



**Gemeente
Amsterdam**

Versie
Mei 2019

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

Voor de jaren 2016, 2017 en 2018

Voorwoord en aanleiding

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 worden bepaald op basis van het grondprijnsbeleid.

Deze rapportage verantwoordt de toepassing van het grondprijnsbeleid. De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 gaat op hoofdlijnen in op het grondprijnsbeleid: wie stelt het grondprijnsbeleid vast, welke beleidsstukken zijn er en wat zijn de belangrijkste principes en uitgangspunten?
- Hoofdstuk 2 geeft de prijsontwikkelingen weer binnen het grondprijnsbeleid. Voor de periode van 2011 tot en met 2018 worden de ontwikkelingen weergegeven van de opbrengsten, stichtingskosten en grondwaarden. De ontwikkelingen worden zowel op stedelijk als op stadsdeelniveau inzichtelijk gemaakt.
- Hoofdstuk 3 analyseert de tenderresultaten met als doel inzicht te geven in de marktconformiteit van de grondprijnsadviezen en daarmee de toepasbaarheid van het vastgestelde grondprijnsbeleid. De analyse geeft inzicht in het aantal partijen dat zich ingeschreven heeft op een tender en de gemiddelde verhouding tussen de grondwaarde en de optiebidning.
- 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) grondprijs.

De afgelopen jaren zijn er veel veranderingen doorgevoerd, bijvoorbeeld met de intrede van het nieuwe erfpachtstelsel voor eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling. Tegelijkertijd gaat het goed met de economie en wordt er in Amsterdam volop (her-) ontwikkeld. Dit heeft tot gevolg gehad dat de laatste keer dat over het grondprijnsbeleid gerapporteerd is medio 2016 is geweest en wel over de tweede helft 2014 en het jaar 2015.¹ Deze rapportage is de opvolger hiervan en betreft de periode 2016, 2017 en 2018. In het vervolg zal weer jaarlijks worden gerapporteerd over de toepassing van het grondprijnsbeleid.

¹ Rapportage Gerealiseerde grondprijsovereenkomsten 2e helft 2014 en geheel 2015 definitief

Inhoud

Voorwoord en aanleiding

1 Grondprijnsbeleid	4
1.1 De grondpolitiek, 3 wegen.....	4
1.2 Beleidskader	4
1.3 Soorten grondprijnsbeleid.....	5
1.4 Uitgangspunt en principes	5
2 Ontwikkeling erfpachtgrondprijzen.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Op stedelijk niveau	8
2.3 Per stadsdeel	9
3 Analyse tenderresultaten	11
3.1 Uitgangspunt.....	11
3.2 Toelichting	11
3.3 Analyse	12
3.4 Conclusies tenders	14
3.4.1 Verschillenverklaring verhouding optiebieding/grondwaarde	14
4 Analyse afwijkingsverklaringen	16
4.1 Mandaat directeur G&O	16
4.2 Manieren van inzet mandaat manager G & O	16
4.3 Toepassing van het mandaat in 2016	17
4.4 Bevindingen	17
Bijlage: Overzicht Afwijkingsverklaringen 2016, 2017 en 2018.....	18

1 Grondprijnsbeleid

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

De grond is in bezit van de gemeente Amsterdam maar nog niet uitgegeven in erfpacht. De gemeente geeft bouwrijp in erfpacht uit op basis van het gemeentelijke selectiebeleid. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor het planontwikkelproces. Een ontwikkelaar neemt de grond in erfpacht af en realiseert vervolgens het vastgoed.

2. Faciliterende grondpolitiek

a. Met betrekking tot erfpachtgrond

De grond is in bezit van de gemeente Amsterdam en uitgegeven in erfpacht. Een marktpartij heeft het erfpachtrecht verworven 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

De grond (en eventuele opstallen) is niet in bezit 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.

Grondprijnsbeleid speelt met name een rol bij gemeentelijke grond, die in erfpacht uitgegeven wordt of is.

1.2 Beleidskader

De raad heeft drie kerntaken: zorgt voor kaderstelling, is volksvertegenwoordiger en heeft een controlerende functie. Inzake grondprijnsbeleid heeft de raad een kaderstellende kerntaak. De raad stelt deze kaders voor het grondprijnsbeleid vast in de begroting.

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

Binnen de door de raad vastgestelde kaders is het college bevoegd om het grondprijnsbeleid uit te werken en vast te stellen. Op basis van het grondprijnsbeleid bepaalt Grond en Ontwikkeling de grondprijzen.

1.3 Soorten grondprijnsbeleid

Sinds medio 2016 maakt de gemeente onderscheid in grondprijnsbeleid voor de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en grondprijnsbeleid voor het wijzigen van bestaande erfpachtrechten.

1. Grondprijnsbeleid voor nieuwe uitgiften²

Dit type grondprijnsbeleid is met name ten behoeve van de actieve grondpolitiek. In juni 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel kent, anders dan bij het voortdurende erfpachtstelsel, geen tijdvakken meer (van veelal 50 jaar). In plaats daarvan worden gronden in erfpacht uitgegeven in een eeuwigdurend tijdvak. Dit beleid geldt bijvoorbeeld voor de volgende situaties:

- tender van bouwrijpe grond;
- 1-op-1 uitgiften;
- opbrengstenramingen in grondexploitaties;
- verkoop van gemeentelijk vastgoed.

2. Grondprijnsbeleid voor bestaande erfpachtrechten³

Dit type grondprijnsbeleid is ten behoeve van de wijziging van bestaande erfpachtrechten. De wijze waarop erfpachtrechten gewijzigd kunnen worden is geregeld in het aanvullend erfpachtbeleid en de Overstapregeling. Ten behoeve van het bepalen van de financiële consequenties van een wijziging van een erfpachtrecht zijn grondwaarden nodig. De grondwaarden worden bepaald conform het grondwaardebeleid voor bestaande erfpachtrechten. Het grondwaardebeleid 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).

1.4 Uitgangspunt en principes

Zowel het grondprijnsbeleid voor nieuwe uitgiften als voor bestaande erfpachtrechten kent een aantal centrale uitgangspunten en principes, te weten:

² 'De grondprijnsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2019', vastgesteld door College op 12 maart 2019

³ 'De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, vastgesteld door College op 11 december 2018

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

- Marktconformiteit
- Genormeerd residueel
- Minimale grondprijzen

Deze principes worden hieronder kort toegelicht. Voor nadere invulling van deze principes wordt verwezen naar het grondprijnsbeleid.

Marktconformiteit

Het belangrijkste uitgangspunt van het grondprijnsbeleid is dat grondprijzen marktconform moeten zijn in de zin van Europese staatssteunregelgeving. Er zijn verschillende manieren om aan deze eis 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 grondprijnsbeleid extern getoetst en wordt er gerapporteerd over de toepassing van het grondprijnsbeleid.

Genormeerd residueel

De hoogte van de marktconforme grondprijns 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 benodigd zijn om de opbrengstpotentie te realiseren. Ofwel opbrengst minus kosten is grondwaarde.

Deze 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

Genormeerd betekent dat de gemeente niet uitgaat van (eventueel bekende en/of aanwezige) feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus voor vergelijkbare objecten. Hiermee wordt voorkomen dat projecten met dezelfde locatie en bestemming op het zelfde moment een andere grondprijns kennen.

Minimale grondprijns

Grond in Amsterdam heeft altijd een waarde. Als de grond residueel gezien een negatieve waarde kent, dan is een bijdrage noodzakelijk om de opstellen te realiseren. De gemeente hanteert daarom een minimale grondprijns in het geval sprake is van een zeer lage of negatieve residuele erfpachtgrondprijns.

De grondprijzen vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de canon, die desgewenst, indien mogelijk, door de erfpachter afgekocht kan worden.

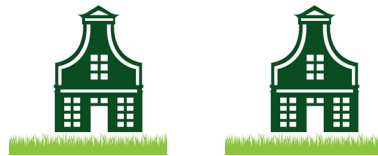
2 Ontwikkeling erfpachtgrondprijzen

2.1 Inleiding

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 wordt de erfpachtgrondprijs bepaald door onder meer bestemming, locatie en het moment in de tijd. Gevolg hiervan is dat erfpachtgrondprijzen (sterk) kunnen verschillen in de stad en fluctueren in de tijd. Procentueel kan de fluctuatie versterkt worden door de zogenaamde hefboomwerking. Dit wordt hieronder toegelicht met twee gesimplificeerde (en fictieve) voorbeelden.

Moment in de tijd

In 2018 levert woning X bij vrije verkoop 250.000 euro op. Een jaar later is de prijs met 20% gestegen. De kosten ontwikkelen zich in dezelfde periode met 10%. De grondwaarde stijgt met 60%, een veelvoud van de opbrengstontwikkeling.



	2018	2019	
Opbrengsten	250.000	300.000	+ 20%
Kosten	200.000	220.000	+ 10%
Grondwaarde	50.000	80.000	+ 60%

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 maar liefst 500% hoger dan dezelfde woning in Noord.



	Noord	Oud-Zuid	
Opbrengsten	250.000	500.000	+ 100%
Kosten	200.000	200.000	
Grondwaarde	50.000	300.000	+ 500%

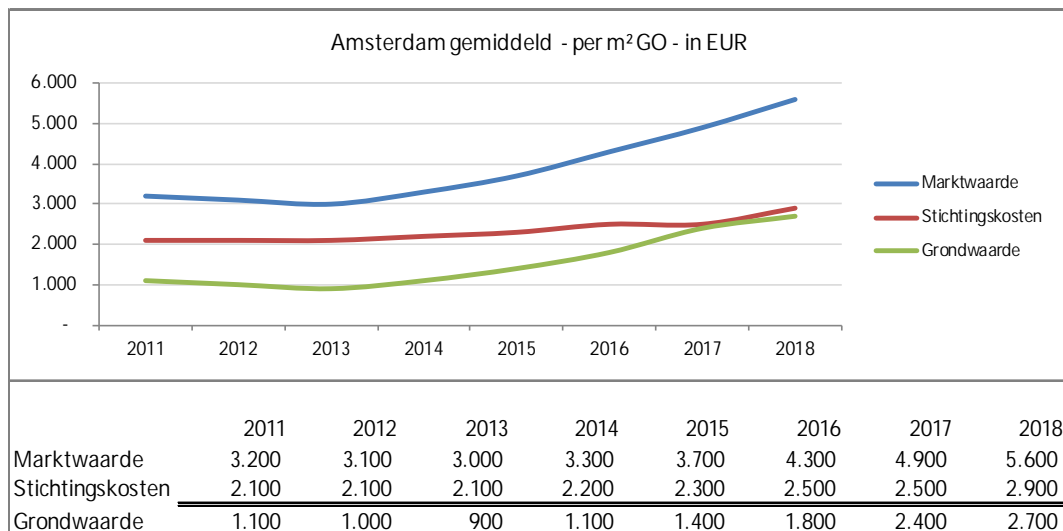
Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

Gegeven de residuele methodiek kan de ontwikkeling van erfpachtgrondprijzen worden afgeleid van de ontwikkeling van de opbrengstniveaus en de ontwikkeling van de stichtingskosten. Een vereiste daarbij is wel dat er in voldoende mate 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 waardoor representatieve trends niet eenvoudig af te leiden zijn.

De ontwikkeling van de grondprijzen wordt daarom alleen voor de woningmarkt afgeleid. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de gegeven ontwikkelingen gebaseerd zijn op gemiddelden en individuele erfpachtgrondprijzen zodoende kunnen afwijken. De marktwaarden zijn afgeleid van data van de makelaarsvereniging NVM en de stichtingskosten zijn de bij het opbrengstniveau horende genormeerde stichtingskosten.

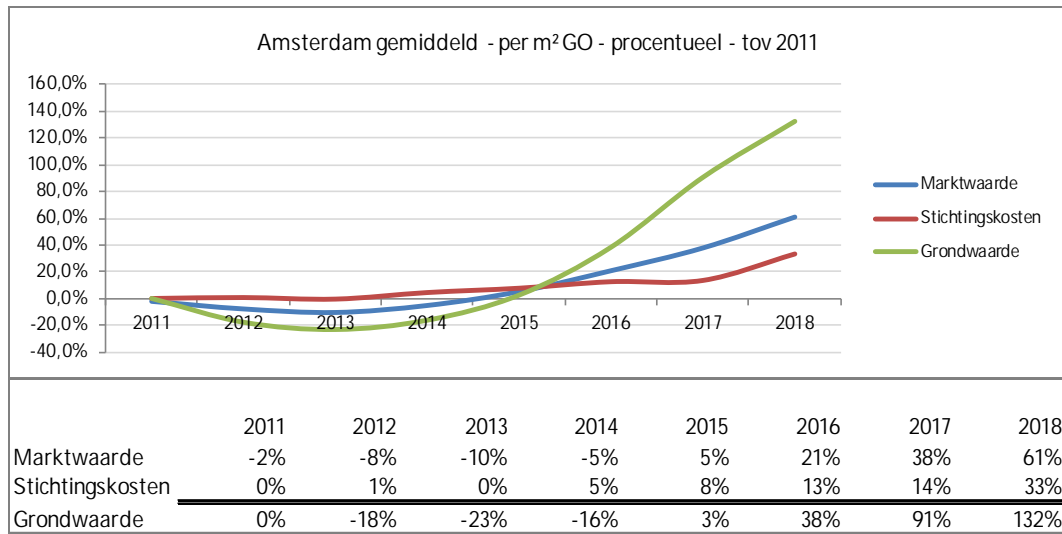
2.2 Op stedelijk niveau

In onderstaande grafieken wordt de gemiddelde ontwikkeling weergegeven van de marktwaarde, stichtingskosten en grondwaarde per m² GO, zowel in absolute bedragen als procentueel ten opzichte van 2011.



indicatief en op basis van gemiddelden.

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

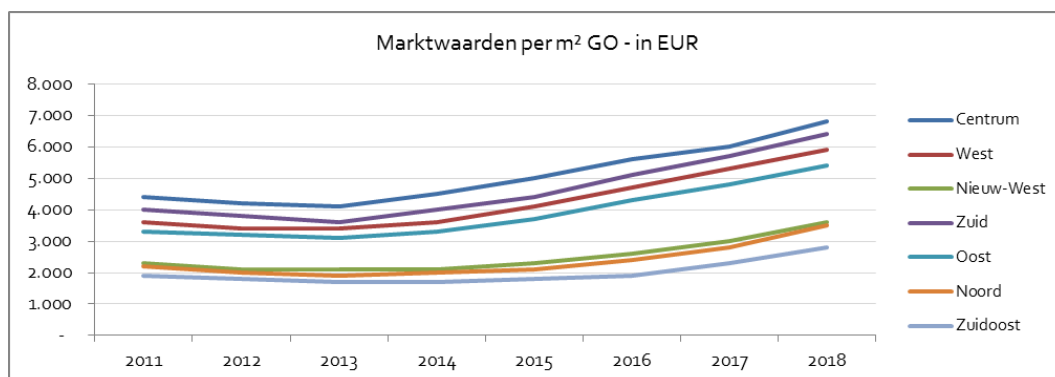


indicatief en op basis van gemiddelden.

- Van 2011 tot 2013 daalt de gemiddelde marktwaarde voor een koopwoning in Amsterdam als gevolg van de crisis. Vanaf 2014 stijgt de marktwaarde weer, eerst nog relatief gering daarna sterker.
- De stichtingskosten veranderen in de crisis tot en met 2013 nauwelijks. Vanaf 2014 stijgen de stichtingskosten, met name in 2018.
- De grondwaarde volgt de lijn van de opbrengsten en stichtingskosten en daalt tot 2013 en stijgt vanaf 2014 versterkt door het hefboomeffect.

2.3 Per stadsdeel

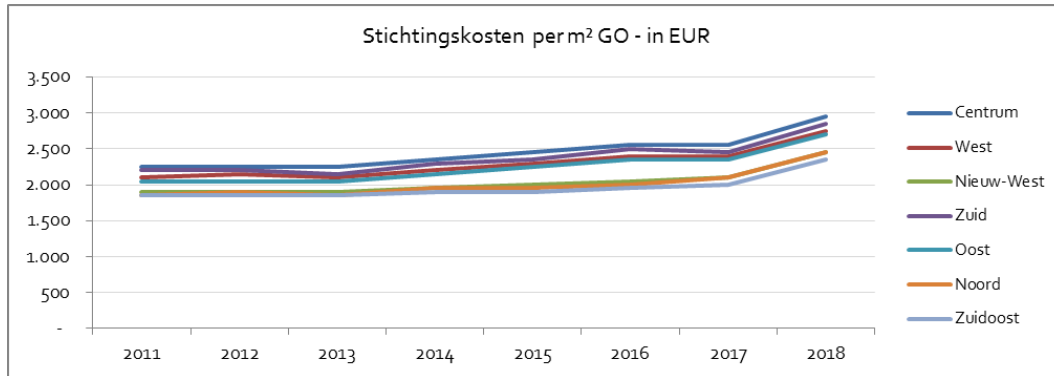
In voorgaande paragraaf zijn de gemiddelde ontwikkelingen voor heel Amsterdam weergegeven. Wanneer gekeken wordt naar de verschillende stadsdelen zijn er grote verschillen waar te nemen.



indicatief en op basis van gemiddelden.

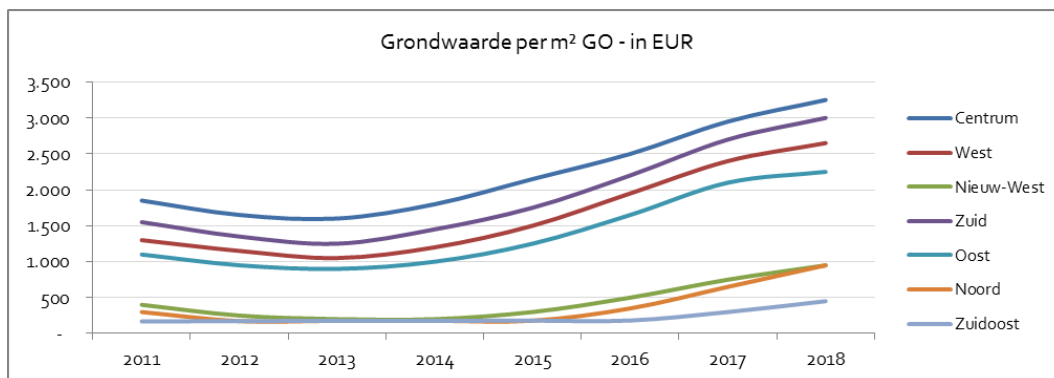
Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

- Tussen de verschillende stadsdelen is een groot verschil in marktwaardeniveau. Qua ontwikkeling valt op dat de stadsdelen binnen de ring vanaf 2014 een stijgende lijn laten zien en de stadsdelen buiten de Ring (incl. Noord) vanaf 2016.



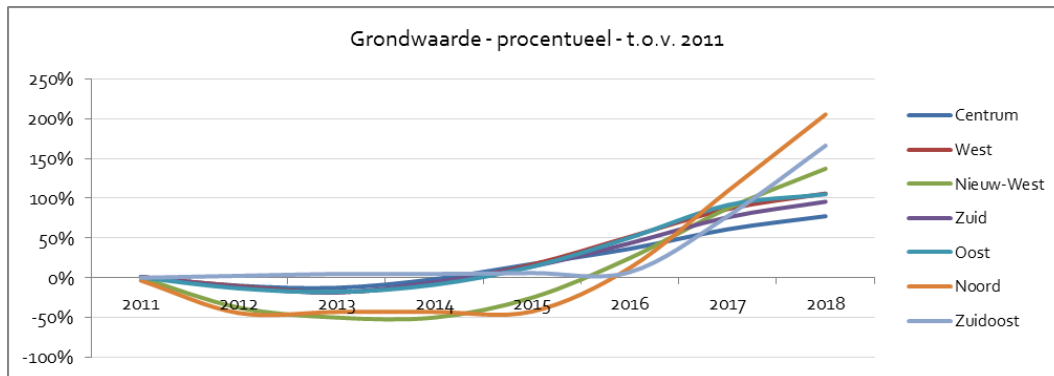
indicatief en op basis van gemiddelden.

- Het verschil in stichtingskosten tussen de stadsdelen is veel minder groot dan het verschil in marktwaarde, omdat het bouwen van een woning veel minder locatieafhankelijk is. Het verschil in stichtingskostenniveau tussen stadsdelen wordt veroorzaakt door de kwaliteitstoeslag die gekoppeld is aan het opbrengstniveau. Qua ontwikkeling valt op, dat de stichtingskosten met name in 2018 sterk stijgen.



indicatief en op basis van gemiddelden.

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid



indicatief en op basis van gemiddelden.

- Als gevolg van het hefboomeffect ontwikkelen de grondprijzen zich versterkt ten opzichte van de marktwaarde en de stichtingskosten. Dit geldt zowel voor de neergaande trend tot circa 2013 als de voor de opgaande trend vanaf 2014.
- In absolute zin (in euro's) zijn de grondprijzen van de stadsdelen binnen de ring (m.u.v. Noord) het hardst gestegen vanaf 2014 en wel met circa 1.400 euro per m².
- In relatieve zin (in procenten) zijn de grondprijzen van de stadsdelen buiten de ring (incl. Noord) het hardst gestegen vanaf 2014 met gemiddeld 170%.

3 Financiële analyse tenderresultaten

3.1 Inleiding

Het uitgangspunt bij het selectiebeleid is dat uitgiften van nieuwe erfpachtrechten plaatsvinden middels een tender. Deze financiële analyse heeft uitsluitend als doel om inzicht te geven in de marktconformiteit van de grondprijnsadviezen en daarmee de toepasbaarheid van het vastgestelde grondprijnsbeleid. Deze analyse geeft inzicht in het aantal inschrijvingen per tender en de verhouding tussen de grondwaarde en de optiebieding.

De optievergoeding is in principe altijd onderdeel van een tender. De weging van dit onderdeel in de gunningscriteria verschilt echter wel per tender. Na 2016 is er in tenders meer de nadruk gelegd op kwaliteit en duurzaamheid, waardoor de weging van de financiële kant (veel) minder werd en de weging van kwaliteit en duurzaamheid meer. 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.

Naast de onderlinge verhouding tussen de criteria kwaliteit, duurzaamheid en financiën is de hoogte van de optievergoeding afhankelijk van twee aspecten, te weten de intrinsieke waarde (het verschil tussen de actuele grondwaarde en de in het optiecontract vastgelegde grondprijs) en de optiepremie (de extra waarde die ontstaat door de kans op een positieve grondwaardeontwikkeling gedurende de looptijd van de optie). Beide aspecten worden door een groot aantal factoren beïnvloed, bijvoorbeeld door het moment in de tijd, de bestemming en de locatie (-potentie).

De analyse van de tenderresultaten beperkt zich tot alle tenders met een publicatiedatum in 2016, 2017 en 2018, waarbij de definitieve gunning voor 2019 heeft plaatsgevonden. Daarnaast beperkt de analyse zich tot de definitieve inschrijvingen op die tenders. De fase vóór deze definitieve inschrijving, de voorinschrijving, is niet geanalyseerd, mede omdat in deze fase de gewenste informatie vaak nog niet beschikbaar is.

3.2 Overzicht tenders

Op basis van het aantal inschrijvers en de hoogte van de optiebiedingen voor elke tender is de conclusie dat de grondprijzen geen barrière zijn geweest en daarmee niet te hoog zijn geweest.

Hierna zijn drie tabellen opgenomen met een samenvatting van de analyse van de tenders. Bovenaan is aangegeven wanneer de tenders zijn gepubliceerd, in welk gebied is getenderd en wat de projectnamen van de tenders zijn. Daarna is het aantal inschrijvers van de eerste inschrijfonde

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

aangegeven. Uit de informatie blijkt dat er bij elke tender sprake is geweest van voldoende inschrijvingen. Daar waar bij "inschrijvers 1^{ste} ronde "nvt" staat vermeld, heeft geen getrapte selectie plaatsgevonden. Vervolgens is inzicht geboden in de wegingsfactor van de diverse selectiecriteria en of er nog specifieke wensen zijn gesteld. Onderaan is de verhouding tussen de aangegeven grondprijs en de optiebiedingen weergegeven⁴.

Samenvatting tenderanalyse (1/3)						
Projecten:	Stationslocatie Noord	Kavel F, Podium	Sluishuis	Blok 4H	Kavel 1B	Blok 4G
Publicatiedatum:	1-2-2016	1-2-2016	22-2-2016	15-4-2016	12-2-2016	15-4-2016
Gebied	CAN	Nieuw-West	IJburg	Amstelkwartier	Houthaven	Amstelkwartier
Inschrijvers 1ste ronde	10	16	9	nvt	nvt	nvt
Selectie inschrijvers	2	3	3	5	5	7
Programma	>60%W	>90%W	>90%W			
Selectiecriteria						
Duurzaamheid	30%	30%	0%	30%	30%	30%
Programma	20%	0%	30%	0%	0%	0%
Financieel	50%	10%	10%	70%	70%	70%
Kwaliteit	0%	60%	60%	0%	0%	0%
Organisatieprofiel	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Specifieke wensen		ja	ja	ja		
Verhouding optie vs grondprijs						
Gemiddeld	73%	6%	4%	58%	37%	67%
Mediaan	73%	9%	6%	51%	40%	69%

Samenvatting tenderanalyse (2/3)							
Projecten:	Blok 4F	Spaarndammer school	N kavel blok 1 en 3	42A	A-10	Silo's	Kavel O
Publicatiedatum:	10-6-2016	nvt	14-9-2016	8-12-2016	3-4-2017	9-3-2017	8-6-2017
Gebied	Amstelkwartier	West	Sloterdijk	IJburg	Zuidas	Zeeburgereiland	Sloterdijk
Inschrijvers 1ste ronde	nvt	17	20	15	10	41	9
Selectie inschrijvers	11	4	5	4	4	3	4
selectiecriteria def							
Duurzaamheid	30%	nvt	30%	30%	15%	30%	30%
Programma	0%	nvt	0%	0%	40%	40%	0%
Financieel	70%	nvt	10%	10%	0%	0%	10%
Kwaliteit	0%	nvt	60%	60%	30%	30%	60%
Organisatieprofiel	0%	nvt	0%	0%	15%	0%	0%
Specifieke wensen			ja	ja			ja
Verhouding optie vs grondprijs							
Gemiddeld	71%	nvt	3%	3%	nvt	nvt	4%
Mediaan	79%	nvt	3%	4%	nvt	nvt	4%

⁴ De mediaan is het middelste getal in de waarnemingen als je die getallen op volgorde zet.

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

Samenvatting tenderanalyse (3/3)						
Projecten:	Kavel E	Blok B/C	3D	14-01	Kavel O (6,8,9a)	Polderweg 1
publicatiedatum:	9-10-2017	6-12-2017	1-12-2017	22-12-2017	1-2-2018	16-2-2018
Gebied	Podium	Amstelstation	Buiksloterham	IJburg	Sloterdijk	Oost
Inschrijvers 1ste ronde	23	11	6	9	8	9
Selectie inschrijvers	4	4	3	4	4	4
selectiecriteria def			100% mdh		Vaste optieverg.	
Duurzaamheid	30%	60%	90%	40%	20%	30%
Programma	0%	30%	0%	0%	0%	20%
Financieel	10%	10%	10%	20%	0%	10%
Kwaliteit	60%	0%	0%	40%	40%	40%
Organisatieprofiel	0%	0%	0%	0%	40%	0%
Specifieke wensen						100% mdh
Verhouding optie vs grondprijs						
Gemiddeld	8%	4%	2%	3%	5%	2%
Mediaan	9%	2%	1%	2%	5%	3%

Inclusief de voorinschrijving laten de overzichten zien dat het minimale aantal inschrijvers zes bedraagt, met een maximum van 41. Voor de selectiecriteria verschilt het onderdeel financieel van 0% tot 70% en de verhouding optiebieding ten opzichte van de grondwaarde is voor vijf tenders gemiddeld 3% tot 6% en voor vijf tenders gemiddeld 37% tot 71%.

3.3 Conclusies

Een belangrijke bevinding van de analyse is dat de grondprijnsadviezen niet te hoog zijn. Daarmee kan gesteld worden dat het toepaste grondprijnsbeleid klopt, marktconform is, maar ook marktvolgend. Op alle tenders is voldoende ingeschreven en geboden. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat overal waar het financiële thema naar verhouding zwaarder meetelt, de optie substantieel hoog is. In de tenders is het accent in de loop van de tijd echter verschoven van financieel naar één of meer van de andere thema's. Er lijkt een verband te bestaan tussen de hoogte van de bieding en de kwaliteit van het project.

4 Analyse afwijkingsverklaringen

4.1 Mandaat directeur G & O

Op basis van het in het grondprijnsbeleid geformuleerde beleidskader worden door de afdeling Regie & Advies van Grond & Ontwikkeling grondprijnsadviezen afgegeven. De directeur Grond & Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van B&W gemandateerd⁵ om af te wijken van de conform het grondprijnsbeleid gehanteerde uitgangspunten, om te komen tot de meest optimale erfpachtgrondprijns. 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 Grondprijnsbeleid".

In de periode 2016, 2017 en 2018 zijn er 15 afwijkingsverklaringen geaccordeerd door de directeur Grond en Ontwikkeling, op een totaal van circa 1.659 afgegeven grondprijnsadviezen (<1%) .

4.2 Manieren van inzet mandaat manager G & O

Het college van B&W heeft op 22 maart 2011 de Wijziging Mandaatbesluit Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (besluit BD2011-001325) vastgesteld.

Hierin staat onder andere:

II Aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en diens plaatsvervanger respectievelijk mandaat en machtiging te verlenen voor de uitoefening van de navolgende taken en bevoegdheden:

E2 Het nemen van erfpacht uitgiftebesluiten waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde (bandbreedtes van de) grondprijzen, ter realisering van de meest optimale grondprijns.

De directeur gebruikt zijn mandaat om af te wijken van het grondprijnsbeleid op twee manieren: de door de directeur getekende maatwerkadviezen en de afwijkingsverklaringen.

De grondprijns volgens maatwerkadvies wijkt af van de genormeerde kosten en opbrengsten, maar is wel binnen de residuele systematiek te verklaren. Bij afwijkingsverklaringen is de overeen te komen grondprijns niet meer direct vanuit de residuele systematiek te verklaren, maar het resultaat

⁵ mandaat op grond van bijlage 4 van het Bevoegdhedenbesluit 16 december 2014 onder 3.B, lid 2 sub d i.c. "Het nemen van besluiten inzake erfpachtuitgifte waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde (bandbreedtes van de) erfpachtgrondprijzen, ter realisering van de meest optimale erfpachtgrondprijns (artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet."

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

van andere overwegingen in het onderhandelingsproces. Deze 'andere overwegingen' zijn zeer projectspecifiek.

De directeur kan zijn mandaat om af te wijken van in het grondprijnsbeleid vastgelegde normen toepassen bij onderhandelingen ten behoeve van nieuwe uitgiften in erfpacht en bij contractuele wijzigingen van bestaande erfpachtrechten.

4.3 Toepassing van het mandaat in 2016, 2017 en 2018

In de bijlage is een overzicht te vinden van de vijf projecten in 2016, vier projecten in 2017 en zes projecten in 2018 waarbij de directeur gebruik heeft gemaakt van zijn mandaat, dus waarvoor hij een afwijkingsverklaring heeft afgegeven. In het projectenoverzicht zijn geen namen opgenomen van ontwikkelaars. De advisering van G & O is gericht aan stadsdelen en grootstedelijke projectgroepen. De stadsdelen en Team Gebiedsontwikkeling van G & O moeten op basis van het advies tot overeenstemming zien te komen met ontwikkelaars.

In het overzicht wordt per project aangegeven wat de reden is geweest van de toepassing van het mandaat, hoe groot het financiële beslag is en 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 13 maart 2019. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

4.4 Bevindingen

Het Team Advisering Grondprijzen heeft in 2016 tot en met 2018 circa 1659 grondprijnsadviezen afgegeven ten behoeve van nieuwe uitgiftes of wijzigingen van bestaande erfpachtrechten (exclusief grondprijnsadviezen ten behoeve van de Overstap). Er zijn vijftien dossiers binnen deze periode waar om een afwijking van het Grondprijnsbeleid is gevraagd bij de directeur G & O, dus minder dan 1%.

Afwijkingsverklaringen:

- 3 dossiers waarbij projectspecifieke afwegingen zijn meegewogen in het onderhandelingsresultaat, leidend tot afwijking van het bestuurlijk vastgestelde grondprijnsbeleid om de kwaliteit te bevorderen.
- 8 dossiers waarbij processpecifieke aspecten tot een afwijking hebben geleid.
- 1 dossier waar een strook grond "om niet" is uitgegeven in ruil voor afwentelen van onderhoudskosten in de toekomst.
- 1 verlenging van het initiële grondprijnsadvies uit 2016, omdat de erfpachtaanbieding niet binnen de geldigheidstermijn van het grondprijnsadvies gedaan kon worden.
- 2 dossiers waar tijdens het proces de waarderingsuitgangspunten zijn gewijzigd.

Rapportage toepassing grondprijnsbeleid

In veertien dossiers heeft het inzetten van het mandaat reeds geleid tot een overeenkomst (stand van zaken 13 maart 2019). Bij één dossier waarin het mandaat is ingezet maar er nog geen gerealiseerde erfpachtovereenkomst is, is sprake van een nog lopend onderhandelingsproces.

Uit bovengenoemde analyse kan geconcludeerd worden dat het grondprijnsbeleid overwegend marktconform en passend is, gezien het (zeer) geringe aantal afwijkingen. De afwijkingen zitten voornamelijk in het doorlopen van interne processen en de communicatie van grondprijzen of de uitgangspunten hiervan naar buiten. De gemaakte afspraken werden niet altijd voldoende vastgelegd. Op basis van deze ervaringen wordt nu de geldigheidstermijn van de grondprijnsadviezen benadrukt en worden, indien noodzakelijk, na afloop van de geldigheidstermijn, nieuwe grondprijnsadviezen afgegeven. In de vijftien dossiers is ingestemd om af te wijken, om de ontwikkelingen te versoepelen. Soms in gevallen met uitzonderlijke omstandigheden.