Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	9 december 2025
Portefeuille(s)	Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Steven van Weyenberg
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling, e.van.niekerk@amsterdam.nl & b.kleinhaneveld@amsterdam.nl
Onderwerp	Verlengen van de transformatie-impuls tot 1 januari 2027

Geachte leden van de gemeenteraad,

De gemeente heeft als ambitie om elk jaar 7500 woningen te in aanbouw te nemen. Een groot deel van de woningbouwproductie wordt gerealiseerd in transformatieprojecten. Sinds 2022 geldt voor transformatieprojecten een financiële impuls om de haalbaarheid van de projecten te vergroten.

De tijdelijke transformatie-impuls voorziet in een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde van sociale en middensegment woningen bij transformatieprojecten. De regeling is verlengd tot 1 januari 2027. Dat geeft helderheid voor de minimaal 30 projecten waar wordt gerekend met deze maatregel en houdt daarmee het tempo hoog in deze projecten. Daarnaast biedt deze regel tijd aan een nieuw college om een besluit voor te bereiden over deze maatregel.

De transformatie-impuls
Op 18 januari 2022 heeft het college ingestemd met de tijdelijke transformatie-impuls om in transformatiegebieden de realisatie van betaalbare woningen aan te jagen. Het doel van de tijdelijke regeling transformatie-impuls is de realisatie van betaalbare woningen versnellen, via een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde op de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten. De transformatie-impuls is bedoeld voor projecten waarbij sprake is van een wijziging van een bestaand erfpachtrecht van een private partij, de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er minimaal 5 nieuwe woningen in het betaalbare segment gerealiseerd worden.

De transformatie-impuls was in eerste instantie geldig voor één jaar. Bij de vaststelling van de regeling was de tijdelijkheid een belangrijk uitgangspunt. Het college ziet geen aanleiding om marktpartijen structureel financieel tegemoet te komen en/of de wijze van grondprijsberekeningen blijvend aan te passen. De transformatie-impuls is tot op heden drie keer verlengd. De reden voor de verlenging kwam door verslechterde marktomstandigheden en de achterblijvende realisatie van midden huurwoningen.

1.1 Verlengen van de tijdelijke regeling transformatie-impuls tot 1 januari 2027

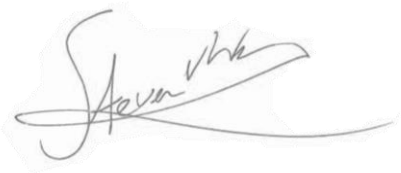
Het college heeft besloten om de transformatie-impuls te verlengen tot 1 januari 2027. Sinds 2024 is er een stabilisering van de marktomstandigheden en is het ingezette herstel van 2024 ook zichtbaar in 2025. Echter is dit herstel nog precair en blijft het realiseren van betaalbare woningen in transformatieprojecten een enorme opgave. Met deze verlenging wordt er tijdelijk meer ruimte geboden aan projectteams en ontwikkelende partijen om tot een afsprakenbrief te komen met de transformatie-impuls.

Uit een inventarisatie blijkt dat er minimaal 30 transformatieprojecten zijn waar in 2026 mogelijk een afsprakenbrief getekend wordt en waar vooralsnog uitgegaan is van de transformatie-impuls. Het laten aflopen van de tijdelijke regeling transformatie-impuls op 1 januari 2026 biedt voor veel van deze projecten onvoldoende ruimte om voor deze datum tot een afsprakenbrief te komen. Hierdoor staat voor veel van deze projecten de haalbaarheid onder druk. Met als gevolg onwenselijke heronderhandeling, vertraging en mogelijk afstel. Met de verlenging tot 1 januari 2027 wordt dit voorkomen.

1.2 Vervolg

Tegelijkertijd wordt de transformatie-impuls in 2026 geëvalueerd en wordt gestart met een analyse van de transformatieprojecten. De haalbaarheid van betaalbare woningen in transformatieprojecten blijft uitdagend. Daarmee krijgt een nieuw college de ruimte en flexibiliteit een passende afronding in te richten voor deze tijdelijke maatregel.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling