Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 16 en donderdag 17 december 2015

Jaar	**2015**
Afdeling	**1**
Nummer	**1360**
Publicatiedatum	**9 december 2015**
Agendapunt	**14**
Datum besluit B&W	**17 november 2015**

Onderwerp

Instemmen met het verlengen van de Grondprijzenbrief 2015 tot dat de Grondprijzenbrief 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld en vaststellen van actualisering vaste grondprijzen en Grondprijslijst woningen bestaande erfpacht 2015

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. in te stemmen met het verlengen van de Grondprijzenbrief 2015 (waarin het Grondprijsbeleid 2015 staat beschreven) tot dat de Grondprijzenbrief 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld, met het indexeren van de vaste grondprijzen en met het actualiseren van de Grondprijslijst woningen bestaande erfpacht;

2. de volgende grondprijsniveaus per 1 januari 2016 vast te stellen (in afwijking van de Grondprijzenbrief 2015), te weten:
   2.1 de grondprijslijst bestaande rechten woningbouw, hierin zijn de marktwaarden en grondwaarden aangepast op basis van marktgegevens tot en met het tweede kwartaal 2015;
   2.2 de vaste grondprijzen, die daarmee per 1 januari 2016 met 1,0% worden geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index (CPI) van juli 2014 tot juli 2015;

3. kennis te nemen van de notitie over de geactualiseerde grondprijslijsten voor bestaande erfpachtrechten woningbouw van de in verband met de uitvoering van amendement 636 (2011) van het raadslid Van der Ree inzake 'Vaststellen bestuurlijke reactie op het rapport van de commissie Wijntjes inzake het Vereveningsfonds' ingestelde Externe Adviesgroep Grondprijsbeleid, die:
   - aanraadt om ook in 2016 tussentijdse prijsactualisaties door te voeren;
   - adviseert om de buurten Grachtengordel-Zuid, Osdorp-Oost, de Middelveldse Akerpolder, Buitenveldert, Bijlmer-Centrum en -Oost en de Haarlemmerbuurt nog nader qua vast te stellen prijsniveau te beoordelen;
   - de voorgestelde samengestelde index redelijk acht;
   - het eens is met de verwerking van de indexering.

Jaar 2015
Afdeling 1
Nummer 1360
Datum 9 december 2015

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 16 en 17 december 2015

R

Wettelijke grondslag

Gemeentewet, artikel 108. Het Grondprijsbeleid, dat de gemeenteraad met de Grondprijzenbrief vaststelt, is kaderstellend en daarmee een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Bestuurlijke achtergrond

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief ter vaststelling aangeboden aan de Gemeenteraad. Met de Grondprijzenbrief worden de hoofdlijnen van de grondprijsbepaling voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam weergegeven. Tegelijk daarmee worden de grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten woningbouw en de vaste grondprijzen voor het aankomende jaar vastgesteld. In de Grondprijzenbrief staan ook de indicatieve bandbreedten van de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen die actueel en marktconform worden vastgesteld.

In juni 2015 heeft de in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel ingestelde Grondwaardecommissie het advies “Schoon Schip” uitgebracht waarin zij verschillende aanbevelingen doet. Het bestuur bestudeert momenteel deze aanbevelingen. Het advies en de aanbevelingen zullen tot een aangepast Grondprijsbeleid leiden. Het is niet mogelijk nu al een aangepast Grondprijsbeleid aan de gemeenteraad aan te bieden. En omdat de huidige Grondprijzenbrief 2015 vanaf 31 december 2015 niet meer geldig is wordt voorgesteld deze te verlengen zodat de tijd tot een nieuw Grondprijsbeleid (aangepast op basis van de adviezen van de Grondwaardecommissie) wordt overbrugd.

De woningmarkt heeft het afgelopen jaar een onstuimige ontwikkeling doorgemaakt. Voor bestaande erfpachtrechten woningbouw is met het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2015 ook een lijst met grondprijzen per buurt vastgesteld. Voorgesteld wordt om deze grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten woningbouw en de vaste grondprijzen te actualiseren. De grondprijzen voor de overige functies (nieuwbouw woningen, commerciële vastgoedsegmenten) worden conform het beleid in de Grondprijzenbrief 2015 actueel en marktconform bepaald.

In verband met de uitvoering van amendement 636 (2011) van het raadslid Van der Ree inzake ‘Vaststellen bestuurlijke reactie op het rapport van de commissie Wijntjes inzake het Vereveningsfonds’ is de Grondprijzenbrief 2015 aan de externe adviesgroep Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam voorgelegd. Zij hebben over dit beleid in oktober 2014 een advies uitgebracht. Het advies maakte onderdeel uit van de besluitvorming over het Grondprijsbeleid 2015.

Onderbouwing besluit

Ad 1 Verlengen van de Grondprijzenbrief 2015, indexeren van de vaste grondprijzen en actualiseren van de Grondprijslijst woningen bestaande erfpacht

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief ter vaststelling aangeboden aan de Gemeenteraad. In de Grondprijzenbrief worden de hoofdlijnen van de grondprijsbepaling voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam weergegeven. Ook de hoogte van de vaste grondprijzen en de bandbreedten van de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen voor het aankomende jaar worden

vastgesteld. Als bijlage bij de Grondprijzenbrief 2015 is de Grondprijslijst woningen bestaande erfpacht 2015 opgenomen. Hierin worden voor een groot aantal Amsterdamse buurten de specifieke grondwaarden weergegeven die worden gebruikt bij contractwijzigingen of canonherziening einde tijdvak.

Alleen voor de bestemmingen waarvoor de vaste grondprijzen van toepassing zijn wordt de exacte hoogte van de grondprijs in de Grondprijzenbrief 2015 gegeven. Daarnaast is er een lijst met grondprijzen per buurt voor bestaande erfpachtrechten woningbouw toegevoegd. De grondprijzen voor overige functies worden conform het beleid actueel en marktconform bepaald.

Ad 2.1 Grondprijslijst bestaande rechten woningbouw
Ten opzichte van het meetmoment van de grondprijzenbrief 2015 (juli 2014) zijn de woningprijzen in Amsterdam gemiddeld rond de vijf procent gestegen. Er zijn grote verschillen tussen de stadsdelen. Binnen de ringweg is sprake van een gemiddelde prijsstijging van tussen de vijf tot tien procent terwijl in Zuidoost en Nieuw-West de prijzen niet veel zijn gewijzigd ten opzichte van een jaar geleden. De sterke prijsstijging binnen de ringweg is onder andere een gevolg van factoren zoals een verbetering van het economische tij, een groter consumentenvertrouwen, marktwerking en een nog steeds lage rentestand. Het is gebleken dat de prijzen binnen de ring heftiger op deze factoren reageren dan buiten de ring. Grondprijzen bewegen procentueel gemiddeld twee tot drie zo intensief als marktwaarden (wanneer er geen ontwikkelingen zijn in de bouwkosten). Gemiddeld zijn de grondprijzen tien tot twintig procent hoger dan een jaar geleden. In Zuidoost en Nieuw-West wordt veelal de minimale grondprijs gehanteerd en is de grondprijsontwikkeling daarom vertekend. In deze gebieden zou de residuele methodiek tot grondprijzen onder de minimale grondprijs leiden, soms zelfs negatief, en deze grondprijzen worden beleidsmatig op het minimum vastgesteld.

Aangezien de marktwaarde woningbouw bestaande erfpachtrechten een behoorlijke ontwikkeling hebben doorgemaakt is het op zijn plaats de lijst met grondprijzen aan te passen. De grondprijslijst "Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande rechten" (zie bijlage) wordt in belangrijke mate gebruikt bij het berekenen van de canonaanbiedingen ten behoeve van Canonherziening Einde Tijdvak (CHET) en voor contractwijzigingen. In 2016 zullen er CHET's plaatsvinden in stadsdeel Zuid, Zuidoost, Nieuw West en Noord.

De canon komt tot stand door de grondwaarde per m² gebruiksvloeroppervlak (gbo) uit de lijst, te vermenigvuldigen met de woninggrootte en het geldende canonpercentage in het kwartaal dat de canon wordt berekend. In het vierde kwartaal 2015 is het canonpercentage 1,17% voor canonherzieningen bij einde tijdvak. Ter illustratie: voor een woning van 80m² gebruiksvloeroppervlak waarvoor de (minimale) grondprijs van € 181 van toepassing is, wordt de jaarcanon € 169 per jaar (80 x 181 x 1,17%). Deze zal jaarlijks conform de Algemene Bepalingen 2000 worden aangepast met de inflatie min 1%.

Ad 2.2 Indexering vaste grondprijzen
De vaste grondprijzen voor diverse niet commerciële functies, waaronder sociale huurwoningen, worden per 1 januari 2016 geïndexeerd met 1,0%, conform de Consumenten Prijs Index (CPI) van juli 2014 tot juli 2015.

Jaar 2015
Afdeling 1
Nummer 1360
Datum 9 december 2015

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 16 en 17 december 2015

R

Het indexeren van de grondprijzen voor sociale woningbouw is het resultaat van afspraken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), die zijn vastgelegd in Bouwen aan de Stad 1, herbevestigd in Bouwen aan de Stad 2. Tabel 4.1 op bladzijde 35 van de Grondprijzenbrief 2015 wordt vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 4.1 De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2016, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud- West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens	€ 35.184 exclusief BTW
Gebied 2	Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), Stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens), Buiksloterham	€ 23.456 exclusief BTW
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 15.357 exclusief BTW

Verder wordt voorgesteld ook de minimum grondprijs voor vrije sectorwoningen te indexeren met 1,0% conform de CPI, naar € 181 per m² gebruiksoppervlak (gbo).

In het verlengde van voorstaande wordt voorgesteld om ook de andere vaste grondprijzen (overige functies, cultuur & ontspanning / sport en recreatie exclusief marktsector, winkel- en kantoorruimte in een woonomgeving, winkel- en kantoorruimte in een woonomgeving in aandachtsgebieden en bedrijfsruimte in een woonomgeving) te indexeren met de CPI.

Concreet betekent dit de volgende wijzigingen:

Bestemming	**Grondprijzenbrief 2015**	**Aanpassing per 1-1-2016**
Kantoorruimte (solitaire) kleinschalige winkelruimte in een woonomgeving Nieuw West, Noord en Zuidoost	€ 250 per m² bruto vloeroppervlak	€ 253 per m² bruto vloeroppervlak
Kantoorruimte (solitaire) kleinschalige winkelruimte in een woonomgeving overige stadsdelen	€ 374 per m² bruto vloeroppervlak	€ 378 per m² bruto vloeroppervlak
Kleinschalige Bedrijfsruimte in een woonomgeving	€ 169 per m² bruto vloeroppervlak	€ 171 per m² bruto vloeroppervlak
Overige minimale en vaste grondprijzen	€ 169 per m² bruto vloeroppervlak	€ 171 per m² bruto vloeroppervlak

De minimale grondprijs voor gebouwd parkeren wordt € 1.738 per parkeerplaats (deze prijs is gelijkgesteld aan de afkoopsom voor een garage voor woningcorporaties, collegebesluit BD2015-013002, 6 oktober 2015).

Ad 3 Adviesgroep Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam
In verband met de uitvoering van amendement 636 (2011) van het raadslid Van der Ree inzake 'Vaststellen bestuurlijke reactie op het rapport van de commissie Wijntjes inzake het Vereveningsfonds' is sinds 2012 een externe adviesgroep ingesteld. De

adviesgroep heeft in oktober 2014 een adviesrapport over de Grondprijzenbrief 2015 uitgebracht. Aangezien het voorstel is de Grondprijzenbrief te verlengen is alleen de grondprijslijst woningbouw bestaande rechten aan de externe adviesgroep voorgelegd. Inhoudelijk is het grondprijsbeleid niet gewijzigd ten opzichte van de vigerende Grondprijzenbrief 2015. En de adviesgroep heeft zich al over dit beleid uitgesproken. De grondprijslijsten voor bestaande erfpachtrechten woningbouw worden geactualiseerd. Dit betreft een tijdelijke maatregel. Na bepaling van het standpunt van het college op het advies van de Grondwaardecommissie zal het college uw vergadering een Grondprijzenbrief 2016 aanbieden waarin het advies van de Grondwaardecommissie is verwerkt. De verlenging van het Grondprijsbeleid 2015 zal de tijd vanaf 1 januari 2016 tot de vaststelling van het Grondprijsbeleid 2016 overbruggen. De tijd dat de verlenging van kracht zal zijn is daarmee naar verwachting beperkt.
De adviesgroep heeft op 26 oktober 2015 een notitie uitgebracht met haar advies over de geactualiseerde grondprijslijsten voor bestaande erfpachtrechten woningbouw. De Adviesgroep geeft naar aanleiding van de beoordeling van de grondprijslijst het volgende advies: “De Adviesgroep raadt aan om de buurten Grachtengordel Zuid, Osdorp Oost, de Middelveldse Akerpolder, Buitenveldert, Bijlmer Centrum en Oost en de Haarlemmerbuurt nog nader qua vast te stellen prijsniveau te beoordelen.” Naar aanleiding hiervan is nogmaals gekeken naar de onderliggende data en indicatoren van de grondprijslijst. Dit heeft tot de conclusie geleid dat de data onvoldoende eenduidig zijn om een grondprijs te kunnen opnemen voor de Grachtengordel-Zuid en Buitenveldert. Grondprijzen voor deze buurten zullen per geval dat een grondprijs noodzakelijk is worden bepaald. Voor Osdorp-Oost en Bijlmer-Centrum en -Oost is de minimum grondwaarde van toepassing. Aanpassing van de marktwaarde heeft daarom geen effect op de grondwaarde. Voor de Haarlemmerbuurt en Middelveldse Akerpolder beschikt de gemeente over veel data die de opgenomen marktwaarde bevestigen. Voor deze deelgebieden ziet Grond & Ontwikkeling geen aanleiding de marktwaarden aan te passen of géén marktwaarde op te nemen.

	Financiële paragraaf					
Grondexploitatie: Ja/Nee			Totale omvang krediet:	€		
			Financiële dekking:			
Investering: Ja/Nee			Totale omvang krediet:	€		
			Afschrijvingstermijn:			
			Gebruikt rentepercentage:	%		
			Looptijd krediet:			
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee			Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€		
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						

Jaar 2015
Afdeling 1
Nummer 1360
Datum 9 december 2015

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 16 en 17 december 2015

R

Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

Grondprijzen worden actueel en residueel bepaald. Dit besluit hierdoor geen effect op de financiën omdat het geen verandering brengt in dit beleid. De grondprijslijst bestaande woningen volgen de marktontwikkelingen. Dit heeft gevolgen voor de canonaanzegging in het kader van de canonherzieningsprocedure bij einde tijdvak van bestaande erfpachtrechten en op contractwijzigingen.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. definitieve Grondprijzenbrief 2015 (vastgesteld in de gemeenteraad van 17 december 2014)
2. Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande rechten 2016 (geactualiseerd)
3. Notitie Adviesgroep Grondprijsbeleid Amsterdam, 26 oktober 2015

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl, (10)(2e)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester