Nummer VN2024-009961
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 16 juli 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B13

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Vaststellen van de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Vast te stellen de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023 waarvan de belangrijkste punten zijn:

a. op basis van het aantal inschrijvers bij tenders kan worden geconcludeerd dat het toepaste grondprijsbeleid passend en marktconform is;
b. de grondprijzen hebben geen barrière voor de inschrijvers gevormd en zijn daarmee niet te hoog geweest;
c. in tenders ligt het accent meer op kwaliteit en duurzaamheid dan op financieel;
d. de belangstelling voor de tenders is voldoende;
e. er zijn in 2023 door de directeur Grond en Ontwikkeling 10 afwijkingsbesluiten genomen op een totaal van circa 443 afgegeven grondprijsadviezen;
f. in zes van de 10 dossiers heeft het verzoek om toepassing van het mandaat inmiddels geleid tot een overeenkomst.

2. In te stemmen met de raadsinformatiebrief en met de bijbehorende voordracht voor de raadscommissie RO, waarmee de raad wordt geïnformeerd over de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023 en (GEHEIM) Bijlage Overzicht afwijkingsbesluiten 2023.

3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de geheime bijlage 'Overzicht afwijkingsbesluiten 2023' (Bijlage 2 bij deze collegevoordracht) 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 mei 2044, of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit deze op te heffen.

**Kernboodschap**

Het college stelt de rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023 vast. Op basis van het in het grondprijsbeleid geformuleerde beleidskader worden, mede ten behoeve van tenders, grondprijsadviezen afgegeven. De rapportage geeft inzicht in de marktconformiteit van de grondprijsadviezen in 2023. De directeur Grond & Ontwikkeling is door het college gemandateerd om af te wijken van de conform het grondprijsbeleid gehanteerde uitgangspunten, om te komen tot de meest optimale erfpachtgrondprijs. Over de toepassing van het grondprijsbeleid en de afwijkingsbesluiten rapporteert de directeur aan het bestuur. In 2023 zijn 10 afwijkingsbesluiten genomen op een totaal van 443 afgegeven grondprijsadviezen.

**Bestuurlijke achtergrond**

Jaarlijks wordt het Amsterdamse grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en grondwaardebepaling voor bestaande rechten vastgesteld door het college van B en W. In 2013 heeft de raadscommissie gevraagd om inzicht in de toepassing van het grondprijsbeleid. Het college is gevraagd om inzicht te geven in hoe het vastgestelde

grondprijsbeleid "neerslaat" in gesloten overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen.

Ook heeft het college de directeur van G& O het mandaat gegeven tot het nemen van erfpacht uitgiftebesluiten waarbij wordt afgeweken van het vastgestelde (grondprijs)beleid (Bevoegdhedenbesluit ambtelijke Organisatie Amsterdam d.d. 16 december 2014). Daarnaast geeft de directeur G& O conform het verleende mandaat inzicht in hoe dit mandaat is ingezet door het nemen van afwijkingsbesluiten op het geldende grondprijsbeleid.

Op 10 januari 2023 heeft het college het 'Beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023' vastgesteld. Op 22 maart 2023 is het beleid besproken in de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en voor kennisgeving aangenomen.

Op 31 januari 2023 heeft het college het 'Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023' vastgesteld. Dit beleid is eveneens op 22 maart 2023 besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en voor kennisgeving aangenomen.

**Bestuurlijke prioriteit**

n.v.t.

**Wettelijke grondslag**

Artikel 160 eerste lid sub a en d van de Gemeentewet

Het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Artikel 87 van de Gemeentewet

De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.

**Onderbouwing besluit**

**Ad 1. Vast te stellen de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023**

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 G& O 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 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 hoofdlijnen. Ook wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen van de opbrengsten, stichtingskosten en grondwaarden voor de periode van 2011 tot en met 2023 voor vrije sectorwoningen. 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.

Om inzicht te geven in de marktconformiteit van de grondprijsadviezen worden de inschrijvingen 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 geaccordeerde afwijkingsbesluiten. Dit zijn de dossiers waar aanleiding is geweest om af te wijken van de beleidsmatige uitgangspunten om te komen tot de optimale (passende) grondprijs.

Het grondprijsbeleid houdt rekening met de beperkingen die worden opgelegd. Het past zich aan aan de bestuurlijke ambities, bijvoorbeeld met betrekking tot de realisatie van betaalbare woningen en duurzaamheid. Transparantie en marktconformiteit staan daarbij voorop. Zo vindt indien daartoe aanleiding is overleg plaats met marktpartijen en erfpachters over marktwaarden, (her)bouwkosten en grondwaarden.

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.

De grondprijzen ontwikkelen zich versterkt ten opzichte van de marktwaarde en de stichtingskosten, vanwege het hefboomeffect.[1] 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 afgenomen marktwaarden daalden de grondwaarden voor marktwoningen in 2023.

[1] Het hefboomeffect houdt in dat een kleine verandering in opbrengsten en/of stichtingskosten zullen leiden tot een grotere verandering in de grondprijzen.

**Ad 1 a. t/m d.**

**a. op basis van het aantal inschrijvers bij tenders kan worden geconcludeerd, dat het toepaste grondprijsbeleid passend en marktconform is;**

**b. de grondprijzen hebben geen barrière voor de inschrijvers gevormd en zijn daarmee niet te hoog geweest;**

**c. in tenders ligt het accent meer op kwaliteit en duurzaamheid dan op financieel;**

**d. de belangstelling voor de tenders is voldoende;**

Het uitgangspunt bij het selectiebeleid is dat uitgiften van nieuwe erfpachtrechten plaatsvinden middels een tender. Bij een tender geldt dat een grondprijs vaststaat en juridisch bindend is op moment van openbaarmaking van de selectieprocedure.

De optievergoeding is in principe altijd onderdeel van een tender. De weging van dit onderdeel in de gunningscriteria verschilt per 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 acht 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. Een belangrijke bevinding van de analyse is dat de grondprijsadviezen marktpartijen er niet van weerhouden in te schrijven. Gesteld kan worden dat het toepaste 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.

**Ad 1 e. en f.**

**e. er zijn in 2023 door de directeur Grond en Ontwikkeling 10 afwijkingsbesluiten genomen op een totaal van circa 443 afgegeven grondprijsadviezen;**

**f. in zes van de 10 dossiers heeft het verzoek om toepassing van het mandaat inmiddels geleid tot een overeenkomst.**

In het jaar 2023 zijn met betrekking tot 10 dossiers afwijkingsverklaringen geaccordeerd door de directeur G& O, op een totaal van circa 443 afgegeven grondprijsadviezen. De directeur kan het mandaat om af te wijken van in het grondprijsbeleid vastgelegde normen toepassen bij onderhandelingen voor nieuwe uitgiften in erfpacht en bij contractuele wijzigingen van bestaande erfpachtrechten. In de geheime bijlage 1 bij de rapportage is een overzicht opgenomen van de afwijkingsbesluiten uit 2023 waarbij de directeur gebruik heeft gemaakt van het mandaat.

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.

**Ad 2. in te stemmen met de raadsinformatiebrief en met de bijbehorende voordracht voor de raadscommissie RO, waarmee de raad wordt geïnformeerd over de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023 en (GEHEIM) Bijlage Overzicht afwijkingsbesluiten 2023.**

Met de raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023. Deze wordt samen met de rapportage (incl. samenvatting) en de geheime bijlage ter kennisneming aangeleverd voor de Commissie Ruimtelijke Ordening.

**Ad 3. in te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de geheime bijlage Overzicht afwijkingsbesluiten 2023 (Bijlage 2 bij deze collegevoordracht) 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.**

Op de bijlage 'Overzicht Afwijkingsbesluiten 2023' wordt geheimhouding 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 economische of financiële belangen van de gemeente. Deze bijlagen bij de rapportage bevatten marktinformatie en onderhandelingsresultaten die de economische en financiële positie van de gemeente zouden kunnen schaden als zij openbaar zouden worden. De geheimhouding wordt opgelegd voor 20 jaar 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

**Participatie**

Er is geen participatie toegepast, omdat er sprake is van verantwoording van het door de gemeente gevoerde grondprijsbeleid.

**Financiële onderbouwing**

**Conclusie**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst (met uitzondering van Geheime Bijlage).

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst (met uitzondering van Geheime Bijlage).

**Documenten**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2024-044998 | Advies (pdf) |
| AD2024-047625 | B - 13 Getekende brief VN2024-009961.pdf (pdf) |
| AD2024-044992 | Bijlage 1 - Rapportage toepassing grondprijsbeleid en afwijkingen 2023 (msw12) |
| AD2024-044991 | Bijlage 3 - Raadsinformatiebrief - Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023 (msw12) |
| AD2024-045477 | Bijlage 4 - Commissievoordracht Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2023 (1) (2).docx (msw12) |
| AD2024-042780 | College van B&W Voordracht (pdf) |
| AD2024-044993 | GEHEIM - Bijlage 2 - Overzicht Afwijkingsbesluiten 2023 (msw12) |

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Informatie niet beschikbaar

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten