Gemeente Amsterdam

2024-06-21

Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023

Inclusief afwijkingen

Samenvatting

Voor het bepalen van de financiële voorwaarden van een nieuw of aangepast erfpachtrecht zijn grondprijzen nodig. De grondprijzen worden bepaald op basis van het grondprijsbeleid. Het belangrijkste uitgangspunt van het grondprijsbeleid is dat grondprijzen marktconform moeten zijn in de zin van Europese staatssteunregelgeving. De hoogte van de marktconforme grondprijs wordt bepaald door middel van de genormeerd residuele methodiek. Residueel betekent dat de waarde van de grond bepaald wordt door de opbrengstpotentie van de grond te verminderen met de stichtingskosten die nodig zijn om de opbrengstpotentie te realiseren. Ofwel opbrengst minus kosten is grondwaarde. Genormeerd betekent dat niet uitgegaan wordt van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van ‘genormeerde’ kosten- en opbrengstenniveaus voor vergelijkbare objecten.

Voor de bepaling van de grondprijzen volgt Grond & Ontwikkeling continu de marktontwikkelingen en maakt daarvoor gebruik van externe bronnen en gerealiseerde marktgegevens. De gehanteerde bouwkostenreferenties worden elk kwartaal geactualiseerd op basis van de vastgestelde indexcijfers van het voorgaande kwartaal.
Voor enkele bestemmingen, zoals sociale huurwoningen van woningcorporaties en sommige sociaal-maatschappelijke grondprijzen gelden vaste lage grondprijzen. Daarnaast gelden er minimale grondprijzen, indien uit de residuele berekening een negatieve erfpachtgrondprijs voortvloeit.

Deze rapportage verantwoordt de toepassing van het grondprijsbeleid. In de rapportage wordt in hoofdlijnen ingegaan op het grondprijsbeleid. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt van de opbrengsten, stichtingskosten en grondwaarden voor de periode van 2011 tot en met 2023. De ontwikkelingen worden zowel op stedelijk als op stadsdeelniveau inzichtelijk gemaakt. Om inzicht te geven in de marktconformiteit van de grondprijsadviezen worden de resultaten van de tenders geanalyseerd. De analyse geeft inzicht in het aantal partijen dat heeft ingeschreven op een tender. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de afwijkingsbesluiten. Dit zijn de dossiers waar aanleiding is geweest om af te wijken van de grondprijs die volgt uit het grondprijsbeleid.

Grondprijsadviezen hebben een beperkte geldigheidstermijn. De geldigheidstermijn wordt daarom telkens opgenomen in de grondprijsadviezen. Uiteindelijk vormt de erfpachtgrondwaarde de basis voor de vast te stellen canon.

De grondprijzen ontwikkelen zich versterkt ten opzichte van de marktwaarde en de stichtingskosten, vanwege het hefboomeffect. Dit geldt zowel in een neergaande als in een opgaande markt. De grondprijzen laten sinds 2011 een stijgende lijn zien, waarbij periodes van geringe stijging zich afwisselen met jaren waarin de grondprijzen sterk stegen. In 2023 zijn de grondprijzen gedaald door een daling van de marktwaarden, terwijl de stichtingskosten wel toenamen.

Het uitgangspunt bij het selectiebeleid is dat uitgiften van nieuwe erfpachtrechten plaatsvinden middels een tender. Naast een bij het uitschrijven van de tender aangegeven grondprijs is de optievergoeding in principe altijd onderdeel van een tender. De weging van dit onderdeel in de gunningscriteria verschilt echter wel per tender. Na 2016 is er in tenders bij de weging meer de nadruk gelegd op kwaliteit en duurzaamheid en minder op de financiële kant. Door het lagere gewicht van het financiële aspect in de weging focussen de inschrijvers zich meer op kwaliteit en duurzaamheid van de gebouwen en wordt de optievergoeding lager. Prijs, kwaliteit en duurzaamheid zijn zodoende communicerende vaten.
De analyse van de tenderresultaten beperkt zich tot de vijf tenders waarbij de definitieve gunning in 2023 heeft plaatsgevonden. Daarnaast beperkt de analyse zich tot de definitieve inschrijvingen op die tenders. Tenders die in 2023 zijn uitgeschreven, maar die in 2024 worden vergund worden meegenomen in de rapportage over 2024.

Op basis van het aantal inschrijvers is de conclusie dat de grondprijzen geen belemmering zijn geweest om in te schrijven en te bieden. Geconcludeerd kan worden dat het toepaste grondprijsbeleid marktconform is. Er zijn voldoende inschrijvers op de tenders geweest. Van de tenders die in 2023 definitief zijn gegund, is er begin 2024 één tender teruggegeven (nr. 3 Buiksloterham Kavel 19).

In 2023 zijn voor 10 projecten afwijkingsverklaringen geaccordeerd door de directeur Grond en Ontwikkeling, op een totaal van 443 afgegeven grondprijsadviezen. Dit is circa 2% van alle afgegeven adviezen. De afwijkingsbesluiten hebben in zes van de 10 dossiers betrekking op het verlengen van de geldigheidtermijn van een afgegeven grondprijsadvies. In de overige vier dossiers gaat het om het hanteren van een lagere grondwaarde dan wel het hanteren van (de lagere) grondwaarden uit een ‘oud’ ontwikkelrecht of andere bestemming.
In zes van de 10 dossiers heeft het verzoek om toepassing van het mandaat geleid tot een overeenkomst.

Inleiding

De gemeente Amsterdam stuurt actief op de verdere (her-)ontwikkeling van de stad. Meer dan 80% van de grond binnen de gemeentegrenzen is eigendom van de gemeente. Het komt dan ook vaak voor dat de gemeente als grondeigenaar betrokken is bij de stedelijke (her-)ontwikkeling, veelal via erfpacht. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwe uitgifte en wijzigen van erfpachtrechten. Ten behoeve van het bepalen van de financiële voorwaarden van een nieuw of aangepast erfpachtrecht zijn grondprijzen nodig. De grondprijzen wordt worden bepaald op basis van het grondprijsbeleid. Deze rapportage verantwoordt de toepassing van het grondprijsbeleid.

De rapportage is als volgt opgebouwd:
- Hoofdstuk 1 gaat op hoofdlijnen in op het grondprijsbeleid: wie stelt het grondprijsbeleid vast, welke beleidsstukken zijn er en wat zijn de belangrijkste principes en uitgangspunten?
- Hoofdstuk 2 geeft de indicatieve prijsontwikkelingen weer binnen het grondprijsbeleid. Voor de periode van 2011 tot en met 2023 worden de ontwikkelingen weergegeven van de opbrengsten, stichtingskosten en grondwaarden. De ontwikkelingen worden zowel op stedelijk als op stadsdeelniveau indicatief inzichtelijk gemaakt.
- Hoofdstuk 3 analyseert de tenderresultaten met als doel inzicht te geven in de marktconformiteit van de grondprijsadviezen en daarmee de toepasbaarheid van het vastgestelde grondprijsbeleid. De analyse geeft inzicht in het aantal partijen dat zich ingeschreven heeft op een tender.
- Hoofdstuk 4 tot slot geeft een overzicht van de afgegeven afwijkingsverklaringen. Dit zijn de dossiers waar aanleiding is geweest om af te wijken van de beleidsmatige uitgangspunten om te komen tot de optimale (passende) grondprijs.

De afgelopen jaren is er veel nieuw vastgoed gebouwd en herontwikkeld. Dit betekent dat er veel grondprijsadviezen zijn afgegeven. Jaarlijks wordt er gerapporteerd over de toepassing van het grondprijsbeleid. In 2024 is ook de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzen van toepassing, geldend van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025. Grondprijsadviezen die op basis van deze tijdelijke maatregel zijn afgegeven, worden in de rapportage over 2024 meegenomen. In deze rapportage wordt verslag gedaan van de toepassing van het grondprijsbeleid in 2023.

Inhoud

1 Grondprijsbeleid 6
1.1 De grondpolitiek 6
1.2 Beleidskader 7
1.3 Soorten grondprijsbeleid 7
1.4 Uitgangspunten en principes 8

2 Ontwikkeling erfpachtgrondprijzen 10
2.1 Inleiding 10
2.2 Op stedelijk niveau 10
2.3 Per stadsdeel 11

3 Financiële tenderresultaten 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Overzicht tenders 13
3.3 Conclusie 14

4 Analyse afwijkingsverklaringen 15
4.1 Mandaat directeur Grond & Ontwikkeling 15
4.2 Manieren van inzet mandaat manager G&O 15
4.3 Toepassing van het mandaat in 2023 15
4.4 Bevindingen 16

Bijlage 1 Afwijkingsbesluiten (geheim) 17

1 Grondprijsbeleid

1.1 De grondpolitiek

De gemeente Amsterdam stuurt actief op de verdere (her-)ontwikkeling van de stad. Meer dan 80% van de grond binnen de gemeentegrenzen is eigendom van de gemeente. Het komt dan ook vaak voor dat de gemeente als grondeigenaar betrokken is bij de stedelijke (her-)ontwikkeling. Er zijn verschillende hoofdvormen van gebieds- of locatieontwikkeling te onderscheiden:

1. Actieve grondpolitiek

   Dit heeft betrekking op grond in bezit van de gemeente Amsterdam, maar nog niet in erfpacht uitgegeven. De gemeente geeft bouwrijpe grond in erfpacht uit op basis van het gemeentelijke selectiebeleid. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor het planontwikkelproces. Een ontwikkelaar verkrijgt een erfpachtrecht en realiseert vervolgens het vastgoed.

2. Faciliterende grondpolitiek

   a. Met betrekking tot erfpachtgrond
   Dit betreft grond in bezit van de gemeente Amsterdam en in erfpacht uitgegeven. Een (markt)partij bezit het erfpachtrecht en wil bijvoorbeeld herontwikkelen. De gemeente ondersteunt een initiatief door middel van planvorming, grondexploitatie en herziening van het erfpachtrecht.

   b. Met betrekking tot particuliere grond
   Dit betreft grond (en eventuele opstallen) niet in eigendom van de gemeente Amsterdam maar van derden, bijvoorbeeld een marktpartij. De marktpartij wil ontwikkelen en de gemeente ondersteunt een initiatief door middel van planvorming en doet aan kostenverhaal door middel van anterieure overeenkomsten.

Grondprijsbeleid speelt met name een rol bij gemeentelijke grond, die in erfpacht is of wordt uitgegeven. De grondprijzen, die volgen uit het grondprijsbeleid, vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de canon, die afhankelijk van de bestemming door de erfpachter kan of moet worden afgekocht

1.2 Beleidskader

De raad heeft drie kerntaken: zorgt voor kaderstelling, is volksvertegenwoordiger en heeft een controlerende functie. Inzake grondprijsbeleid heeft de raad een kaderstellende kerntaak. De raad stelt deze kaders voor het grond(prijs)beleid vast in de begroting.

Binnen de door de raad vastgestelde kaders is het college bevoegd om het grondprijsbeleid uit te werken en vast te stellen. Op basis van het grondprijsbeleid bepaalt Grond en Ontwikkeling de grondprijzen.

1.3 Soorten grondprijsbeleid

De gemeente maakt onderscheid in grondprijsbeleid voor de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en grondprijsbeleid voor het wijzigen van bestaande erfpachtrechten.

1. *Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften*
   Dit grondprijsbeleid is met name ten behoeve van actieve grondpolitiek. Het is bedoeld voor nieuwe erfpachtrechten, oftewel een eerste uitgifte van een erfpachtrecht. Nieuwe uitgiften vinden plaats in eeuwigdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2016). Dit beleid geldt bijvoorbeeld voor de volgende situaties:
   - tenderen van bouwrijpe grond;
   - 1-op-1 uitgiften;
   - opbrengstenramingen in grondexploitaties;
   - verkoop van gemeentelijk vastgoed.

2. *Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten*
   Dit grondprijsbeleid is ten behoeve van de wijziging van bestaande erfpachtrechten. De wijze waarop erfpachtrechten kunnen worden gewijzigd is geregeld in het aanvullend erfpachtbeleid en de Overstapregeling. Voor het bepalen van de financiële consequenties van een wijziging van een erfpachtrecht zijn grondwaarden nodig. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten geldt bijvoorbeeld voor de volgende wijzigingen van de erfpachtrechten:
   - bestemmings- en bebouwingswijzigingen (ook wel transformatieprojecten).
   - overstappen, de vrijwillige mogelijkheid voor erfpachters met een erfpachtrecht met een woonbestemming om over te stappen van het voortdurende erfpachtstelsel naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.
   - Canonherziening Einde Tijdvak (CHET).

In deze rapportage wordt gerapporteerd over de volgende beleidsstukken:
- ‘Beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023’, vastgesteld door het College op 12 december 2023;
- ‘Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023’, vastgesteld door het College op 19 december 2023.

1.4 Uitgangspunten en principes

Zowel het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften als voor bestaande erfpachtrechten kent een aantal centrale uitgangspunten en principes, te weten:
- Marktconformiteit
- Genormeerd residueel
- Minimale grondprijzen

Het belangrijkste uitgangspunt van het grondprijsbeleid is dat grondprijzen *marktconform* moeten zijn in de zin van Europese staatssteunregelgeving. Er zijn verschillende manieren om aan marktconformiteitseis van de Europese staatssteunregelgeving te voldoen. Amsterdam kiest er voor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via tenders in de markt te zetten. Daarnaast worden grondprijzen bepaald op basis van externe (markt-)informatie, wordt het grondprijsbeleid extern getoetst en wordt er gerapporteerd over de toepassing van het grondprijsbeleid.

De hoogte van de marktconforme grondprijs wordt bepaald door middel van de *genormeerd residuele methodiek*. *Residueel* betekent dat de waarde van de grond bepaald wordt door de opbrengstpotentie van de grond te verminderen met de stichtingskosten die nodig zijn om de opbrengstpotentie te realiseren. Ofwel opbrengst minus kosten is grondwaarde.
Genormeerd betekent dat de gemeente uitgaat van ‘genormeerde’ kosten- en opbrengstenniveaus op basis van vergelijkbare objecten (referenties) en een representatief kwaliteitsniveau, situatie nieuwbouw, op basis van een eeuwigdurend tijdvak en niet van feitelijke kosten- en opbrengstenniveaus.

Voor de bepaling van de grondprijzen volgt Grond & Ontwikkeling continu de marktontwikkelingen en maakt daarvoor gebruik van externe bronnen en gerealiseerde marktgegevens. De gehanteerde bouwkostenreferenties worden elk kwartaal geactualiseerd op basis van vastgestelde externe indexcijfers van het voorgaande kwartaal.

Voor enkele bestemmingen, zoals sociale huurwoningen van woningcorporaties en sommige sociaal-maatschappelijke grondprijzen gelden *vaste* lage grondprijzen. Daarnaast gelden er *minimale grondprijzen*, indien uit de residuele berekening een negatieve of zeer lage erfpachtgrondprijs voortvloeit. Grond in Amsterdam heeft namelijk altijd een waarde.

De (genormeerd) residuele methodiek impliceert dat de waarde van de grond sterk afhankelijk is van onder meer de volgende factoren:
- Bestemming en omvang van een project
- Locatie
- Moment in de tijd
- Erfpachtrechtelijke beperkingen

Gevolg hiervan is dat erfpachtgrondprijzen (sterk) kunnen verschillen in de stad en kunnen fluctueren in de tijd. Procentueel kan de fluctuatie worden versterkt door de zogenaamde

hefboomwerking[1]. Dit wordt hieronder toegelicht met twee gesimplificeerde (en fictieve) voorbeelden.

Moment in de tijd
In 2022 levert woning X bij vrije verkoop 350.000 euro op. Een jaar later is de prijs met 20% gestegen. De stichtingskosten om deze woning te realiseren stijgen in dezelfde periode met 10%. De grondwaarde, die het residu vormt van de opbrengsten en de kosten, stijgt daardoor met 45%, een procentueel sterkere stijging dan de opbrengstontwikkeling. Dit heet het zogenaamde hefboomeffect. Dit effect doet zich in een neergaande markt andersom voor: bij dalende opbrengsten en gelijkblijvende of zelfs stijgende bouwkosten zullen de grondprijzen een procentueel sterkere daling laten zien.

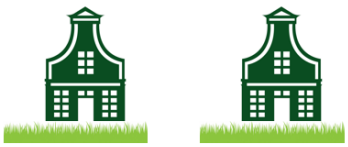
■ Moment in tijd



	2022	2023	
Opbrengsten	350.000	420.000	+ 20%
Kosten	250.000	275.000	+ 10%
Grondwaarde	100.000	145.000	+ 45%

Locatie
Een woning levert in de vrije verkoop in Noord 250.000 euro op. Exact dezelfde woning levert in Oud-Zuid het dubbele op. De kosten om dezelfde woning te bouwen zijn in beide situaties gelijk. De grondwaarde van de woning in Oud-Zuid is 500% hoger dan dezelfde woning in Noord.

■ Locatie



	Buitengebied	Oud-Zuid	
Opbrengsten	250.000	500.000	+ 100%
Kosten	200.000	200.000	
Grondwaarde	50.000	300.000	+ 500%

[1] De hefboomwerking betekent dat een kleine verandering in de onderliggende waarden een grotere procentuele beweging in de uitkomt kan geven.

2 Ontwikkeling erfpachtgrondprijzen

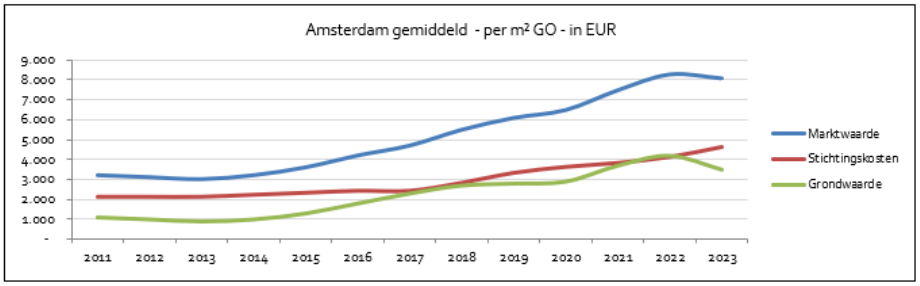
2.1 Inleiding

De ontwikkeling van de residuele grondprijzen kan worden afgeleid van de ontwikkeling van de opbrengstniveaus en de ontwikkeling van de stichtingskosten. Voor het schetsen van een stedelijk beeld is het noodzakelijk dat voldoende representatieve (markt)informatie is. Voor de relatief transparante en homogene woningmarkt is de marktinformatie in voldoende mate beschikbaar en kan daar een redelijk betrouwbare ontwikkeling van worden afgeleid. Voor de (relatief intransparante en heterogene) commerciële vastgoedsector ontbreekt voldoende, representatieve en vergelijkbare (markt-)informatie om een betrouwbaar stedelijk beeld te schetsen.

De algemene stedelijke ontwikkeling van de grondprijzen wordt daarom alleen voor de commerciële woningmarkt inzichtelijk gemaakt (ook wel de vrije sector). De weergegeven ontwikkelingen zijn gebaseerd op gemiddelden en zijn indicatief. Dit betekent dat individuele erfpachtgrondprijzen kunnen afwijken. De marktwaarden zijn afgeleid van data van de makelaarsvereniging NVM en de stichtingskosten zijn de bij het opbrengstniveau horende genormeerde extern bepaalde stichtingskosten. Daarbij is het goed om te vermelden dat de meeste grondprijzen die worden afgegeven voor de (eeuwigdurende) middeldure en sociale huur zijn. Hierbij gelden vaste prijzen op basis van het grondprijsbeleid, die vanwege de erfpachtrechtelijke beperkingen (zoals betaalbare huur en instandhoudingstermijnen) veel lager zijn dan de grondprijzen voor vrije sectorwoningen.

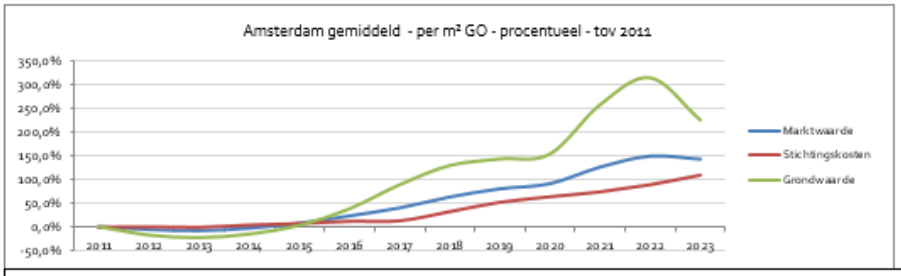
2.2 Op stedelijk niveau

In onderstaande grafieken wordt de gemiddelde en indicatieve ontwikkeling van de marktwaarde, stichtingskosten en grondwaarde per m² GO weergegeven, zowel in absolute bedragen als procentueel.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Marktwaarde	3.200	3.100	3.000	3.200	3.600	4.200	4.700	5.500	6.100	6.500	7.500	8.300	8.100
Stichtingskosten	2.100	2.100	2.100	2.200	2.300	2.400	2.400	2.800	3.300	3.600	3.800	4.100	4.600
Grondwaarde	1.100	1.000	900	1.000	1.300	1.800	2.300	2.700	2.800	2.900	3.700	4.200	3.500

Indicatief en op basis van gemiddelden.



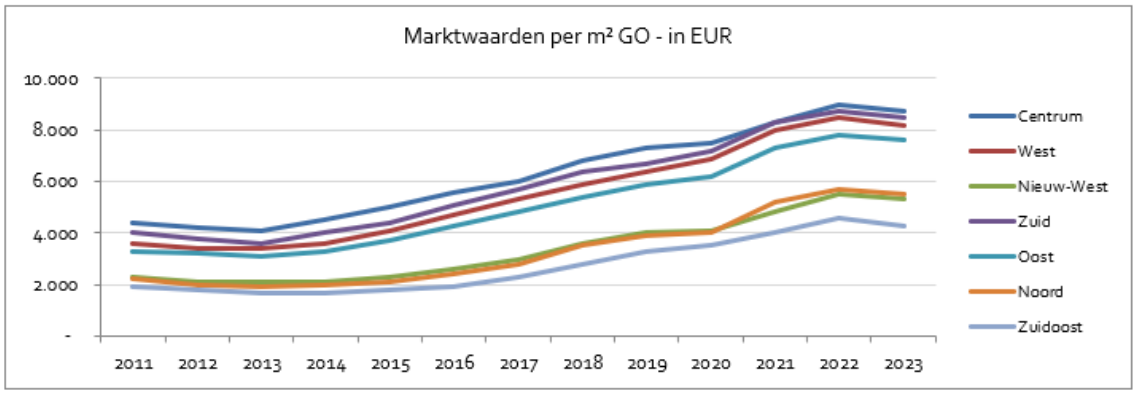
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Marktwaarde	0%	-3%	-6%	0%	13%	31%	47%	72%	91%	103%	134%	159%	153%
Stichtingskosten	0%	0%	0%	5%	10%	14%	14%	33%	57%	71%	81%	95%	119%
Grondwaarde	0%	-9%	-18%	-9%	18%	64%	109%	145%	155%	164%	236%	282%	218%

- Van 2011 tot 2014 daalde de gemiddelde marktwaarde voor een koopwoning in Amsterdam als gevolg van de kredietcrisis. Vanaf 2015 nam de marktwaarde toe, eerst nog relatief gering en daarna sterker. In 2021 en 2022 was de stijging het sterkst. In 2023 nam de marktwaarde vervolgens licht af.
- De stichtingskosten veranderden tot en met 2014 nauwelijks. Vanaf 2014 namen de stichtingskosten toe. De eerste paar jaar geleidelijk en vanaf 2018 harder.
- De grondwaarde volgt de ontwikkeling van de opbrengsten en stichtingskosten en daalt tot en met 2014 en stijgt vanaf 2015 aanzienlijk vanwege het hefboomeffect, met uitzondering van 2019 en 2020 waarin de ontwikkeling van de grondprijzen een vlak beeld lieten zien. In 2023 zijn de grondwaarden gedaald als gevolg van een dalende marktwaarde en sterk gestegen stichtingskosten.

2.3 Per stadsdeel

In voorgaande paragraaf zijn de gemiddelde ontwikkelingen voor heel Amsterdam weergegeven. Tussen stadsdelen zijn verschillen waar te nemen.

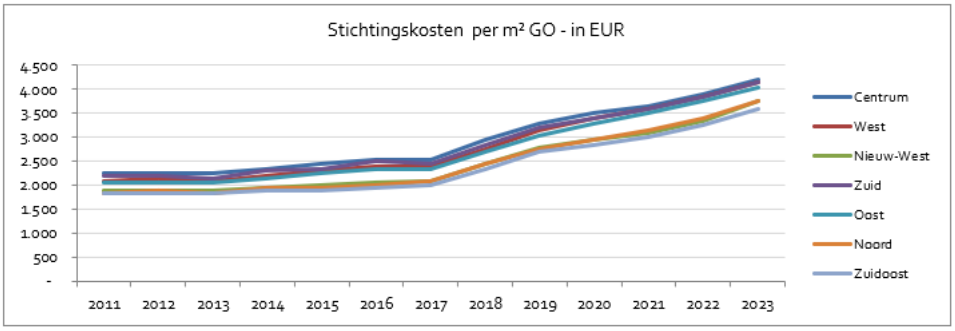
Marktwaardeontwikkeling:



Indicatief en op basis van gemiddelden.

Tussen de verschillende stadsdelen is een verschil in marktwaardeniveau. Qua ontwikkeling valt op dat de stadsdelen binnen de ring vanaf 2014 een stijgende lijn laten zien en de stadsdelen buiten de Ring (incl. Noord) vanaf 2016. De ontwikkeling van de stadsdelen ten opzichte van elkaar is daarna minder verschillend en laten in 2023 een daling in marktwaarden zien voor alle stadsdelen

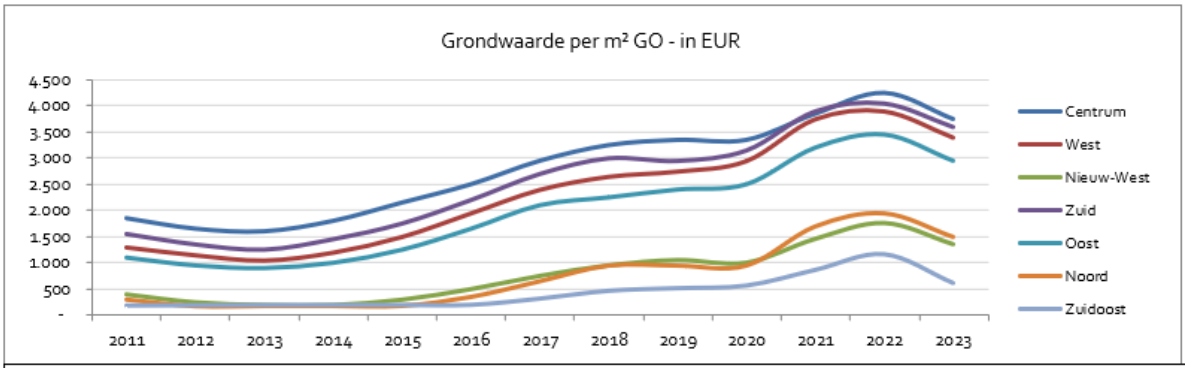
Stichtingskostenontwikkeling:



Indicatief en op basis van gemiddelden.

Het verschil in stichtingskosten tussen de stadsdelen is minder groot dan het verschil in marktwaarde, omdat het bouwen van een woning minder locatieafhankelijk is. Het verschil in stichtingskostenniveau tussen stadsdelen wordt veroorzaakt door de kwaliteitstoeslag die gekoppeld is aan het opbrengstniveau alsook de bereikbaarheid en de complexiteit van de locatie. Qua ontwikkeling valt op dat de stichtingskosten al sinds 2017 sterk stijgen. In 2022 is dit nog iets versterkt vanwege de oorlog in Oekraïne en de gestegen energieprijzen. Vanaf 2023 is de toename grotendeels het gevolg van stijgende lonen.

Grondwaardeontwikkeling:



Indicatief en op basis van gemiddelden.

De ontwikkeling van de grondprijzen volgt de ontwikkeling van de marktwaarden en stichtingskosten. De grondprijzen laten overal een stijging zien en zijn bij de stadsdelen binnen de ring (m.u.v. Noord) het hardst gestegen vanaf 2014. Vanaf 2022 is echter een daling te zien voor alle stadsdelen.

3 Financiële tenderresultaten

Hoofdstuk 3 analyseert de tenderresultaten met als doel inzicht te geven in de marktconformiteit van de afgegeven grondprijzen door G&O (afdeling Strategie & Advies) en daarmee de toepasbaarheid van het vastgestelde grondprijsbeleid. De analyse geeft inzicht in het aantal partijen dat zich heeft ingeschreven op een tender.

3.1 Inleiding

Het uitgangspunt bij het selectiebeleid is dat uitgiften van nieuwe erfpachtrechten plaatsvinden middels een tender. Deze analyse heeft uitsluitend als doel om inzicht te geven in de marktconformiteit van de grondprijzen en daarmee de toepasbaarheid van het vastgestelde grondprijsbeleid. Voor iedere tender wordt immers een genormeerd residuele grondprijs berekend, die bij het uitschrijven van de selectie/tender meegegeven wordt. Deze analyse geeft inzicht in het aantal inschrijvingen per tender. Daarbij geldt dat een grondprijs vaststaat en juridisch bindend is op moment van openbaarmaking van de selectieprocedure.

De optievergoeding kan onderdeel zijn van een tender. De weging van dit onderdeel in de gunningscriteria is momenteel maximaal 10%. Na 2016 is er in tenders bij de weging meer de nadruk gelegd op kwaliteit en duurzaamheid en minder op de financiële kant. Door het lagere gewicht van het financiële aspect in de weging focussen de inschrijvers zich meer op kwaliteit en duurzaamheid van de gebouwen en wordt de optievergoeding lager. Prijs, kwaliteit en duurzaamheid zijn zodoende communicerende vaten.

De analyse van de tenderresultaten beperkt zich tot de tenders waarbij de definitieve gunning in 2023 heeft plaatsgevonden. Daarnaast beperkt de analyse zich tot de definitieve inschrijvingen op die tenders.

3.2 Overzicht tenders

In onderstaand overzicht staat een samenvatting van de analyse van de tenders. Bovenaan is aangegeven wanneer de tenders zijn gepubliceerd, welk gebied het betreft en wat de projectnamen van de tenders zijn. Daarna is het aantal inschrijvers voor de voorselectie en bij de definitieve selectie aangegeven. Uit de informatie blijkt dat er bij elke tender sprake is geweest van voldoende inschrijvingen.

Projectnaam	Datum	Deelgebied	Aantal inschrijvers voorselectie	Aantal inschrijvers definitieve selectie
1. Amstelkwartier Kavel 10 B	6-11-2023	Oost	5	3
2. Sluisbuurt Kavel 1C	20-10-2023	Oost	9	3
3. Buiksloterham kavel 19	6-11-2023	Noord	5	3
4. Strandeiland M5 & M9	20-10-2023	Oost	9	2
5. Sluisbuurt kavel 2C2	20-10-2023	Oost	6	4
6. Tuinen van West Kavel 11	30-10-2023	Nieuw-West	2	
7. Tuinen van West Kavel 12	30-10-2023	Nieuw-West	2	
8. Tuinen van West Kavel 13	30-10-2023	Nieuw-west	2	

In het overzicht is te zien dat in 2023 acht tenders definitief zijn gegund. In 2022 waren dit er zeven. Het aantal voorinschrijvers lag in 2023 tussen 2 en 9. Bij de tenders in 2022 lag dit tussen de 5 en 28 voorinschrijvers.

3.3 Conclusie

Een belangrijke bevinding is dat de grondprijzen uit de tenders geen belemmering hebben gevormd bij de marktpartijen om in te schrijven en te bieden. Op basis van het aantal tenders en inschrijvers is de conclusie dat de grondprijzen geen barrière zijn geweest en daarmee marktconform zijn. Er zijn voldoende inschrijvers op de tenders. Van de tenders die in 2023 definitief zijn gegund, is er begin 2024 één tender teruggegeven (nr. 3 Buiksloterham Kavel 19).

4 Analyse afwijkingsverklaringen

4.1 Mandaat directeur Grond & Ontwikkeling

Op basis van het in het grondprijsbeleid geformuleerde beleidskader worden door de afdeling Strategie & Advies van Grond & Ontwikkeling grondprijsadviezen afgegeven. De directeur Grond & Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van B&W gemandateerd[2] om af te wijken van de conform het grondprijsbeleid gehanteerde uitgangspunten, om te komen tot de meest optimale erfpachtgrondprijs. Hierbij blijft de directeur echter wel gehouden aan wet en regelgeving. De directeur G&O rapporteert de afwijkingen aan het college middels deze “Rapportage toepassing Grondprijsbeleid”.

4.2 Manieren van inzet mandaat manager G&O

Grondprijzen worden op basis van het grondprijsbeleid bepaald. In het grondprijsbeleid staan (beleidsmatige) uitgangspunten. In sommige gevallen en projecten sluiten de beleidsmatige uitgangspunten niet aan bij project- of processpecifieke omstandigheden en is er aanleiding om af te wijken van een of meerdere beleidsmatige uitgangspunten, uiteraard mits dit goed te verantwoorden is. De aanleidingen om af te wijken zijn sterk project- en processpecifiek. Afwijkingen worden verantwoord middels een gestandaardiseerde afwijkingsverklaring, waarin verschillende disciplines van de gemeente (project, juridisch en financieel) input leveren.

4.3 Toepassing van het mandaat in 2023

In de bijlage is een overzicht te vinden van de 10 projecten in 2023 waarbij de directeur gebruik heeft gemaakt van het mandaat, dus waarvoor een afwijkingsverklaring is afgegeven.

In het overzicht wordt per project aangegeven wat de reden is geweest van de toepassing van het mandaat, hoe groot het financiële beslag is, of de mandaattoepassing al heeft geleid tot overeenstemming over het betreffende project, of dat er nog sprake is van een lopende onderhandeling. Per project wordt de 'stand van zaken' weergegeven per 14 april 2024. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

[2] mandaat op grond van bijlage 4 van het Bevoegdhedenbesluit 16 december 2014 onder 3.B, lid 2 sub d i.c. “Het nemen van besluiten inzake erfpachtuitgifte waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde (bandbreedtes van de) erfpachtgrondprijzen, ter realisering van de meest optimale erfpachtgrondprijs (artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet).”

4.4 Bevindingen

Het Team Advisering Grondprijzen (onderdeel van Strategie & Advies) heeft in 2023 ongeveer 443[3] grondprijsadviezen afgegeven ten behoeve van nieuwe uitgiften of wijzingen van bestaande erfpachtrechten. Grondprijsadviezen hebben een bepaalde geldigheidsduur. Geadviseerde grondprijzen zijn normaal gesproken één jaar geldig, uitzonderingen buiten beschouwing gelaten (onder andere minimale/vaste grondprijzen en grondprijzen voor tenders).

In 2023 zijn 10 aan de directeur G&O voorgelegde verzoeken gehonoreerd, wat neerkomt op 2% van het totaal aantal afgegeven adviezen. Dit is vergelijkbaar aan 2022, waarin 13 afwijkingsverklaringen zijn geaccordeerd op een totaal van 622[4] afgegeven grondprijsadviezen.

De afwijkingsbesluiten hebben in zes van de 10 dossiers betrekking op het verlengen van de geldigheidtermijn van een afgegeven grondprijsadvies. In de overige vier dossiers gaat het om het hanteren van een lagere grondwaarde dan wel het hanteren van (de lagere) grondwaarden uit een ‘oud’ ontwikkelrecht of een andere bestemming.

In zes van de 10 dossiers heeft het verzoek om toepassing van het mandaat reeds geleid tot een overeenkomst. In twee dossiers is de verwachting dat deze ook tot een overeenkomst zullen leiden.

Uit bovengenoemde analyse kan worden geconcludeerd dat het grondprijsbeleid overwegend marktconform en passend is, gezien het (zeer) geringe aantal afwijkingen.

[3] Dit jaar is de definitie van het aantal afgegeven grondprijsadviezen scherper opgenomen. In 2022 zijn er 685 grondprijsadviezen afgegeven op basis van de definitie ‘jaartal briefkenmerk grondprijsadvies (inclusief aanvulling)‘. In 2023 is de definitie toegepast waarin grondprijsadviezen (inclusief aanvullingen) die in het betreffende jaar zijn opgeleverd. Ter vergelijking, in 2022 is er in dat geval sprake van 662 opgeleverde grondprijsadviezen en in 2021 respectievelijk 507 grondprijsadviezen.

[4] Op basis van de nieuwe definitie benoemd onder voetnoot 2.

Bijlage 1 Afwijkingsbesluiten (geheim)