Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	16 juli 2024
Portefeuille(s)	Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, sarah.naipal@amsterdam.nl
Onderwerp	Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende.

Het Amsterdamse grondprijsbeleid wordt jaarlijks door het college vastgesteld. Het college van B&W heeft de directeur van Grond en Ontwikkeling (G&O) het mandaat gegeven tot het nemen van erfpacht uitgiftebesluiten waarbij wordt afgeweken van het vastgestelde beleid (Bevoegdhedenbesluit ambtelijke Organisatie Amsterdam d.d. 16 december 2014). In 2013 heeft de raadscommissie gevraagd om inzicht in de toepassing van het grondprijsbeleid. Het college werd daarbij gevraagd inzicht te geven in hoe het vastgestelde grondprijsbeleid “neerslaat” in gesloten overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen. Daarover is voorgaande jaren jaarlijks gerapporteerd en dat gebeurt nu ook met de Rapportage toepassing grondprijsbeleid voor het jaar 2023. 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. Daarnaast geeft de directeur G&O conform het verleende mandaat inzicht in hoe dit mandaat is ingezet.

Uitgangspunt grondprijsbeleid is marktconformiteit

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 vastgoed 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 ieder kwartaal geactualiseerd op basis van de vastgestelde indexcijfers van het voorgaande kwartaal. Voor enkele bestemmingen, zoals sociale huurwoningen van woningcorporaties en sommige sociaal- maatschappelijke

bestemmingen gelden vaste lage grondprijzen. Daarnaast gelden er minimale grondprijzen, indien uit de residuele berekening een negatieve erfpachtgrondprijs voortvloeit.

In deze rapportage wordt in hoofdlijnen ingegaan op het grondprijsbeleid. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen van de opbrengsten, stichtingskosten en grondwaarden voor de periode van 2011 tot en met 2023 voor woningen in de vrije sector. De ontwikkelingen zijn zowel op stedelijk als op stadsdeelniveau inzichtelijk. 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.
Ook worden de resultaten van tenders geanalyseerd om inzicht te geven in de marktconformiteit van de grondprijsadviezen. Hierbij wordt gekeken naar het aantal partijen dat heeft ingeschreven op een tender. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de afgegeven afwijkingsbesluiten. Dit zijn de dossiers waar aanleiding is geweest om af te wijken van de beleidsmatige uitgangspunten om te komen tot de optimale en passende grondprijs.

Belangrijkste punten rapportage
Het grondprijsbeleid kan worden gekenmerkt als realistisch en houdt rekening met de beperkingen die worden opgelegd. Het past zich aan aan de bestuurlijke ambities, bijvoorbeeld voor de realisatie van betaalbare woningen en duurzaamheid. Transparantie staat daarbij voorop. Zo vindt indien daartoe aanleiding is overleg plaats met marktpartijen en erfpachters over marktwaarden, (her)bouwkosten en grondwaarden.

De grondprijzen ontwikkelen zich versterkt ten opzichte van de marktwaarde en de stichtingskosten, vanwege het hefboomeffect. Dit geldt zowel voor de neergaande trend tot circa 2014 als voor de opgaande trend vanaf 2014. Als gevolg van de sterk stijgende stichtingskosten en de afgenomen marktwaarden daalden de grondwaarden voor marktwoningen in 2023. De gemeente houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en voert ook regelmatig gesprekken met marktpartijen waarin dit onderwerp aan de orde komt.

Het uitgangspunt bij het selectiebeleid is dat uitgiften van nieuwe erfpachtrechten plaatsvinden middels een tender. De optievergoeding kan onderdeel zijn van een tender. Na 2016 is er in tenders meer nadruk gelegd op kwaliteit en duurzaamheid, waardoor de weging van de financiële kant (veel) minder werd. Door de lagere weging van het financiële aspect 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. Tenders die in 2023 zijn uitgeschreven, maar die in 2024 worden gegund worden meegenomen in de rapportage over 2024. Een belangrijke bevinding van de analyse is dat de grondprijsadviezen marktpartijen er niet van weerhouden in te schrijven. Gesteld kan worden dat het toegepaste grondprijsbeleid passend en marktconform is. Op alle tenders is voldoende ingeschreven en geboden.

Van de tenders die in 2023 definitief zijn gegund, is er begin 2024 één tender teruggegeven.

De directeur G&O heeft mandaat om af te wijken van in het grondprijsbeleid vastgelegde normen. Afwijkingen kunnen worden toegepast bij onderhandelingen voor nieuwe uitgiften in erfpacht en bij contractuele wijzigingen van bestaande erfpachtrechten (voornamelijk transformaties). 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 het jaar 2023 heeft de directeur G&O voor 10 dossiers een afwijkingsbesluit genomen op een totaal van 443 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.

Tot slot wil ik u informeren dat het college met betrekking tot de geheime bijlage 1 ‘Overzicht afwijkingsbesluiten 2023’ behorende bij de Rapportage geheimhouding heeft opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd voor 20 jaar, d.w.z. 16 juli 2044, of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit deze op te heffen. Na 20 jaar kan worden verondersteld dat deze belangen niet meer worden geschaad bij openbaarheid.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen
1. Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023
2. (GEHEIM) Bijlage Overzicht afwijkingsbesluiten 2023