

Afkoopsommen erfpacht voor Woningcorporaties voor het kalenderjaar 2026

De directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam

Overwegende:

Het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders op 12 juli 2016 (Gemeentebblad 24 augustus 2016, afd. 3B, nr. 174), op grond waarvan de directeur van Grond en Ontwikkeling gemandateerd is om namens het College van Burgemeester en Wethouders de Afkoopsommen erfpacht voor Woningcorporaties vast te stellen,

Gelet op:

- de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam (raadsbesluit van 11 november 1998, nr. 532);
- het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, artikel XIII, lid 7 (B&W-besluit d.d. 6 juni 2008, Gemeentebblad 3B nr. 62);
- de gemaakte afspraken over de financiële condities tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in de Samenwerkingsafspraken (College van B&W, 24 mei 2016, nr. ZD2016-003834);
- Het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders op 12 juli 2016 (Gemeentebblad 24 augustus 2016, afd. 3B, nr. 174) inzake het vaststellen van de gewijzigde erfpachtafkoopsommen voor Woningcorporaties per 1 juli 2016;
- De Samenwerkingsafspraken 2020-2023, vastgesteld door het College van B&W op 13 november 2019, nr. BD2019-007378;
- De ontwikkeling van de CPI (Consumenten prijsindexcijfer) volgens het CBS, die tussen juni 2024 en juni 2025 bedroeg: 3,1%;

Besluit:

1. De afkoopsommen voor nieuwe gronduitgifte van corporatiewoningen voor een tijdvak van 52 jaar onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1998 aan Amsterdamse woningbouwcorporaties voor het kalenderjaar 2026 vast te stellen op:
 - € 287 per vierkante meter gbo (gebruiksoppervlak) voor woningen groter dan 30 vierkante meter gbo, maar kleiner van 73 vierkante meter gbo
 - € 20.789 voor woningen, groter of gelijk aan 73 vierkante meter gbo
 - € 6.348 per kleine woning die verhuurd wordt onder de kwaliteitskortingsgrens (kleiner dan, of gelijk aan 30 vierkante meter gbo)
 - € 9.356 per kleine woning (kleiner dan, of gelijk aan 30 vierkante meter gbo)
 - € 240 per vierkante meter gbo (gebruiksoppervlak) voor onzelfstandige studentenwoningen, alsmede voor de gemeenschappelijke ruimten

Voor een tijdvak van 77 jaar geldt een toeslag van 12,5% op deze afkoopsommen.

2. De afkoopsommen voor bestaande erfpacht per corporatiewoning voor het kalenderjaar 2026 vast te stellen op € 6.357.
3. Voor een garage of parkeerplaats in een complex met corporatiewoningen de afkoopsom voor bestaande erfpacht voor het kalenderjaar 2026 vast te stellen op € 2.323.
4. De afkoopsom voor bestaande erfpacht voor niet-woonbestemmingen kleiner of gelijk dan 130 m² bvo alsmede de afkoopsom voor bestaande erfpacht voor niet-woonbestemmingen onder het nieuwe ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) voor het kalenderjaar 2026 vast te stellen op € 103 per vierkante meter bvo.
5. De administratieve vergoeding per nieuw te vormen erfpachtrecht bij het splitsen van woningcorporatierechten voor het kalenderjaar 2026 vast te stellen op € 269.
6. De eenmalige bijdrage voor het wijzigen van de bestemming van huur- in koopwoning van woningcorporatierechten met omzettingsoptie onder het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen, welke wordt afgedragen aan het Vereveningsfonds, voor het kalenderjaar 2026 vast te stellen op het volgende bedrag per vierkante meter bvo (bruto vloeroppervlak):
 1. C-Centrum Oost € 381
 2. C-Centrum West € 425
 3. W-Oud-West/De Baarsjes € 341
 4. Z-Buitenveldert/Zuidas € 250
 5. Z-Pijp/Rivierenbuurt € 367
 6. Z-Oud-Zuid € 375

-
7. O-Indische Buurt/ OHG € 225
 8. O-IJburg / ZBE € 173
 9. O-Oud Oost € 253
 10. O-Watergraafsmeer € 228
 11. W-Westerpark € 268
 12. N-Noord Oost € 74
 13. N-Noord west € 72
 14. N-Oud Noord € 104
 15. NW-De Aker/Nw-Sloten € 84
 16. NW-Geuzenveld € 81
 17. NW-Osdorp € 81
 18. NW-Slotervaart € 96
 19. W-Bos en Lommer € 117
 20. ZO-Bijlmer Centrum € 72
 21. ZO-Bijlmer Oost € 67
 22. ZO-Gaasperdam/Driemond € 66
7. De afkoopsommen voor de ACE-berekening voor projecten waarvoor in de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat deze nog op de oude methode worden berekend, voor het kalenderjaar 2026 vast te stellen op:
- a. Bouwjaar Vooroorlogs € 7.899
 - b. Bouwjaar Naoorlogs (1945-1975) € 11.120
 - c. Bouwjaar 1975 en daarna € 13.567
 - d. Uitbreiding > 110% met sociale huurwoningen: € 47.024, € 31.350 en € 20.525 (resp. gebied 1, 2 en 3)
 - e. Afkoopsom bestemmingswijziging oude ACE: € 3.086
8. dit besluit bekend te maken in afdeling 3B van het Gemeenteblad

Amsterdam, 13 augustus 2025

Richard Emmerink

Directeur Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam