Advies inzake het Grondwaardebeleid 2026, gemeente Amsterdam

10 februari 2026

Op 21 november 2025 ontving de externe beleidsadviescommissie erfpacht van de Afdeling Grond & Ontwikkeling, gemeente Amsterdam, het verzoek een advies uit te brengen over het grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam 2026. De commissie heeft het door haar opgestelde advies in onderhavige notitie weergegeven, met inachtneming van het Reglement beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeleidsbeslissingen 2024.

1. Achtergrond bij dit advies

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft op grond van artikel 84, eerste lid van de Gemeentewet, onlangs besloten tot de instelling van de externe beleidsadviescommissie erfpacht, waarna op 2 september 2025 de leden van de externe beleidsadviescommissie erfpacht benoemd zijn. De externe beleidsadviescommissie erfpacht heeft tot taak om het college voor besluitvorming te adviseren met betrekking tot voorgenomen beleidsbeslissingen in verband met erfpacht. Het onderhavige advies betreft het eerste advies dat de commissie uitbrengt.

2. Gevraagd advies

Grond & Ontwikkeling heeft de commissie verzocht om te adviseren over de voorgenomen wijzigingen van het Grondwaardebeleid 2026. Kort gezegd worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Tekstuele aanscherpingen
- Actualisatie van de minimale grondwaarden (Bijlage 2 van het Grondwaardebeleid)
- Actualisatie van de indicatieve bandbreedten (Bijlage 3 van het Grondwaardebeleid)

Omdat dit de eerst keer is dat de commissie advies uitbrengt over het Grondwaardebeleid hebben wij naast ons advies over de voorgenomen wijzigingen tevens kort gereflecteerd op de (ongewijzigde) tekst in het rapport, met name voor zover relevant voor de voorgenomen wijzigingen van het Grondwaardebeleid 2026.

3. Werkwijze

De commissie heeft voor de totstandkoming van dit advies driemaal overleg gevoerd. Bij het opstellen van het advies is gebruikgemaakt van de van Grond & Ontwikkeling ontvangen bestanden, te weten het concept-Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam 2026, inclusief bijlagen (ontvangen 21 november 2025), en twee excel-documenten met daarin opgenomen de indicatieve bandbreedten voor ‘wonen’ en ‘niet-wonen’ (ontvangen 27 november 2025). Aanvullend heeft de commissie onderzoek

gedaan naar recente marktinformatie met betrekking tot ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt, voor zover relevant voor dit advies.

In ons advies gaan wij achtereenvolgens in op:

a. Beleidskaders en uitgangspunten bij de grondwaardebepaling (ongewijzigd)
b. Toepassing van de genormeerd residuele methode
c. Stichtingskosten en opstalwaarden

Alle leden van de commissie hebben in gelijke mate bijgedragen aan het advies.

4. Bevindingen

a. Samenvatting, inleiding (hoofdstuk 1) en uitgangspunten bij de grondwaardebepaling (hoofdstuk 2)

In de **Samenvatting** zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Tevens is een nieuwe voetnoot opgenomen inzake de afkoopsommen voor sociale huurwoningen (voetnoot 1, geen paginanummer).

Wij adviseren de voorgestelde wijzigingen in de Samenvatting over te nemen.

Aanvullend wijzen we op de tekst in de Samenvatting onder kopje *Vaste genormeerd residuele grondwaarden*. Hier is aanduiding “middeldure huur” gewijzigd in “middenhuurwoningen”. In de tweede bullet wordt echter nog gesproken over “25-jaars middeldure huur”. Wij adviseren om de aanduiding in beide gevallen te wijzigen in “gereguleerde middenhuur” (zie ook onze opmerkingen hierover in hoofdstuk 3).

In **hoofdstuk 1** zijn de beleidskaders voor het erfpachtbeleid toegelicht. De beleidskaders zijn voor ons als commissie helder. Op pagina 11 is de zinsnede “of houdt de grond in eigendom” toegevoegd. Deze toevoeging is niet correct, aangezien ook bij de uitgifte in erfpacht de grond in eigendom blijft van de gemeente.

De commissie adviseert om de toegevoegde zinsnede aan te passen naar: “of houdt de grond in eigendom, waarbij geen uitgifte in erfpacht plaatsvindt”.

Wij adviseren de overige voorgestelde wijzigingen in hoofdstuk 1 over te nemen.

In **hoofdstuk 2** zijn de uitgangspunten bij de grondwaardebepaling toegelicht. De uitgangspunten zijn helder geformuleerd. De wijzigingen zijn voornamelijk tekstueel van aard en hebben geen inhoudelijke consequenties. Op pagina 21 (uitgangspunt 9; situaties waarin geen depreciatie op de grondwaarde wordt toegepast) is de toelichting met betrekking tot perceel- en tuinuitbreidingen verwijderd en verplaatst naar hoofdstuk 3, pagina 23. Inhoudelijk heeft dit verder geen consequenties. Tevens is op pagina 21 een situatie toegevoegd waarin geen depreciatie op de grondwaarde wordt toegepast, namelijk bij de vestiging van opstalrechten. De commissie adviseert deze wijziging over te nemen.

Wij adviseren om alle overige voorgestelde tekstuele wijzigingen in hoofdstuk 2 over te nemen.

b. Toepassing van de genormeerd residuele methode (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 gaat in op de toepassing van de genormeerd residuele methode. De commissie vindt de toelichting op de toepassing van de genormeerde residuele methode goed te volgen. In de tekst zijn enkele wijzigingen aangebracht. We bespreken deze hieronder:

- Pagina 24: 'markthuur' veranderd in 'middenhuur en vrije sector huur'. *Advies: aangebrachte wijziging aanpassen in 'gereguleerde huur en vrije sector huur'.*
- Pagina 25: verplaatsing van tekstblok "Voor nieuwbouw …. Onbepaalde tijd" akkoord.
- Pagina 25: toevoeging zin aan onderdeel "betaalbare koop" akkoord. Verderop in dit onderdeel wordt verwezen naar een maximale koopprijs voor een 'betaalbare koopwoning' van € 405.000 V.O.N., prijspeil 2025. De door het Rijk gehanteerde maximale koopprijs voor betaalbare koop, prijspeil 2026, ligt echter op € 420.000. *Advies: maximale koopprijs, prijspeil 2026 hanteren.*
- Pagina 25, onder kopje *Vrije sector huur*: hier wordt gesproken over 'het beleid middeldure huur'. Voor de commissie is niet helder wat hiermee wordt bedoeld. Betreft dit het gemeentelijke beleid of wordt hier verwezen naar het landelijke beleid? *Advies: verduidelijken naar welk beleid wordt verwezen (zie ook onze opmerkingen bij pagina 32). Advies: hanteer de term "gereguleerde middenhuur", zoals geïntroduceerd met de Wet betaalbare huur (sinds 1 juli 2024).*
- Pagina 27: tekstuele aanpassing akkoord.
- Pagina 29: tekstuele aanpassing akkoord.
- Pagina 30: in par. 3.2 wordt gesproken over "middeldure huurwoningen". *Advies: aanpassen in "gereguleerde middenhuur".*
- Pagina 31, kopje particuliere sociale verhuur. De commissie mist hier een toelichting waarom particuliere sociale verhuur voor de grondwaardeberekening worden aangemerkt als markthuurwoningen. Wij vermoeden dat dit te maken heeft met nadere afspraken die zijn gemaakt met woningcorporaties in de prestatieafspraken. *Advies: nader toelichten waarom deze categorie voor de grondwaardeberekening anders wordt behandeld.*
- Pagina 32, onder kopje *Middenhuur (uitpondrestrictie 25 jaar)*. Hier wordt verwezen naar huur tussen de betaalbaarheidsgrens en de bovengrens voor middeldure duur. Verwezen wordt naar het Actieplan Middeldure huur. Vervolgens wordt verwezen naar de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. In de nieuwe, toegevoegde tekst wordt daarna gerefereerd aan de nieuwbouwopslag van 10%, zoals bepaald in de Wet betaalbare huur. Tenslotte wordt nog verwezen naar "Beleid voor de realisatie van middenhuurwoningen 2025". De tekst onder dit kopje is naar de mening van de commissie niet consistent. Niet duidelijk is of hier nu wordt verwezen naar het landelijke huurbeleid, op basis van de Wet betaalbare huur, of naar het Amsterdamse beleid voor middeldure huurwoningen. *Advies: tekst opnieuw bezien en zo nodig aan passen; verduidelijken naar welk beleid wordt verwezen.*
- Pagina 35, een-na-laatste alinea: "Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de actuele verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen gemiddeld genomen 95%

is." *Advies: de commissie adviseert om dit te onderbouwen met de verwijzing naar het betreffende onderzoek. Verder vraagt de commissie zich af of het gerechtvaardigd is om in dit geval met een gemiddelde verhouding tussen huur- en koopwoningen te werken. Het is denkbaar dat de verhouding verschilt naar prijssegment. Wij adviseren dit nogmaals te overwegen.*

- Pagina 37, tweede alinea: "Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt … van de WOZ-waarde gesteld". De commissie begrijpt de keuze voor een minimale individuele grondquote van 5%, maar heeft moeite met de onderbouwing. In de praktijk kan er wel degelijk sprake zijn van een negatieve residuele grondwaarde. Echter, indien de residuele grondwaarde negatief is zal de waarde eerst met behulp van een andere methode bepaald moeten worden zoals de kostenbenadering of de comparatieve benadering. Het valt goed te verdedigen dat de gemeente in een dergelijk geval de kostprijs of een comparatief bepaalde waarde hanteert als het uitgangspunt voor de erfpachtgrondwaarde. *Advies: zinsnede aanpassen in: "Omdat aan de grond voor de gemeente altijd een kostprijs of comparatief bepaalde waarde is verbonden (samenhangend met de kosten om de grond bouwrijp te maken, dan wel een waarde die uit een marktvergelijking volgt, wordt de minimale …. op 5% van de WOZ-waarde gesteld." Elders in de tekst wordt de zelfde formulering gehanteerd; deze tekst op identieke wijze aanpassen. Daarnaast geven we in overweging om de toelichting hierboven in een voetnoot aan te passen.*
- Pagina 40: tekstuele aanpassing akkoord.
- Tenslotte, zoals hierboven al aangegeven worden in de tekst in hoofdstuk 3 (en mogelijk ook in andere hoofdstukken) de termen "middeldure huurwoningen" en "middenhuur" gehanteerd. *Advies: tekst hierop nalopen en overal aan passen in "gereguleerde middenhuur".*

c. Stichtingskosten en opstalwaarden (hoofdstuk 4)

In **hoofdstuk 4** wordt nader toegelicht op welke wijze de stichtingskosten en opstalwaarden worden vastgesteld. De commissie vindt de toelichting op de vaststelling van de stichtingskosten en opstalwaarden in grote lijnen goed te volgen. Verwijzingen naar gehanteerde referentiemodellen roepen bij ons echter enkele vraagtekens op, met name omdat onvoldoende duidelijk is naar welke modellen wordt verwezen. In de tekst zijn verder enkele wijzigingen aangebracht.

- Pagina 41: Onder het kopje **Stichtingskosten** is de term "fictieve stichtingskosten" veranderd naar "genormeerde stichtingskosten". Dit wordt verder niet toegelicht. In de begrippenlijst komen beide termen niet voor. De commissie veronderstelt dat met beide termen hetzelfde wordt bedoeld. *Advies: zo nodig toelichten waarom de term is aangepast; in begrippenlijst definitie toevoegen.*
- Pagina 41: overige tekstuele wijzigingen zijn akkoord.
- Pagina 42, par. 4.1 Stichtingskosten: in deze paragraaf wordt op verschillende plekken verwezen naar "verschillende stichtingskostenreferenties of -modellen". Gesteld wordt verder in de paragraaf dat de referentiemodellen specifiek bedoeld zijn "om de genormeerd residuele grondwaarde op een consistente manier te bepalen en nadrukkelijk niet om de bouw- en stichtingskosten van een specifieke casus te

berekenen". In paragraaf 4.1 ontbreekt een verwijzing naar deze modellen, waardoor we niet kunnen vaststellen hoe de hoogte van de bouw- en stichtingskosten wordt bepaald. Voor de commissie is verder niet duidelijk waarom op deze plek in het rapport naar de referentiemodellen wordt verwezen, omdat ze klaarblijkelijk niet gebruikt worden om de bouw- en stichtingskosten te berekenen. Bovendien valt het de commissie op dat in hoofdstuk 3 niet verwezen wordt naar de referentiemodellen, in relatie tot de vaststelling van de genormeerd residuele grondwaarde, terwijl dat - gezien de toelichting – wel relevant zou zijn. In het algemeen vindt de commissie dat in paragraaf 4.1 onvoldoende wordt toegelicht hoe de stichtingskosten worden vastgesteld. Dit is in tegenstelling met de toelichting die wordt verstrekt in bijlage 4 met betrekking tot de vaststelling van de opstalwaarden conform de WOZ-BSQ-methode (paragraaf 4.2) *Advies: de commissie adviseert om de tekst in deze paragraaf te heroverwegen, een nadere toelichting op de wijze waarop de hoogte van de bouw- en stichtingskosten wordt vastgesteld in een bijlage toe te voegen (vergelijkbaar met bijlage 4 bij paragraaf 4.2) en tevens een verwijzing naar de referentiemodellen toe te voegen.*

- Pagina 42: overige tekstuele wijzigingen zijn akkoord.
- Pagina 43: overige tekstuele wijzigingen zijn akkoord.
- Pagina 43-44, paragraaf 4.2: In deze paragraaf wordt opnieuw gesproken over referentiemodellen, maar nu met betrekking tot de WOZ-waarden. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 4a. Het is voor de commissie niet duidelijk of dit om dezelfde referentiemodellen gaat als in paragraaf 4.1. Daarbij valt het op dat in paragraaf 4.2 naar andere woningtypen wordt verwezen dan in paragraaf 4.2. *Advies: de commissie adviseert om de tekst in deze paragraaf te heroverwegen, in samenhang met aanpassingen op pagina 42.*
- Pagina 45-47, paragraaf 4.3: in deze paragraaf wordt toegelicht dat de duurzaamheidsvereisten die wettelijk van kracht zijn op het moment van grondprijsbepaling de basis vormen voor de genormeerde stichtingskosten. De commissie kan deze gedachtegang volgen, maar kan uit de tekst in de paragraaf niet goed opmaken hoe deze doorwerking van de duurzaamheidsvereisten op de genormeerde stichtingskosten precies wordt vastgesteld. Voor zover de commissie kan vaststellen ontbreekt een bijlage met een nadere toelichting op de berekening van de stichtingskosten. *Advies: voeg een nadere toelichting toe op de wijze waarom de duurzaamheidsvereisten doorwerken op de genormeerde stichtingskosten.*

d. Bijlagen

- Bijlage 1, Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies: tekstuele wijzigingen zijn akkoord.
- Bijlage 2, Minimale grondwaarden: tekstuele wijzigingen zijn akkoord.
- Bijlage 3, Indicatieve grondwaarden: uit de tekst wordt onvoldoende duidelijk wat de status is van de indicatieve grondwaarden genoemd in deze bijlage. In de voetnoten bij de tabellen wordt weliswaar gesteld dat het om een indicatie en een momentopname gaat, maar in de hoofdtekst van de bijlage ontbreekt deze toelichting. *Advies: voeg toelichting aan hoofdtekst van bijlage 3 toe met betrekking tot de status van de indicatieve grondwaarden. Aanpassingen in tekst en tabellen zijn akkoord.*

- Bijlage 4, Toelichting bepaling herbouwkosten voor wonen (voor WOZ/BSQ-methode: geen wijzigingen in tekst voorgesteld.
- Bijlage 4a, b, c en d: geen wijzigingen in tekst voorgesteld.

5. Conclusie

De commissie kan in grote lijnen instemmen met de inhoud van de *Nota Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam 2026* en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de versie 2025. Tegelijkertijd hebben we in ons advies een aantal suggesties gedaan voor aanpassingen in de tekst. Deze betreffen met name:

- Tekst doorlopen op inconsistenties met betrekking tot de termen “middeldure huur” en “middenhuurwoningen” (samenvatting; hoofdstuk 3);
- Onvolledige toelichting op gehanteerde minimale individuele grondquote (hoofdstuk 3);
- Ontbreken van een heldere toelichting op de vaststelling van de hoogte van de stichtingskosten (hoofdstuk 4);

De suggesties hebben geen gevolgen voor de algemene strekking van de nota. We raden echter wel aan om op basis van deze suggesties de tekst op een aantal punten, zoals hierboven besproken, aan te passen.

6. Samenstelling van de externe beleidsadviescommissie erfpacht

De samenstelling van de externe beleidsadviescommissie erfpacht is als volgt:

a. De heer P. C. J-P. (Paul) Nelisse
b. Mevrouw B. C. (Bianca) Kofman
c. Mevrouw C. (Cornelia) Hagendijk)
d. De heer E. (Erwin) van der Krabben