Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	24 maart 2026
Portefeuille(s)	Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Steven van Weyenberg
Behandeld door	Sarah Naipal, sarah.naipal@amsterdam.nl
Onderwerp	Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026, Lijst Buurtstraatquotes 2026 en de verlenging van de Transformatie-Impuls tot 1 januari 2027.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende.

Het college heeft op 17 maart 2026 het geactualiseerde Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026 vastgesteld. De principes en rekenregels zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaande jaren. In dit beleid zijn ook de indicatieve bandbreedten van grondwaarden, alsmede de vaste en minimale grondwaarden opgenomen. Daarnaast heeft het college kennisgenomen van de Lijst Buurtstaatquotes 2026, die op basis van dit beleid is berekend. Tegelijk met vaststelling van dit grondwaardebeleid wordt ook de verlenging van de Transformatie-impuls met één jaar tot 1 januari 2027 bekend gemaakt, om de woningproductie in deze moeizame tijd op peil te houden. Hieronder geef ik u een toelichting. In bijlage 1 treft u het beleid aan en in bijlage 2 de lijst met buurtstraatquotes (BSQ).

In het Grondwaardebeleid staan de kaders en rekenregels voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde beschreven. De kaders en methodiek voor grondwaardebepaling blijven gelijk aan voorgaande jaren. De erfpachtgrondwaarden worden in de regel marktconform bepaald. Marktconformiteit wordt bereikt, ofwel langs de weg van de tender, ofwel door toepassing van de zogenaamde genormeerde residuele methode met inachtneming van een minimum erfpachtgrondwaarde.

De genormeerd residuele methode houdt kortgezegd in dat de erfpachtgrondwaarde het verschil is tussen vastgoedwaarde en de stichtingskosten. Hierbij wordt *niet* uitgegaan van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van ‘genormeerde’ kosten- en opbrengstenniveaus van vergelijkbare vastgoedobjecten. Bij de bepaling van de genormeerde vastgoedwaarde wordt rekening gehouden met erfpachtrechtelijke beperkingen, als daarvan sprake is. Zo worden bijvoorbeeld de grondwaarden voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen met een uitpondrestrictie van 25 jaar genormeerd residueel bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de (beperkende) voorwaarden ten aanzien van onder meer oppervlakte, maximale huurprijs en huurprijsindexatie. Hierdoor zijn de grondwaarden voor deze woningen

substantieel lager dan van vergelijkbare vrije sectorwoningen, zodat deze woningen betaalbaar zijn. Dit betekent voor de grondexploitaties dat er minder grondopbrengsten zijn in geval middenhuurwoningen zijn opgenomen.

De genormeerde stichtingskosten houden rekening met de geldende wet- en regelgeving en algemene bouwpraktijk in Amsterdam. Uitgangspunt bij grondwaardebepaling is om geen hogere eisen ten aanzien van duurzaamheid op te leggen dan gesteld is in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast is in een aantal gevallen sprake van vaste of minimale grondwaarden. Voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen gelden vaste lage grondwaarden. Minimale grondwaarden worden gehanteerd als er sprake is van een negatieve residuele grondwaardeberekening (als gevolg van hogere kosten dan opbrengsten) of bij bestemmingen die in de regel een onrendabele top hebben (en er dus ook sprake is van hogere kosten dan opbrengsten) zoals veel maatschappelijke voorzieningen, denk hierbij aan een school. De erfpachtgrondwaarden vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de canon of afkoopsom.

Ontwikkelingen middenhuursegment
De gemeente Amsterdam bepaalt genormeerd residuele 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. Deze verruiming beïnvloedt de economische uitgangspunten van projecten, maar laat onverlet dat de marktomstandigheden nog altijd een belangrijk financieel effect hebben. De beleggingsmarkt voor middenhuur blijft dynamisch en kent een wisselend beeld. Met name bij grotere middenhuurwoningen is zichtbaar dat beleggers terughoudender zijn in hun rendementsverwachtingen en risicobereidheid. Dit betekent niet dat dergelijke woningen per definitie niet realiseerbaar zijn, maar wel dat zij meer financiële druk op projecten leggen en gevoeliger zijn voor projectspecifieke keuzes. In gebiedsontwikkelingen kan dit ertoe leiden dat grotere middenhuurwoningen een relatief zwaarder beslag leggen op de financiële ruimte in de businesscase. De opbrengstwaarde bij uitponding/liberalisering neemt per woning toe naarmate de woning groter wordt, maar gedurende de instandhoudingstermijn (de eerste 25 jaar) wordt deze sterker begrensd door de gemaximeerde huren. Tegelijkertijd nemen de stichtingskosten, met name bij complexere bouwvormen en hogere bouwhoogten, relatief sterker toe. Hierdoor komt de residuele grondwaarde bij grotere middenhuur woningen sneller onder druk te staan dan bij kleinere woningtypen. Dit effect speelt met name in projecten met veel grote middenhuurwoningen. Projecten op of in de buurt van de door de gemeente gehanteerde minimale grondwaarde zijn daardoor lastig financieel rendabel te realiseren. Gelet op de beperkte financiële ruimte bij middenhuurwoningen is het daarom belangrijk in de planvorming bewuste keuzes te maken ten aanzien van woninggrootte en bouwvorm.

1. Aanpassingen Grondwaardebeleid nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026
Indicatieve bandbreedten
De indicatieve bandbreedtes van erfpachtgrondwaarden voor de diverse marktsegmenten (woningbouw, kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel) zijn geactualiseerd.

Indexering van de vaste en minimale grondwaarden
De vaste en minimale grondwaarden zijn geïndexeerd met 2,9%.

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

2. Toelichting Lijst Buurtstraatquotes 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 2024 die 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 van 49% 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.

3. Externe beoordeling

De uitvoering van het Grondwaardebeleid ten aanzien van bestaande erfpachtrechten en de berekening van de buurtstraatquotes wordt jaarlijks beoordeeld door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek en prof. dr. H.L.F. de Groot. De onderzoekers stellen dat het gemeentelijk beleid tot uitdrukking komt in de toegepaste rekenmethode en de berekende buurtstraatquotes.

Adviesbureau SEO Economisch Onderzoek 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.

Professor De Groot, hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit (VU) Amsterdam heeft een second opinion uitgevoerd op de beoordeling van de berekening van de BSQ door SEO. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt:
• 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.

4. Het zwaarwegende advies van de beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeslissingen 2025 ten aanzien van de voorgestelde beleidswijzigingen.
Op 8 september 2025 is de beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeslissingen 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 is bijgevoegd in Bijlage 5. De voornaamste opmerkingen en aanbevelingen 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.

5. Het verlengen van de Transformatie-impuls tot 1 januari 2027 om de bouw van betaalbare woningen in transformatieprojecten te blijven stimuleren.
Op 9 december 2025 heeft het college ingestemd met het verlengen van de transformatie-impuls tot 1 januari 2027 (zie Bijlage 6). 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 Grondwaardbeleid 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.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

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

Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen
1. Grondwaardebeleid nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2026
2. Lijst Buurtstraatquotes 2026
3. Notitie SEO Grondwaardebeleid 2025, dd. 12 december 2025
4. Second Opinion prof.mr. H.L.F. de Groot, dd. 17 december 2025
5. Advies beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeslissingen 2025, dd. 10 februari 2026
6. Raadsinformatiebrief verlenging transformatie-impuls, dd. 9 december 2025