Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 09 september 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B20

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2024

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vast te stellen de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2024 waarvan de belangrijkste punten zijn:

a. Dat de ontwikkeling van de grondwaarden in 2024 ten opzichte van 2023 is toegenomen, gedreven door stijgende marktwaarden.
b. Dat er in 2024 door de directeur Grond en Ontwikkeling acht afwijkingsbesluiten zijn genomen op een totaal van circa 550 afgegeven grondprijsadviezen;
c. Dat in vier van de acht dossiers het afwijkingsbesluit heeft geleid tot een overeenkomst.
d. Op basis van het aantal inschrijvers bij tenders kan worden geconcludeerd dat de grondprijzen geen barrière voor de inschrijvers hebben gevormd.

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 2024 en (GEHEIM) Bijlage Overzicht afwijkingsbesluiten 2024.

3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de geheime bijlage Overzicht afwijkingsbesluiten 2024 (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. 9 september 2045, of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit deze op te heffen.

Kernboodschap

Het college stelt de rapportage toepassing grondprijsbeleid 2024 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 2024. 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 2024 zijn acht afwijkingsbesluiten genomen op een totaal van 550 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 (Algemeen mandaatbesluit d.d. 3 oktober 2024). 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 12 december 2023 heeft het college het Beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024, vastgesteld. Op 10 januari 2024 is het beleid besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening.

Op 19 december 2023 heeft het college het Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024, vastgesteld. Dit beleid is op 13 maart 2024 besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening.

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 169 eerste en tweede lid van de Gemeentewet
Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

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.

Artikel 5.1 tweede lid onder b Wet open overheid
Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Vast te stellen de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2024

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 op hoofdlijnen. Ook wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen van de opbrengsten, stichtingskosten en grondwaarden voor de periode van 2011 tot en met 2024 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 (collegebesluit d.d. 12 december 2023). Grondprijsadviezen die op basis van deze tijdelijke maatregel zijn afgegeven, worden in de rapportage over 2024 meegenomen.

Ad 1a. Dat de ontwikkeling van de grondwaarden in 2024 ten opzichte van 2023 is toegenomen, gedreven door stijgende marktwaarden.

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. In 2024 is de grondwaarde weer toegenomen, gedreven door stijgende marktwaarden.

Ad 1b. en 1c.

b. Er in 2023 door de directeur Grond en Ontwikkeling acht afwijkingsbesluiten zijn genomen op een totaal van circa 550 afgegeven grondprijsadviezen;

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

In het jaar 2024 zijn met betrekking tot acht dossiers afwijkingsverklaringen geaccordeerd door de (waarnemend) directeur G&O, op een totaal van circa 550 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 2024 waarbij de (waarnemend) directeur gebruik heeft gemaakt van het mandaat.

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.

Ad 1d. Op basis van het aantal inschrijvers bij tenders kan worden geconcludeerd dat de grondprijzen geen barrière voor de inschrijvers hebben gevormd;

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 gemeente hanteert daarbij één van de twee varianten:

- een vast bedrag aan optievergoeding, of;
- een geboden optievergoeding.

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

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 zeven tenders waarbij de publicatie en voorinschrijving in 2024 heeft plaatsgevonden.

Een belangrijke bevinding van de analyse is dat de afgegeven grondprijsadviezen marktpartijen er niet van weerhouden in te schrijven. Op alle tenders is voldoende ingeschreven en geboden.

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 grondprijs, mits de erfpachtaanbieding nog niet is geaccepteerd. Deze maatregel gold ook voor tenderprocedures (met voorbehoud van toepassing van strengere regels). Voor 24 tenderprojecten is een herijking van het grondprijsadvies aangevraagd. In 18 gevallen bleek de grondprijs lager uit te vallen.

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 2024 en (GEHEIM) Bijlage 1 Overzicht afwijkingsbesluiten 2024.

Met de raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over de Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2024. 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 2024 (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. 9 september 2045, of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit deze op te heffen.

Op de bijlage Overzicht Afwijkingsbesluiten 2024 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 bijlage bij de rapportage bevat marktinformatie en bedrijfsgevoelige informatie 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.

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

Duurzaamheid

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

Participatie

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

Financiële onderbouwing

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst (met uitzondering van de Geheime Bijlage Overzicht afwijkingsbesluiten 2024).

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-045543	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-053180	Bijlage 1 - Rapportage toepassing grondprijsbeleid en afwijkingen 2024 (msw12)
AD2025-053186	GEHEIM - Bijlage 2 - Overzicht Afwijkingsbesluiten 2024 (GEHEIM) (msw12)
AD2025-053213	Advies (pdf)

AD2025-053294	Bijlage 3 - Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2024 - Raadsinformatiebrief (msw12)
AD2025-053296	Bijlage 4 - Rapportage toepassing grondprijsbeleid 2024 - Commissievoordracht (msw12)
AD2025-053377	College van B&W Voordracht (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten