Gemeente Amsterdam

2025-08-26

Rapportage toepassing grondwaardebeleid 2024

Inclusief afwijkingsbesluiten

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 grondwaardebeleid. Het belangrijkste uitgangspunt van het grondwaardebeleid 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 grondwaardebeleid. In de rapportage wordt in hoofdlijnen ingegaan op het grondwaardebeleid. 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 2024. De ontwikkelingen worden zowel op stedelijk als op stadsdeelniveau inzichtelijk gemaakt.
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. In 2024 is juist weer een stijgende lijn waar te nemen in de grondwaarde.

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. Een belangrijk onderdeel van de grondprijsadviezen die worden afgegeven, zijn voor tenderprojecten. Er wordt daarom in deze rapportage inzicht gegeven 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 grondwaardebeleid.

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 kan een optievergoeding een onderdeel zijn van een tender. De gemeente hanteert daarbij een van twee varianten, namelijk:
- een vast bedrag aan optievergoeding
- een geboden optievergoeding
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 zeven tenders waarbij de voorlopige inschrijving in 2024 heeft plaatsgevonden.

Op basis van het aantal inschrijvers is de conclusie dat de grondprijzen geen belemmering zijn geweest om in te schrijven en te bieden. Er zijn voldoende inschrijvers op de tenders geweest.

In 2024 zijn voor acht projecten afwijkingsverklaringen geaccordeerd door de directeur Grond en Ontwikkeling, op een totaal van 550 afgegeven grondprijsadviezen. Dit is minder dan 2% van alle afgegeven adviezen. De afwijkingsbesluiten hebben in vier van de acht dossiers betrekking op het verlengen van de geldigheidtermijn van een afgegeven grondprijsadvies. In de overige vier dossiers gaat het om het hanteren van een andere prijspeiljaar dan wel het toepassen van een andere grondprijscategorie en een extra gronduitgifte om niet.
In vier van de acht 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 grondwaardebeleid. Deze rapportage verantwoordt de toepassing van het grondwaardebeleid.

De rapportage is als volgt opgebouwd:
- Hoofdstuk 1 gaat op hoofdlijnen in op het grondwaardebeleid: wie stelt het grondwaardebeleid vast, welke beleidsstukken zijn er en wat zijn de belangrijkste principes en uitgangspunten?
- Hoofdstuk 2 geeft de indicatieve prijsontwikkelingen weer binnen het grondwaardebeleid. Voor de periode van 2011 tot en met 2024 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 grondwaardebeleid. 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) grondwaarde[1].

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 grondwaardebeleid. 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 grondwaardebeleid in 2024.

[1] In het grondprijsbeleid wordt voornamelijk de term grondprijs gebruikt. In de praktijk of andere gemeentelijke stukken wordt ook wel de term grondwaarde, erfpachtgrondprijs of erfpachtgrondwaarde gebruikt. Vaak wordt hetzelfde bedoeld.

Inhoud

1 Grondwaardebeleid 6
1.1 De grondpolitiek 6
1.2 Beleidskader 7
1.3 Soorten grondwaardebeleid 7
1.4 Uitgangspunten en principes 8

2 Ontwikkeling erfpachtgrondprijzen 10
2.1 Inleiding 10
2.2 Op stedelijk niveau 11
2.3 Per stadsdeel 12

3 Tenderresultaten 16
3.1 Inleiding 16
3.2 Overzicht tenders 17

4 Analyse afwijkingsverklaringen 20
4.1 Mandaat directeur Grond & Ontwikkeling 20
4.2 Manieren van inzet mandaat manager G&O 20
4.3 Toepassing van het mandaat in 2024 20
4.4 Bevindingen 21

Bijlage 1 Afwijkingsbesluiten (geheim) 22

1 Grondwaardebeleid

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 wordt of is uitgegeven. De grondprijzen, die volgen uit het grondwaardebeleid, 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 grondwaardebeleid 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 grondwaardebeleid uit te werken en vast te stellen. Op basis van het grondwaardebeleid bepaalt Grond en Ontwikkeling de grondprijzen.

1.3 Soorten grondwaardebeleid

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

1. *Grondwaardebeleid voor nieuwe uitgiften*
   Dit grondwaardebeleid 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. *Grondwaardebeleid voor bestaande erfpachtrechten*
   Dit grondwaardebeleid 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[2]:

[2] In 2024 is er nog sprake van twee individuele beleidsstukken voor nieuwe erfpachtuitgiften en bestaande erfpachtrechten. In 2025 zijn deze twee documenten samengevoegd in één beleidsstuk. Deze rapportage blikt terug op 2024 en diens beide beleidsstukken.

- ‘Beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024’, vastgesteld door het College op 12 december 2023;
- ‘Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024’, vastgesteld door het College op 19 december 2023.

1.4 Uitgangspunten en principes

Zowel het grondwaardebeleid 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 grondwaardebeleid 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 grondwaardebeleid extern getoetst en wordt er gerapporteerd over de toepassing van het grondwaardebeleid.

De hoogte van de marktconforme grondwaarde 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 periodiek geactualiseerd op basis van vastgestelde externe indexcijfers.

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 erfpachtgrondwaarde 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[3]. Dit wordt hieronder toegelicht met twee gesimplificeerde (en fictieve) voorbeelden.

Moment in de tijd
In jaar 0 levert woning X bij vrije verkoop 350.000 euro op. In jaar 1 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.

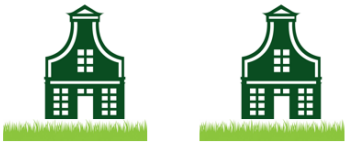
■ Moment in tijd



	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%

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

2 Ontwikkeling erfpachtgrondprijzen

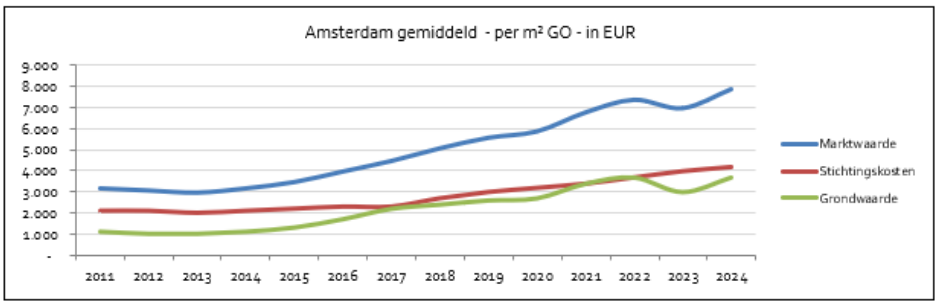
2.1 Inleiding

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 vanwege de 40-40-20 maatregel slecht 20% van de nieuwbouw in de vrije sector plaatsvindt en 80% betrekking heeft op betaalbare woningen. De meeste grondprijzen die worden afgegeven zijn daarom voor de (eeuwigdurende) middeldure en sociale huurwoningen. Hierbij gelden vaste prijzen op basis van het grondwaardebeleid, die vanwege de erfpachtrechtelijke beperkingen (zoals betaalbare huur en instandhoudingstermijnen) veel lager zijn dan de grondprijzen voor vrije sectorwoningen.

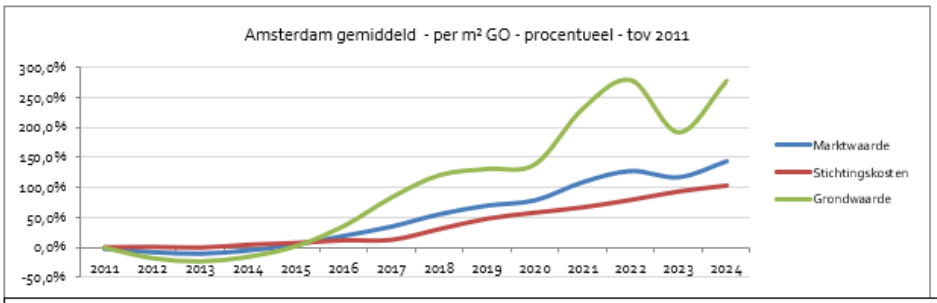
2.2 Op stedelijk niveau

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. In tegenstelling tot voorgaande jaren is Weesp ditmaal ook opgenomen in de rapportage. Dit heeft enig effect op bepaalde onderzoeksresultaten. De beschikbare data over Weesp begint pas in 2023, waardoor de toevoeging van Weesp alleen invloed heeft op de analyse vanaf dat jaar.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Marktwaarde	3.200	3.100	3.000	3.200	3.500	4.000	4.500	5.100	5.600	5.900	6.800	7.400	7.000	7.900
Stichtingskosten	2.100	2.100	2.000	2.100	2.200	2.300	2.300	2.700	3.000	3.200	3.400	3.700	4.000	4.200
Grondwaarde	1.100	1.000	1.000	1.100	1.300	1.700	2.200	2.400	2.600	2.700	3.400	3.700	3.000	3.700

Indicatief en op basis van gemiddelden.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Marktwaarde	-2%	-8%	-10%	-5%	5%	20%	35%	56%	70%	79%	109%	128%	117%	144%
Stichtingskosten	0%	1%	0%	4%	7%	12%	13%	30%	48%	58%	67%	79%	93%	103%
Grondwaarde	0%	-17%	-23%	-15%	3%	36%	84%	121%	131%	139%	232%	279%	192%	277%

Indicatief en op basis van gemiddelden.

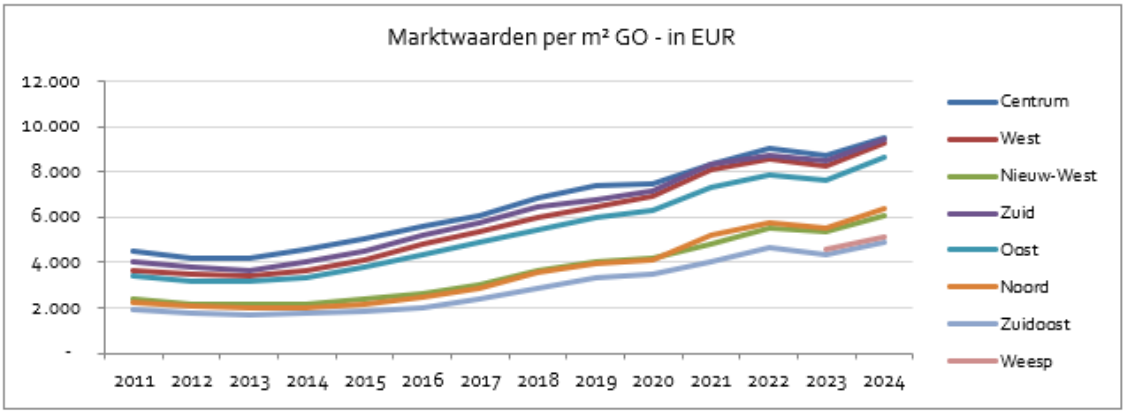
- Van 2011 tot 2014 daalde de gemiddelde marktwaarde voor een koopwoning in Amsterdam als gevolg van de kredietcrisis. Vanaf 2015 nam de marktwaarde toe, eerst nog relatief gering en daarna sterker. In 2021 was de stijging het sterkst. In 2023 daalde de marktwaarde licht, maar in 2024 zette de groei weer door.
- Tot 2014 bleven de stichtingskosten nagenoeg stabiel. Vanaf 2014 begon een geleidelijke stijging, die vanaf 2017 versneld doorzette. Vanaf 2021 namen de stichtingskosten fors toe,

voornamelijk als gevolg van verstoringen in de toeleveringsketens na de coronapandemie, een toenemende vraag naar materialen, personeelstekorten, de oorlog in Oekraïne en de gestegen energieprijzen.
- De grondwaarde beweegt mee met de ontwikkeling van de opbrengsten en stichtingskosten. Tot en met 2014 daalde de grondwaarde, waarna vanaf 2015 een aanzienlijke stijging plaatsvond door het zogenoemde hefboomeffect. Een uitzondering hierop vormen de jaren 2019 en 2020, waarin de grondprijzen stabiel bleven. In 2023 daalde de grondwaarde als gevolg van een teruglopende marktwaarde in combinatie met sterk gestegen stichtingskosten. In 2024 is de grondwaarde weer toegenomen, gedreven door stijgende marktwaarden.

2.3 Per stadsdeel

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

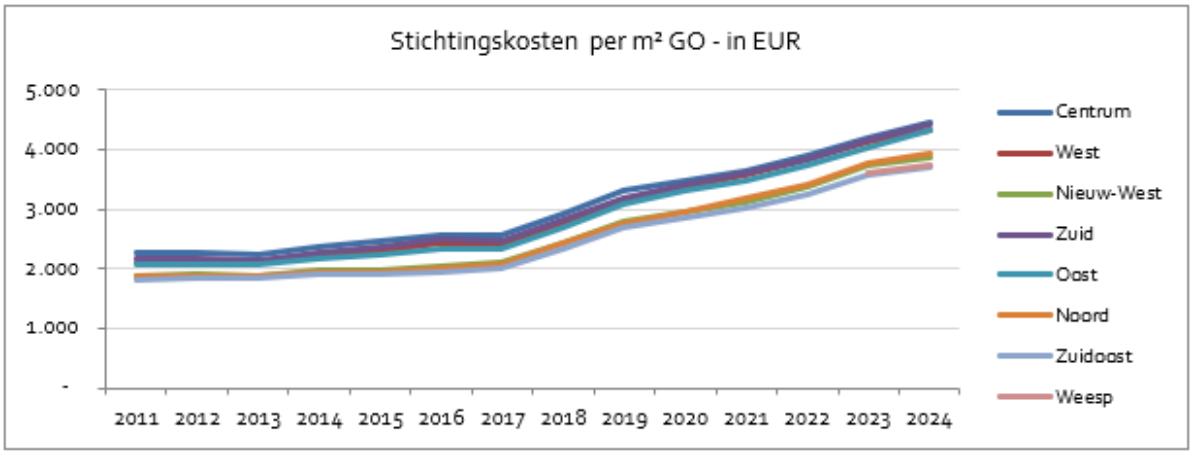
Marktwaardeontwikkeling:



Indicatief en op basis van gemiddelden.

Er zijn duidelijke verschillen in het marktwaardeniveau tussen de stadsdelen. De stadsdelen binnen de ring laten vanaf 2014 een stijgende trend zien, terwijl de stadsdelen buiten de ring (inclusief Noord) deze groei vanaf 2016 inzetten. Vanaf dat moment verloopt de ontwikkeling in marktwaarde tussen de stadsdelen grotendeels gelijk. In 2023 daalde de marktwaarde in alle stadsdelen, maar in 2024 is weer sprake van een stijging.

Stichtingskostenontwikkeling:



Indicatief en op basis van gemiddelden.

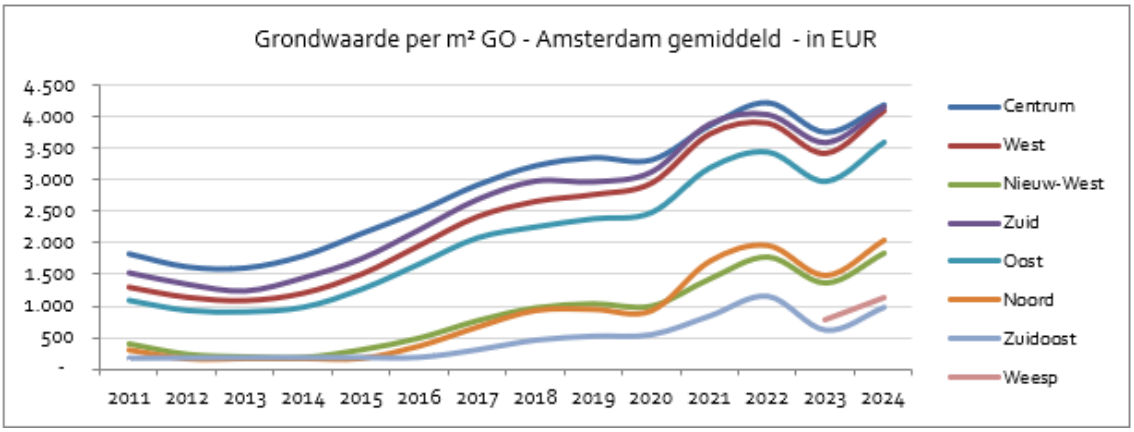
Het verschil in stichtingskosten tussen de stadsdelen is minder groot dan het verschil in marktwaarde, omdat het bouwen van een woning minder locatieafhankelijk is. Het verschil in stichtingskostenniveau tussen stadsdelen wordt veroorzaakt door de kwaliteitstoeslag die gekoppeld is aan het opbrengstniveau alsook de bereikbaarheid en de complexiteit van de locatie. Qua ontwikkeling valt op dat de stichtingskosten al sinds 2017 sterk stijgen. Vanaf 2021 is dit versterkt vanwege de coronapandemie, de oorlog in Oekraïne en de gestegen energieprijzen. Vanaf 2023 is de toename grotendeels het gevolg van stijgende lonen.

Voor de indexering van de bouwkostenreferenties wordt gebruik maakt van een samengestelde bouwkosten-index met een structurele component en met specifieke component voor de Amsterdamse marktwerking, die specifieker aansluit op de Amsterdamse markt dan de reguliere landelijke BDB-index of de CBS bouwkostenindex. BDB is een externe partij en de gemeente koopt data en cijfers in die specifiek voor de Amsterdamse markt zijn opgesteld. In onderstaand figuur is de ontwikkeling van de Amsterdamse index te zien ten opzichte van de landelijke index.



Bron: BDB Bouw(kosten)data

Grondwaardeontwikkeling:



Indicatief en op basis van gemiddelden.

De ontwikkeling van de grondprijzen volgt de beweging van de marktwaarden en stichtingskosten. In alle gebieden is sprake van een stijging, waarbij de stadsdelen binnen de ring (m.u.v. Noord) sinds 2014 de sterkste groei laten zien. In 2023 daalde de grondwaarde, maar in 2024 is opnieuw een stijging te zien.

3 Tenderresultaten

Hoofdstuk 3 analyseert de tenderresultaten en geeft tevens 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 afgegeven grondprijzen voor tenders. Voor iedere tender wordt immers een genormeerd residuele grondwaarde 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 grondwaarde vaststaat en juridisch bindend is op moment van openbaarmaking van de selectieprocedure.

De optievergoeding kan onderdeel zijn van een tender. De gemeente hanteert daarbij een van twee varianten, namelijk:
- een vast bedrag aan optievergoeding (veelal gebaseerd op een inschatting van de proceskosten) en geboden optievergoedingen)
- een geboden optievergoeding, waarbij bij de selectie van de marktpartij voor een grondpositie selectiepunten worden toebedeeld op basis van de hoogte van het door inschrijvers geboden optiebedrag.

Voor welke variant wordt gekozen wordt per tender bepaald en is afhankelijk van de locatie en het programma.

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 publicatie en voorinschrijving in 2024 heeft plaatsgevonden.

3.2 Overzicht tenders

In onderstaand overzicht staat een samenvatting van de tenders. Aangegeven is 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 aangegeven.

	Tender en publicatiedatum	Stadsdeel	Programma	Aantal inschrijvingen voorselectie
1	Sluisbuurt 1A2 20-jun-24	Oost	Max 13.000 m2 totaal BVO. Max 110 VSK. Max 500 m2 BVO niet-woonprogramma	16
2	Kavel 1 Muyskenkwartier 16-jul-24	Oost	• Max 20.300 m² BVO wonen (30%/40%/30%). MDH: Minimaal 20 woningen groter dan 80 m2 gbo met minimaal 4 kamers. De overige woningen hebben conform beleid, een minimale woninggrootte van 40 m2 gbo Bedrijven: min. 700 m² / max. 1.600 m² BVO. Kantoren, dienstverlening en horeca: max. 3.000 m² BVO	6
3	Kavel 2a+6 Eenhoorngebied 18-nov-24	Oost	Circa 9000 m2 bvo MDH, VS woningen en voorzieningen in de plint. Min. 1/3 aantal GO VS (gem. 65 m2 GO). Min. 2/3 aantal GO MDH min 40m2 GO. Min 25% MDH min 70 m2 GO.	6
4	kavel 5-08 Centrumeiland 24 juni 2024	Oost	Ruimte voor een zorginstelling voor intramurale zorg van circa 6.775 m2 BVO	3
5	Strandeiland bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b. 24 juni 2024	Oost	Max. 190 woningen, buurthub en een kinderdagverblijf: min. 40% en max. 50% MDH en min. 50% en max. 60% VS koop.	6
6	Tuinen van West Kavel N5 21 november 2024	Nieuw West	Ruimte voor stadslandbouw en/of natuur met kleinschalig seizoenskamperen	2
7	Centrumeiland Blok 16 14-nov-24	Oost	Ruimte voor een onderscheidend woonconcept met max. 110 woningen	14

In het overzicht is te zien hoeveel tenders in 2024 zijn gepubliceerd Het aantal voorinschrijvers lag tussen de 2 en de 16. Uit de informatie blijkt dat er bij elke tender sprake is geweest van voldoende (voor)inschrijvingen. Een belangrijke bevinding van de analyse is dat de grondprijsadviezen marktpartijen er niet van weerhouden in te schrijven.

Herijkte tenderprojecten

Van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 was de tijdelijke crisismaatregel herijking van grondprijsafspraken van kracht. Hierbij konden partijen een aanvraag indienen voor herijking van een eerder overgekomen grondwaarde, mits de erfpachtaanbieding nog niet is geaccepteerd. Deze maatregel gold ook voor tenderprocedures (met voorbehoud van toepassing van strengere regels). In onderstaand overzicht zijn de tenders opgenomen waarvoor in 2024 een herijking is aangevraagd en een nieuw grondprijsadvies voor is opgesteld op grond van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzen.

	Tender en publicatiedatum	Stadsdeel	Grondwaarde hoger/lager na herijking
1	World Of Food 2.0 (2021)	Zuid-Oost	Hoger
2	Sluisbuurt 5A1 (2020)	Oost	Hoger
3	Joan Muyskenweg 19 (2021)	Oost	Lager
4	Bredius locatie (2020)	West	Lager
5	Sluisbuurt 4B1 (2021)	Oost	Lager
6	Sluisbuurt 4A 2021	Oost	Lager
7	Sluisbuurt 5C2 (2020)	Oost	Lager
8	Ravel Zuidas kavel A (2021)	Zuid	Lager
9	Omval Weespertrekvaart (2021)	Oost	Hoger
10	Deelgebied Beethoven kavel 2 (2022)	Zuid	Lager
11	Kavel 7 Amstelkwartier (2023)	Oost	Lager
12	Podium kavel C/D	West	Hoger

	(2021)		
13	Centrumeiland kavel 09-07 (2021/2022)	Oost	Lager
14	Weespertrekvaart Midden kavel 2 en 3 (2021)	Oost	Lager
15	Strandeiland kavels M5-M7 (2022)	Oost	Lager
16	Barrio Lobi kavel 1A, 3, 5 (2021)	Zuid-Oost	Hoger
17	EGoli kavel 4 (2022)	Zuid-Oost	Hoger
18	Amstelkwartier kavel 10B (2023)	Oost	Lager
19	Elzenhagen-Zuid Blok NN2	Noord	Lager
20	Kavel 05-01 Ijburg-Centrumeiland (2021/2022)	Oost	Lager
21	Buiksloterham 19F Bonte Hulst (2022)	Noord	Lager
22	Buiksloterham 19E Woonwolk (2022)	Noord	Lager
23	AA-plein blok 6 plandeel 2 (2021/2022)	Nieuw-West	Lager
24	Vianney-locatie	Noord	Lager

In het overzicht is te zien dat voor 18 van de 24 tenderprojecten na herijking van de grondwaarde in een lagere grondwaarde heeft geresulteerd.

4 Analyse afwijkingsverklaringen

4.1 Mandaat directeur Grond & Ontwikkeling

Op basis van het in het grondwaardebeleid 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[4] om af te wijken van de conform het grondwaardebeleid gehanteerde uitgangspunten, om te komen tot de meest optimale erfpachtgrondwaarde. 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 Grondwaardebeleid”.

4.2 Manieren van inzet mandaat manager G&O

Grondprijzen worden op basis van het grondwaardebeleid bepaald. In het grondwaardebeleid 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 afhankelijk. 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 2024

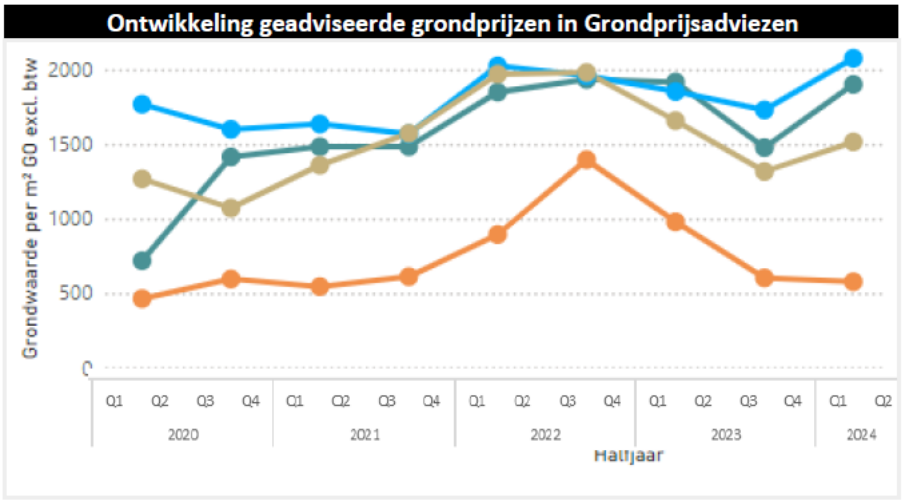
In bijlage 1 is een overzicht te vinden van de acht projecten in 2024 waarbij de directeur gebruik heeft gemaakt van het mandaat, dus waarvoor een afwijkingsverklaring is afgegeven.

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 26 februari 2025. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

[4] mandaat op grond van bijlage 2 van het Algemeen mandaatbesluit 3 oktober 2024 onder hoofdstuk 4, paragraaf 3 onder sub 21 “Het nemen van besluiten inzake erfpachtuitgifte dan wel wijzigingen van erfpachtrechten waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde (bandbreedtes van de) grondprijzen, ter realisering van de meest optimale grondprijs in de zin van artikel 160, eerste lid onder d, van de Gemeentewet”.

4.4 Bevindingen

Het Team Advisering Grondprijzen (onderdeel van Strategie & Advies) heeft in 2023 ongeveer 550 grondprijsadviezen afgegeven ten behoeve van nieuwe uitgiften of wijzingen van bestaande erfpachtrechten. In onderstaand figuur is de ontwikkeling van het aantal grondprijsadviezen weergegeven tussen 2020 en 2024. 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 2024 zijn acht aan de (waarnemend) directeur G&O voorgelegde verzoeken gehonoreerd, wat neerkomt op circa 1,5% van het totaal aantal afgegeven adviezen. Dit is iets minder dan 2023, waarin 10 afwijkingsverklaringen zijn geaccordeerd op een totaal van 443 afgegeven grondprijsadviezen.

De afwijkingsbesluiten hebben in vier van de acht dossiers betrekking op het verlengen van de geldigheidtermijn van een afgegeven grondprijsadvies. In de overige vier dossiers gaat het om het hanteren van een andere prijspeiljaar dan wel een extra gronduitgifte om niet en toepassen van een andere grondprijscategorie van een bestemming.

In vier van de acht dossiers heeft het verzoek om toepassing van het mandaat reeds geleid tot een overeenkomst.

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

Bijlage 1 Afwijkingsbesluiten (geheim)