de buurtstraatquotes (BSQ) opgenomen. Het college neemt kennis van de Lijst buurtstraatquotes 2026 die voortvloeit uit deze rekenregels. Tevens zijn in dit beleid de indicatieve (bandbreedten van) grondwaarden en de minimale grondwaarden voor 2026 opgenomen. Om betaalbare woningen in transformatie-projecten te blijven realiseren wordt de transformatie-impuls met één jaar verlengd tot 1 januari 2027.

Bestuurlijke achtergrond

Het college van Burgemeester & Wethouders (B&W) stelt jaarlijks het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten vast waarin de kaders voor de bepaling van de grondwaarde voor nieuwe erfpachtrechten staan beschreven, alsmede de minimale grondwaarden en de indicatieve bandbreedten van grondwaarden.

In juli 2016 is eeuwigdurende erfpacht ingevoerd (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). Op 9 mei 2017 heeft het college de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 vastgesteld. Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit van 9 mei 2017 tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578). Hierbij is tevens ingestemd met het jaarlijks laten toetsen van het beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen, die toeziet op een correcte toepassing van de in het beleid opgenomen methodiek tot bepaling van de erfpachtgrondwaarden. Hier wordt jaarlijks uitvoering aan gegeven door de uitvoering van het Grondwaardebeleid voor bestaande erfpachtrechten en de berekening van de buurtstraatquotes te laten beoordelen door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek en hierop een second opinion te laten uitvoeren door hoogleraar H.L.F. de Groot van de Vrije Universiteit.

Ook is voor nieuw of gewijzigd (erfpacht)beleid een externe beleidsadviescommissie voorgenomen beleidsbeslissingen aangesteld per 15 september 2025. Op 15 oktober 2024 heeft het college hiertoe besloten. Van dit collegebesluit heeft de raadscommissie RO op 21 mei 2025 kennis genomen (VN2025-006053). De wijzigingen in voorliggend Grondwaardebeleid zijn voorgelegd aan de beleidsadviescommissie. De beleidsadviescommissie heeft hiertoe een advies uitgebracht.

Op 10 december 2024 heeft het college het geactualiseerde Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025 vastgesteld en kennisgenomen van de Lijst buurtstraatquotes 2025. Van dit collegebesluit heeft de raadscommissie RO op 15 januari 2025 kennis genomen (VN2024-017285).

De tijdelijke regeling Transformatie-impuls is op 18 januari 2022 vastgesteld (nr. (VN2022-001278). Gezien de onzekere marktomstandigheden is op 31 januari 2023 bij vaststelling door het college van het Woningbouwplan 2022-2028 (VN20223-001170) besloten om de Transformatie-impuls met één

jaar te verlengen, tot 1 februari 2024. De commissie Woningbouw en Volkshuisvesting heeft dit besluit op 22 maart 2023 voor kennisgeving aangenomen. Op 10 december 2024 heeft het college besloten om de Transformatie-impuls opnieuw met één jaar te verlengen, tot 1 januari 2026 (VN2024-017284). Op 9 december 2025 heeft het college ingestemd met het verlengen tot 1 januari 2027 en hier een raadsinformatiebrief over te versturen (VN2025-017199). Conform de voordracht van 9 december 2025 wordt de verlenging in de wijzigingsregeling van het grondwaardebeleid meegenomen.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub a en d

Het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Gemeentewet artikel 169 lid 1

Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.

Gemeentewet artikel 169 lid 2

Het college geeft de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft

Onderbouwing besluit

Ad 1. Vast te stellen het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 (Bijlage 1)

a. Actualisatie van de indicatieve bandbreedten van grondwaarden voor de segmenten wonen, kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De indicatieve bandbreedtes van erfpachtgrondwaarden voor de diverse marktsegmenten (woningbouw, kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel) zijn geactualiseerd.

b. Indexering van de minimale grondwaarde (exclusief BTW) met 2,9% waardoor deze voor 2026 als volgt worden:

- Woningbouw: 268 per m² gebruiksoppervlak (GO)

- Kantoren en bedrijven: 236 per m² bruto vloeroppervlak (BVO)

- Detailhandel en horeca (inclusief hotels): 236 per m² BVO

- Cultuur &ontspanning, recreatie & sport: 236 per m² BVO

- Nutsvoorzieningen: 236 per m² BVO

- Overige voorzieningen: 236 per m² BVO

- Parkeerplaats: 2.326 per plaats

- WKO-bron : 2.326 per bron.

De vaste en minimale grondwaarden voor de verschillende deelmarkten worden altijd geïndexeerd met de Consumentenprijsindex alle huishoudens over de periode juli tot juli. Voor 2026 zijn de vaste en minimale grondwaarden geïndexeerd met 2,9%. In onderstaande tabel zijn de vaste en minimale erfpachtgrondwaarden van 2026 ten opzichte van 2025 weergegeven.

Vaste en minimale grondwaarden, -waarden 2025 en 2026*			
Bestemming	grondwaarde 2026	grondwaarde 2025	eenheid/per
Nieuw			
Minimale grondwaarde woningbouw	€ 268	€ 261	m² gbo
Minimale grondwaarde kantoren en bedrijven	€ 236	€ 229	m² bvo
Minimale grondwaarde detailhandel en horeca (inclusief hotels)	€ 236	€ 229	m² bvo
Minimale grondwaarde cultuur & ontspanning, recreatie & sport (bebouwd)	€ 236	€ 229	m² bvo
Minimale grondwaarde parkeerplaats	€ 2.326	€ 2.260	per parkeerplaats
Vaste grondwaarde nutsvoorzieningen	€ 236	€ 229	m² bvo
Vaste grondwaarde WKO-bron	€ 2.326	€ 2.260	per bron
Minimale grondwaarde overige voorzieningen	€ 236	€ 229	m² bvo
Bestaand			
Minimale grondwaarde wonen**	€ 320	€ 311	m² gbo

** Alle genoemde bedragen onder "Nieuw" zijn exclusief BTW. Het bedrag genoemd onder "Bestaand" is vrij van BTW*

*** Te gebruiken bij de berekening van de erfpachtgrondwaarde bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een bestemmingswijziging (niet-wonen naar wonen) en waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer nieuwe woningen worden gerealiseerd. In een dergelijke situatie wordt voor de grondwaardebepaling de genormeerd residuele methode gehanteerd (in plaats van de WOZxBSQ) en geldt ook de betreffende minimale grondwaarde.*

c. Tekstuele aanscherpingen.

Er zijn tekstuele aanscherpingen in het Grondwaardebeleid gedaan, zoals het gebruik van de term middenhuur in plaats van middeldure huur.

Ad 2. Kennis te nemen van de Lijst Buurtstraatquotes 2026 die volgt uit de rekenregels van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026.

In het Grondwaardebeleid 2026 is vastgelegd op welke wijze de buurtstraatquote wordt berekend. De buurtstraatquote (BSQ) is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat de grondwaarde bepaalt en is mede bepalend voor de erfpachtcanon. De grondwaarde is van belang wanneer de canon van een bestaand erfpachtrecht moet worden bepaald bij een wijziging van het recht, zoals een canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijziging en overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Het grondwaardebeleid schrijft voor dat de buurtstraatquote wordt berekend op basis van de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarvoor de buurtstraatquote wordt uitgerekend. Voor 2026 geldt dat de buurtstraatquote wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2025(peildatum 1 januari 2024) en herbouwkosten per 1 januari 2024die zijn bepaald aan de hand van een advies van externe bouwkostenbureaus en jaarlijks worden geïndexeerd.

Tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 was er, na een continue stijging tot 2022, een lichte daling in de gemiddelde WOZ-waardes van 3,0%. In het opvolgende jaar was er weer een stijging van 5,5%.

De herbouwkostenramingen zijn van 2023 naar 2024 geïndexeerd met 0,7% voor eengezinswoningen (EGWO) en 1,3% voor gestapelde woningen (STWO). Hierin is zowel de structurele als conjuncturele kostenstijging in opgenomen.

De buurtstraatquote 2026 is bepaald voor circa 218.500 woningen op erfpacht. Dat is 99,5% van de woningen op gemeentelijke erfpacht. Erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1985 en 1998 voor woningcorporaties en de Algemene Bepalingen van de Haven zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Voor circa 1.000 woningen op erfpacht kan geen buurtstraatquote worden bepaald, omdat er in de buurtstraat geen of te weinig WOZ-waarden bekend zijn of omdat de herbouwkosten voor de woningen niet zijn bepaald. In het beleid staan de kaders beschreven voor de wijze waarop voor deze woningen de erfpachtgrondwaarde moet worden bepaald. De gemiddelde buurtstraatquotes bij meergezinswoningen bedraagt in 2026 38% en de gemiddelde buurtstraatquotes bij eengezinswoningen is 43%.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde buurtstraatquote voor 2026 per stadsdeel onderverdeeld in eengezins- en meergezinswoningen. Deze gelden voor erfpachters die hun recht willen wijzigen én voor erfpachters die in 2026 een aanvraag voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht indienen. Voor erfpachters die een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben ingediend vóór 8 januari 2020 of op basis van de spijtoptantenregeling, gelden de buurtstraatquotes van 2017, die zijn bepaald op basis van de laagste WOZ-waarde van belastingjaar 2015 of 2016 (met peildatum 2014 of 2015).

	aantal woningen op erfpacht met een BSQ 2026		BSQ 2026		BSQ 2025	
stadsdeel	**eengezins woningen**	**meergezins woningen**	**eengezins woningen**	**meergezins woningen**	**eengezins woningen**	**meergezins woningen**
Centrum	159	9.500	44%	41%	46%	40%
Nieuw-West	13.078	28.400	43%	28%	42%	24%
Noord	9.608	20.354	45%	31%	44%	28%
Oost	5.017	31.279	49%	44%	48%	43%
Weesp	290	27	29%	15%	32%	21%
West	543	34.355	49%	47%	49%	46%
Zuid	2.414	39.097	49%	46%	49%	45%
Zuidoost	7.879	16.503	33%	9%	32%	9%
Totaal/gemiddelde	38.624	177.554	43%	38%	42%	36%

Het effect van de actualisering van de buurtstraatquotes is dat:

- de gemiddelde buurtstraatquotes bij meergezinswoningen toeneemt van 36% naar 38%.
- de gemiddelde buurtstraatquotes bij eengezinswoningen toeneemt van 42% naar 43%,
- in 2026 is bij circa 77.000 woningen de buurtstraatquote op het maximum van49% gezet. In 2024 gold dit voor circa 64.000 woningen. Dit heeft met name effect voor woningen in stadsdeel West, Zuid en Oost.
- Sinds 2022 is Weesp onderdeel van Amsterdam. Circa 300 woningen in de omgeving van Driemond vallen sindsdien onder stadsgebied Weesp. Deze woningen worden daarom als dusdanig vermeld in de nieuwe tabel.

Ad 3. Kennis te nemen van de beoordeling van de uitvoering van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek.

Voor de jaarlijkse externe toetsing van het grondwaardebeleid voor bestaande erfpachtrechten (voorheen Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten) is, net als in voorgaande jaren, opdracht gegeven aan adviesbureau SEO Economisch Onderzoek om de uitvoering van het beleid inzake de WOZ/BSQ-methode en de berekening van de buurtstraatquote 2026 te beoordelen. Hierop is binnen de opdracht van SEO een second opinion gedaan door hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek H.L.F. de Groot van de Vrije Universiteit. Met de toets door SEO en de second opinion door de heer De Groot is een zorgvuldige toetsing van de WOZ/BSQ methodiek voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde (buurtstraatquotes) gewaarborgd. De gemeente heeft SEO gevraagd te onderzoeken of WOZ/BSQ-methodiek (rekenregels) in het grondwaardebeleid op correcte wijze wordt uitgevoerd. Daarbij is gekeken of:

- de gekozen uitgangspunten en parameters in het beleid in combinatie met de beschikbaar gestelde data op juiste wijze tot uitdrukking komen in de gehanteerde rekenmethoden waarmee de grondwaarde wordt bepaald, en;
- de gehanteerde rekenmethoden technisch correct worden toegepast en uitgevoerd.

De totale beoordeling van SEO heeft betrekking op de wijze van uitvoering van het beleid ten aanzien van grondwaardebepaling conform de WOZ/BSQ-methode en niet op het beleid zelf. Voor het onderzoek heeft SEO gesprekken gevoerd met de gemeente, het ter beschikking gestelde materiaal bestudeerd en geanalyseerd. Met eigen analyses heeft SEO verschillende toetsen uitgevoerd op de toegepaste methoden en gebruikte rekenregels en formules. Tevens heeft SEO de BSQ workflow (berekeningen) volledig gecontroleerd (geen steekproef). Op basis van eigen systemen controleert en modelleert SEO de rekenregels in de betreffende workflow. Alle stappen van het R-script zijn integraal nagebouwd door SEO in een tweede softwareomgeving. De bevindingen van SEO zijn met de gemeente besproken, waarna de gemeente de gevraagde aanpassingen in de workflow en (beleids)documenten heeft doorgevoerd.

SEO concludeert het volgende:

- Er zijn binnen de reikwijdte van de uitgevoerde externe toets geen uitgangspunten of parameters in het R-script (gebruikte programma) geïdentificeerd die afwijken van het beleid.
- Het R-script maakt voor een deel van deze uitgangspunten, dataselecties of parameters in de toelichting een expliciete koppeling met het beleid, maar voor een deel ook niet.
- In de reikwijdte van de uitgevoerde externe toets zijn geen onjuistheden aangetroffen in de technische uitvoering van de rekenmethode in het R-script. Wel vindt SEO dat de wijze waarop het R-script is opgesteld niet robuust is voor fouten in bijvoorbeeld de inputbestanden.

SEO doet de volgende aanbevelingen aan de gemeente:

- Eventuele doorontwikkeling van het R-script kan de transparantie en de robuustheid verder vergroten en tegelijkertijd de foutgevoeligheid verkleinen door expliciet ook op enkele onderdelen verbeteringen door te voeren. Denk hier aan:
    - Het verder verbeteren van het hanteren van een logische en consequente volgorde van de verschillende stappen in het R-script.
    - Hard coderen van numerieke waarden en tekstvariabelen zoveel mogelijk te vermijden en, indien noodzakelijk, deze delen van de code te groeperen op een herkenbare plaats in het R-script.

    - Verwijderen van overbodige onderdelen en bewerkingen in het R-script.
    - Nagenoeg elke bewerking in het R-script wordt weggeschreven als een apart dataframe (bestand) en als een aparte variabele. Dit lijkt overbodig voor de huidige versie van het R-script en kan ook verwarrend werken.
- Tijdens de controle kan op een aantal punten in het R-script aanpassingen doorgevoerd worden om consistentie met de beleidsnota Grondwaardebeleid en de Procesbeschrijving te waarborgen. Denk hierbij aan:
    - Bronbestanden WOZ / CSV bestanden
    - Bronbestanden WOZ (objecten)
    - Herbouwkosten met een specifieke code
    - Gebiedsindeling van Driemond in relatie tot Weesp
    - Toetsen definitieve BSQ aan buurtquote

De gemeente neemt de aanbevelingen ter harte en neemt de aanbevelingen over.

Ad 4. Kennis te nemen van de second opinion van prof. Dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam, op de beoordeling van de berekening van de buurtstraatquote door SEO.

Met als belangrijkste punten:

- Dat SEO op een uitermate zorgvuldige wijze heeft getoetst of het beleid van de gemeente Amsterdam voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten op correcte wijze wordt uitgevoerd.
- In de bepaling over de jaren heen is sprake van voortdurende verbetering van de uitvoer van het proces. Dit heeft geleid tot een script dat duurzaam gebruikt kan worden, eenvoudig overdraagbaar is en met nog enkele kleine toevoegingen optimale transparantie geeft over de wijze waarop vanuit vastgesteld beleid de grondwaarden worden bepaald.
- Het beperkte aantal opmerkingen van SEO is op een adequate wijze door de gemeente verwerkt. Het betreft hier zonder uitzondering aanpassingen die geen majeure materiële impact hebben op de uiteindelijk gerapporteerde grondwaarden.
- Dat SEO wederom een waardevolle en kwaliteitsverhogende bijdrage heeft geleverd aan de uitvoering van de methodiek voor grondwaardebepaling.

Ad 5. Kennis te nemen van het zwaarwegende advies van de beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeslissingen 2025 ten aanzien van de voorgestelde beleidswijzigingen.

Op 8 september 2025 is de beleidsadviescommissie voorgenomen beleidsbeslissingen benoemd. De raadscommissie RO is over de samenstelling van de beleidsadviescommissie geïnformeerd in haar vergadering van 24 september 2025 (VN2025-011432). Deze commissie bestaat uit vier externe leden die (zwaarwegend) advies geven over voorgenomen of gewijzigd erfpachtbeleid (waaronder grondwaardebeleid). Van de beleidsadviescommissie mag worden verwacht dat een onafhankelijk maar ook deskundig advies wordt gegeven. Om die reden zal niet lichtvaardig van het advies worden afgeweken en zal dit worden aangemerkt als zwaarwegend. Dit heeft tot gevolg dat afwijking van het advies door het college zal worden gemotiveerd. Het eindconcept van het Grondwaardebeleid nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 is gestuurd naar de beleidsadviescommissie. Het advies daarop is bijgevoegd in Bijlage 5. De voornaamste adviezen van de beleidsadviescommissie zijn:

1. Tekst doorlopen op inconsistenties met betrekking tot de termen middeldure huur en middenhuurwoningen (samenvatting; hoofdstuk 3).

2. Onvolledige toelichting op gehanteerde minimale individuele grondquote (hoofdstuk 3).

3. Ontbreken van een heldere toelichting op de vaststelling van de hoogte van de stichtingskosten (hoofdstuk 4).

De gemeente waardeert het zorgvuldig beoordelen van de voorgestelde wijzigingen door de beleidsadviescommissie en heeft de meeste adviezen van de beleidsadviescommissie overgenomen en verwerkt in het Grondwaardebeleid dat als bijlage bij deze voordracht is gevoegd. Wat betreft het eerste punt zijn de termen middeldure huur en middenhuur aangepast naar gereguleerde middenhuur. Hierbij geldt wel dat gereguleerde huur niet hetzelfde is als gereguleerde middenhuur, omdat het meer omvattend is dan alleen maar middenhuur. Bijvoorbeeld sociale huur is ook gereguleerd, maar zijn daar andere afspraken van toepassing (Prestatieafspraken).

Wat betreft het tweede punt over de minimale individuele grondquote hebben we het advies overgenomen en aangepast in de tekst van het beleid. De tekst Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt is vervangen door Omdat aan de grond voor de gemeente altijd een kostprijs of comparatief bepaalde waarde is verbonden.

Wat betreft het derde punt over een toelichting op de stichtingskosten en de gebruikte referentiemodellen het volgende. De hoogte van de bouw- en stichtingskostenreferenties is vastgesteld door een extern bouwkostenbureau. De stichtingskostenreferenties zijn afgestemd op wat doorgaans in Amsterdam wordt gebouwd en worden gebruikt voor het berekenen van de bouw- en stichtingskosten. Ongeveer eens in de vijf jaar worden deze referenties herijkt. Tijdens een herijking wordt beoordeeld of de stichtingskostenreferenties nog relevant zijn en of er nieuwe referenties moeten worden toegevoegd of juist bepaalde referentietypes kunnen vervallen. Deze aanbeveling neemt de gemeente ter harte. De herijking is momenteel gaande en zal in 2026 afgerond zijn. Het voornemen is om deze referentiemodellen openbaar inzichtelijk te maken bij vaststelling van het Grondwaardebeleid voor 2027. Zo wordt transparanter en duidelijker voor de erfpachter hóe de stichtingskosten worden berekend.

Voor wat betreft de doorrekening van de duurzaamheidsvereisten wordt deze uitgevoerd door een extern bouwkostenbureau. Zij kunnen per referentiemodel berekenen welk effect de duurzaamheidsvereisten hebben op de kosten.

Ad 6. Kennis te nemen met het verlengen van de Transformatie-impuls tot 1 januari 2027 om de bouw van betaalbare woningen in transformatieprojecten te blijven stimuleren (zoals ook opgenomen in bijlage 9 Bekendmaking).

Op 9 december 2025 heeft het college ingestemd met het verlengen van de transformatie-impuls tot 1 januari 2027. De raadsinformatiebrief over dit besluit is ter kennisneming aangeleverd voor de commissie WV van 7 januari 2025. De bekendmaking van deze verlenging wordt meegenomen tegelijkertijd met de vaststelling van het Grondwaardebeleid 2026.

De tijdelijke transformatie-impuls voorziet in een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde van sociale en middensegment woningen bij transformatieprojecten. Het doel van de transformatie-impuls is de realisatie van betaalbare woningen versnellen. Door de impuls een jaar te verlengen krijgt het nieuwe college de ruimte om een besluit voor te bereiden over de transformatie-impuls en worden de resultaten geëvalueerd.

Ad 7. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarmee de raad wordt geïnformeerd over het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026, de Lijst Buurtstraatquotes 2026 en de verlenging van de Transformatie-Impuls.

Middels deze brief wordt de raad op de hoogte gebracht van de actualisatie van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 als ook de verlenging van de Transformatie-Impuls.

Ook wordt de raad geïnformeerd over de ontwikkelingen in het middenhuursegment. De gemeente Amsterdam bepaalt grondwaarden voor particuliere sociale en middenhuurwoningen genormeerd residueel. Sinds juli 2025 geldt hiervoor nieuw beleid dat aansluit op de rijksregulering zoals vastgelegd in de Wet betaalbare huur. Door het vervallen van de gemiddelde aanvangshuur, het verruimen van de maximale aanvangshuur en het onder voorwaarden kunnen toepassen van een nieuwbouwopslag is binnen dit beleid meer financiële ruimte in de programmering ontstaan ten opzichte van het vorige Amsterdamse middenhuurbeleid.

Duurzaamheid

De duurzaamheidsvereisten die wettelijk van kracht zijn op het moment van de grondwaardebepaling vormen altijd de basis voor de stichtingskosten en opbrengsten. Bij de grondwaardebepaling wordt geen rekening gehouden met aanvullende bovenwettelijke duurzaamheidseisen, tenzij er in specifieke gevallen een bestuurlijk besluit is genomen.

Participatie

Er wordt geen participatie georganiseerd, omdat de principes, uitgangspunten en rekenregels onveranderd zijn gebleven ten opzichte van voorgaande jaren. Verder is de uitwerking van de Lijst buurtstraatquotes een uitvloeisel (een resultante) is van de bestaande rekenregels voor grondwaardebepaling. De bandbreedten voor de grondwaarden genoemd in het beleid zijn slechts ter indicatie en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
Financiële onderbouwing

Financiële gevolgen vaststellen Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026

Afgezien van het wijzigen van de vaste en minimale grondwaarden zijn er geen directe financiële consequenties. Het beleid beschrijft de rekenmethodiek voor de grondwaardebepaling, maar de hoogte van de grondwaarden is afhankelijk van hoe kosten- en opbrengstenniveaus zich ontwikkelen.

Financiële gevolgen verlenging Transformatie-impuls

De tegemoetkoming van de transformatie-impuls leidt tot mogelijke minder-opbrengsten per betaalbare woning, maar de precieze impact is vooraf niet in te schatten. De totale minder-opbrengsten zijn afhankelijk van het aantal getekende afsprakenbrieven met de transformatie-impuls tijdens de verlenging waar vervolgens daadwerkelijk gebouwd wordt, en hoeveel betaalbare woningen waar de transformatie-impuls voor geldt er gebouwd worden. Ook kan het ontbreken van de transformatie-impuls betekenen dat projecten überhaupt niet doorgaan, waardoor er helemaal geen inkomsten zijn. Derhalve heeft deze verlenging geen impact op de begroting.

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-013697	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-017610	Bijlage 2 Lijst Buurtstraatquotes 2026.docx (msw12)
AD2026-017611	Bijlage 3 Grondwaardebeleid nieuwe erfpachtuitgiften en bestaande erfpachtrechten 2026 - Raadsinformatiebrief (msw12)
AD2026-017612	Bijlage 5 Advies Grondwaardebeleid 2026 DEF 10022026 beleidsadviescommissie (pdf)
AD2026-017613	Bijlage 4 Grondwaardebeleid nieuwe erfpachtuitgifte en bestaande erfpachtrechten 2026 - Commissievoordracht (msw12)
AD2026-017614	Bijlage 6 Advies SEO Economisch Onderzoek.pdf (pdf)
AD2026-017615	Bijlage 7 Advies Henri de Groot second opinion .pdf (pdf)
AD2026-017616	Bijlage 8 Bekendmakingsbesluit Grondwaardebeleid nieuwe erfpachtuitgisten en bestaande erfpachtrechten 2026.docx (msw12)
AD2026-017617	Bijlage 9 Bekendmakingsbesluit transformatie-impuls.docx (msw12)
AD2026-017663	Bijlage 1 Grondwaardebeleid nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 (msw12)
AD2026-017673	Bijlage 10 Raadsinformatiebrief Verlenging Transformatie Impuls (pdf)
AD2026-017675	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten