

## COLLEGEVOORSTEL

**Zaaknummer:** Z25-153142 D25-461607

**Datum afstemming**  
**portefeuillehouder:** 11 december 2025

**Portefeuillehouder:** wethouder Floor Gordon

**Behandelend ambtenaar:**  
N.J. Dekker  
4920  
n.dekker@amstelveen.nl  
Stedelijke Ontwikkeling

**Onderwerp**  
Grondprijzenbrief Amstelveen 2026

---

### Besluit

*Het college van burgemeester en wethouders besluit:*  
De Grondprijzenbrief Amstelveen 2026 met ingang van 1-1-2026 vast te stellen (Bijlage 1).

---

### Samenvatting

Jaarlijks stelt het college geactualiseerde grondprijzen en jaarlijks vergoedingen voor gebruik vast. De Grondprijzenbrief Amstelveen 2026 betreft een actualisatie van de 'Grondprijzenbrief Amstelveen 2025'.

---

### Doel

De Grondprijzenbrief heeft als doelstelling om inzicht te geven in de wijze van vaststelling en hoogte van de grondprijzen en vergoedingen voor gebruik. Door het opstellen van deze Grondprijzenbrief en het jaarlijks actualiseren hiervan worden door de gemeente marktconforme prijzen toegepast. Hiermee wordt (ongeoorloofde) staatssteun voorkomen.

---

### Prestatie

Actualisatie van grondprijzen en gebruiksvergoedingen. Het betreft een vastlegging van grondprijzen en vergoedingen voor gebruik voor situaties waarin de grondprijzen niet via een biedingsproces (tender) tot stand komen of op basis van een onafhankelijke taxatie (kunnen) worden gebaseerd. Ook voor interne levering van grond (intra-gemeentelijk) is de Grondprijzenbrief van toepassing.

---

### Voorgeschiedenis en context

De Grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2023 die op 1 februari 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amstelveen. In het grondbeleid is opgenomen dat het college jaarlijks de grondprijzen actualiseert en vaststelt.

---

### Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Ad 1.1 Hierdoor beschikt de gemeente over actuele, uniforme en op transparante wijze tot stand gekomen prijzen voor grondtransacties en vergoedingen voor gebruik.  
Ad 1.2. Invulling geven aan de aanbeveling van de commissie BBV (par 5.7 notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken) door in de gemeentelijke grondprijzenbrief een



vastgestelde uitgifteprijs (normgrondprijs) op te nemen voor zowel maatschappelijke grond als intern door te leveren grond.

---

**Keuzemogelijkheden/alternatieven**

Dit is niet van toepassing.

---

**Participatie**

Dit is niet van toepassing.

---

**Kanttekeningen en risico's**

Het college kan in uitzonderlijke situaties gemotiveerd afwijken van de Grondprijzenbrief Amstelveen 2026, maar deze afwijking dient wel te passen binnen de kaders van de Nota Grondbeleid 2023.

---

**Financiën**

Algemeen

De normgrondprijzen zijn voor de meeste functies, met uitzondering van sociale huur, geïndexeerd met Consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI). De index is bepaald op 3,2%. Hierbij is bij de bepaling van de index uitgegaan van de gemiddelde jaar-op-jaar ontwikkeling van de CPI over het kalenderjaar 2025\* ten opzichte van 2024 (\*cijfers over december 2025 zijn op moment van opstellen Grondprijzenbrief niet bekend).

De in de Grondprijzenbrief Amstelveen 2026 vastgestelde grondprijzen worden, indien van toepassing, verwerkt bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties via de reguliere Planning & Control (P&C) cyclus. De financiële gevolgen op het projectresultaat worden als beperkt ingeschat, aangezien de begrote grondprijzen doorgaans reeds standaard geïndexeerd worden vanuit de grondexploitatiebegroting of conform gesloten overeenkomsten. Daarnaast heeft de Grondprijzenbrief alleen betrekking op normgrondprijzen en daarmee slechts betrekking op een beperkt deel van de totale portefeuille.

De genoemde prijzen hebben prijspeil 2026 en zijn exclusief btw en exclusief kosten verbonden aan de levering, tenzij anders vermeld.

Verder zijn ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2025 de volgende wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd:

Sociale woningbouw

De grondprijssystematiek voor sociale huurwoningen is gekoppeld aan de landelijke huurniveaus op basis van de Nationale Prestatieafspraken. Deze systematiek wordt sinds 2020 toegepast en heeft als voordeel dat er meer differentiatie is in de grondprijzen voor sociale woningen en deze aansluiten bij de maximale huurniveaus. Qua indexering bewegen de grondprijzen consistent mee met de landelijk bepaalde huurgrenzen. De huurniveaus tot de kwaliteitskortingsgrens en de huur tot de liberalisatiegrens zijn aangepast naar 2026.

De normgrondprijs voor sociale woningbouw (bij huur tot de liberalisatiegrens) geldt als minimum grondprijs voor projecten in het segment middelduur en vrije sector woningbouw. Dit minimumtarief wordt gehanteerd ter borging van een minimale maatschappelijke opbrengst van de grond en is bindend, tenzij het College van



Burgemeester en Wethouders expliciet besluit tot afwijking in het kader van een projectgebonden haalbaarheidsstudie.

#### Indexering jaarlijkse vergoedingen voor gebruik van grond

Voor de jaarlijkse vergoedingen voor gebruik van grond vindt indexatie van de huurcontracten plaats conform de contractuele bepalingen zoals vermeld in algemene bepalingen van deze huurcontracten. De methode welke hierin is vastgelegd is de zogeheten CPI-methode waarbij de huurprijs wordt geïndexeerd volgens de volgende formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer over het jaar die ligt voor het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast, en de noemer gelijk is aan het indexcijfer van het daaraan voorafgaande jaar. Conform deze berekeningssystematiek zijn de jaarlijkse vergoedingen voor gebruik geïndexeerd. De jaarlijkse vergoeding voor uitgifte van gronden voor huur e.d. is aangepast voor het jaar 2026.

#### Maatschappelijke voorzieningen

Ter verduidelijking zijn de grondprijzen en grondprijsmethoden bij de verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen nader toegelicht in dit collegevoorstel:

#### Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (met bebouwingsmogelijkheid):

De grond is bestemd voor of maakt deel uit van een voorziening die een publieke, sociale of ideële functie dient die van belang is voor de samenleving en het welzijn van de inwoners. De exploitatie geschiedt door een organisatie (stichting, vereniging of overheidsorgaan) zonder winstoogmerk; de eventuele baten worden geherinvesteerd in de maatschappelijke functie. Deze categorie omvat (onder andere):

- Overheidsvoorzieningen (zoals brandweer en politie).
- Onderwijsvoorzieningen (openbare en bijzondere scholen).
- Sociaal-culturele voorzieningen (welzijnscentra, religieuze gebouwen, buurthuizen).
- Niet-commerciële recreatieve en sportaccommodaties (kinderboerderijen of sportverenigingen).

Hiervoor hanteren wij een vaste normgrondprijs. De afrekeningsbasis is gekoppeld aan de bouwdichtheid (FSI):

-Indien de Floor Space Index (FSI) groter dan 1 of gelijk aan 1 is, wordt afgerekend op basis van m<sup>2</sup> BVO (Bruto Vloeroppervlak).

-Indien de Floor Space Index (FSI) < 1 is, wordt afgerekend op basis van m<sup>2</sup> kaveloppervlak.

#### Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (onbebouwd):

Het betreft onbebouwde grond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, waarbij de grond essentieel is voor het primaire proces en een laagdrempelige sociale en/of recreatieve functie vervult voor de gebruikers en de directe omgeving.

Het betreft typisch de volgende functies:

- (kunst)Grasvelden en onbebouwde delen van niet-commerciële sportaccommodaties.
- Openbare recreatieve buitenvoorzieningen.
- Schoolpleinen en bijbehorende groenvoorzieningen.



Hiervoor hanteren wij een vaste normgrondprijs per m<sup>2</sup> kavel.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk:

Deze categorie omvat maatschappelijke voorzieningen die op een commerciële of semi-commerciële basis worden geëxploiteerd. Het exploitatiedoel is het genereren van winst, waardoor de grondprijs op een marktconforme wijze wordt vastgesteld. Voor deze functies wordt de grondprijs residueel berekend. Hierbij geldt dat de grondprijs minimaal gelijk is aan de normgrondprijs voor voorzieningen *met* winstoogmerk zoals opgenomen in de onderliggende Grondprijzenbrief. De grondprijs wordt doorgaans getaxeerd voorafgaand aan de openbare uitgifteprocedure of de onderhandelingen over verkoopvoorwaarden bij een één-op-één uitgifte. Voorbeelden hiervan zijn (onder andere):

- Medische en paramedische praktijken (bijv. huisartsen, tandartsen of fysiotherapeuten) en private gezondheidszorg.
- Commerciële woonzorgvoorzieningen (zoals zorgwoningen en -appartementen, inclusief gezamenlijke ruimten).
- Geprivatiseerde (openbare) nutsbedrijven.
- Particuliere peuterspeelzalen, commerciële kinderopvang en private opleidingsinstituten.
- Commercieel geëxploiteerde sport- en fitnessaccommodaties (binnen en buiten).

N.B.: Deze lijst dient als illustratie en is niet uitputtend.

Indien maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk in één gebouw worden gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk, wordt de normgrondprijs voor functies zonder winstoogmerk uitsluitend toegepast voor het aandeel m<sup>2</sup> BVO dat bestemd is voor de maatschappelijke functie zonder winstoogmerk. Voor de overige (commerciële) functies geldt de residuele waarderingsmethode met een minimum van de normgrondprijs voor functies met winstoogmerk.

---

**Vervolgstappen**

*Uitvoering en procesplanning*

In 2026 worden de geactualiseerde prijzen en tarieven toegepast.

---

**Evaluatie**

Dit is niet van toepassing.

---

**Duurzaamheidsaspecten**

Dit is niet van toepassing.

---

**Bijlagen**

Bijlage 1. Grondprijzenbrief Amstelveen 2026

---

Behandeld in B&W-vergadering: 30 november 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.