

Wijziging 10% nieuwbouwopslag bij middenhuurwoningen in Amsterdam

Vanaf 1 juli 2026 verandert de toepassing van de 10% nieuwbouwopslag voor nieuwe projecten met middenhuurwoningen in Amsterdam. Vanaf 1 juli 2026 geldt voor nieuwe projecten de 10% nieuwbouwopslag niet meer voor middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten. Dit is het aantal punten dat woningen wettelijk gezien krijgen voor de kwaliteit van de woning (Woningwaarderingssysteem). Voor deze woningen mag de huur in 2026 maximaal € 1.228,07 per maand zijn, dus exclusief nieuwbouwopslag. Amsterdam gaat ruimhartig om met reeds gemaakte afspraken en gewekte verwachtingen van vóór 1 juli 2026. Voor lopende projecten met al gemaakte afspraken blijft daarom de 10% nieuwbouwopslag wel gelden. Neem contact op met de gemeentelijk contactpersoon van uw project als u wilt weten wat dit betekent voor uw project.

Invoering Wet versterking regie volkshuisvesting

Op 1 juli 2026 is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) in werking getreden. Door deze wet moet Amsterdam 40% van de woningen in het middensegment bouwen volgens de definities van het Rijk. Middenhuurwoningen zijn woningen met:

- maximaal 186 WWS-punten volgens het Woningwaarderingssysteem
- of een huur van maximaal € 1.228,07 per maand (prijsspeil 2026).

Bij nieuwbouw mag - indien wettelijk van toepassing - de huur van woningen met maximaal 186 WWS-punten 10% hoger zijn dan de maximale huur. Dit komt in 2026 uit op € 1.350,88 per maand. Voor nieuwbouwwoningen met meer dan 186 WWS-punten geldt dit niet, daardoor komt de maximale huur van deze woningen uit op maximaal € 1.228,07 per maand.

Wat betekent dit voor nieuwe projecten?

In Amsterdam halen nieuwbouwwoningen vaak snel meer dan 186 WWS-punten. Dat komt vooral doordat de WOZ-waarde meetelt in het woningwaarderingssysteem. Een woning met maximaal 186 WWS-punten is in Amsterdam klein, ongeveer 45 m² gebruiksoppervlak. De precieze grootte hangt af van de locatie. Amsterdam wil ook grotere middenhuurwoningen bouwen binnen de 40%. Daarom staat in het gemeentelijk beleid dat woningen met meer dan 186 WWS-punten ook als middenhuur verhuurd kunnen worden. Voor deze woningen kan Amsterdam voor nieuwe projecten geen 10% nieuwbouwopslag meer toestaan, dit is verwerkt in de nieuwe grondprijzen.

Wat geldt voor lopende projecten?

Amsterdam gaat ruimhartig om met gemaakte afspraken en verwachtingen. Heeft u al afspraken gemaakt over een project? Dan blijft de 10% nieuwbouwopslag gedurende de instandhoudingstermijn gelden voor middenhuurwoningen met meer dan 186 WWS-punten. De daarbij behorende grondwaarden blijven gehandhaafd. Neem contact op met de gemeentelijke contactpersoon van uw project om te bepalen of uw project wel of niet valt onder de oude afspraken.

Vervolgproces

Het college onderzoekt wat Amsterdam kan doen aan de gevolgen van de nieuwe wet. Het college vindt de bouw van middenhuurwoningen belangrijk en Amsterdam wil in dit segment ook woningen bouwen die groter zijn dan ongeveer 45 m².

Voor vragen over deze wijziging kunt u contact opnemen met kernteammiddenhuur@amsterdam.nl.