

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

858

Vragen van het lid **Van der Burg** (VVD) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *het bericht dat de gemeente Amsterdam het herstel van de woningmarkt dwarsboomt door in crisistijd de grondprijzen te verhogen*. (Ingezonden 11 november 2009)

1

Heeft u kennisgenomen van het bericht dat de gemeente Amsterdam de grondprijzen verhoogt?¹

2

Hoe beoordeelt u dat in deze crisistijd de gemeente Amsterdam de grondprijzen verhoogt?

3

Deelt u de mening dat het verhogen van de grondprijs voor nieuwbouwwoningen binnen de ring met gemiddeld twee procent en buiten de ring met veertien procent, de woningmarkt – voor met name nieuwbouwhuizen – onnodig verder onder druk zet en herstel van deze markt bemoeilijkt? Zo ja, kunt en wilt u hier maatregelen tegen nemen? Zo nee, waarom niet?

4

Kunt u uiteenzetten of de gemeente Amsterdam gezien haar grondprijzenbeleid, wel of geen middelen ontvangt uit de Tijdelijke stimuleringsregeling

woningbouwprojecten 2009? Zo nee, waarom niet?

5

Kunt u uiteenzetten hoe deze toedeling van middelen uit de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 zich verhoudt tot uw eerdere uitspraak in de Kamer dat u het eens was met het lid Van der Burg dat de bedoeling van de regeling niet was het subsidiëren van de grondprijzen van gemeenten?

¹ Parool, 7 november 2009: «Prijsverhoging grond is absurd»
<http://www.parool.nl/parool/nl/6/WONEN/article/detail/266820/2009/11/28/Prijsverhoging-grond-is-absurd.dhtml>

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 3 december 2009)

1

Ja.

2

De wijze waarop gronden door overheden, waaronder gemeenten, worden uitgegeven behoort tot de wettelijke bevoegdheden van het gemeentebestuur. Door de gemeenteraad wordt hierop op democratische wijze beleid ontwikkeld en toezicht uitgeoefend. De gemeente dient er voor zorg te dragen dat het grondprijzenbeleid van de gemeente voor commerciële ontwikkeling marktconform wordt

vastgesteld, de nationale en Europese regels in acht worden genomen en het grondprijzenbeleid tevens in voldoende mate op transparante wijze wordt vastgesteld en toegepast. De gemeente Amsterdam hanteert een residuele grondprijssystematiek¹. Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuurlaag en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. Voor het bepalen van de hoogte van de stichtingskosten gebruikt de gemeente Amsterdam normbedragen, die jaarlijks aan de marktomstandigheden worden getoetst en bijgesteld. Voor het grondprijzenbeleid 2010 heeft de gemeente Amsterdam een extern bouwkostenbureau verzocht de bouwkosten van referentiewoningen te toetsen. De gemeente voert hierin al vele jaren een bestendige lijn. Ik zie, mede gelet op de door de gemeente Amsterdam verstrekte gegevens, geen aanleiding te veronderstellen dat het door haar

gevoerde grondprijnsbeleid strijdig is met rijksbeleid.

Uit door de gemeente Amsterdam beschikbaar gestelde gegevens blijkt dat de gemeenteraad op 16 december een definitief besluit neemt over het grondprijnsbeleid in 2010.

Voor die gebieden waar de gemeente Amsterdam stimuleringsmaatregelen woningbouw heeft aangevraagd, is sprake van reeds eerder afgesloten contracten over de grondprijns. Deze grondprijzen zijn gebaseerd op het grondprijnsbeleid van 2008 (in 2009 zijn de grondprijzen niet aangepast) en de daaraan voorgaande jaren. Hierdoor is sprake van lagere grondprijzen ten opzichte van het nu voorgestelde grondprijnsbeleid 2010. De grondprijzen voor de woningen waarvoor een stimuleringsbijdrage is verkregen zijn derhalve niet verhoogd.

De gemeente heeft besloten in 2009 de grondprijzen vanwege de economische situatie niet aan te passen. Daarnaast bestrijdt de gemeente de effecten van de kredietcrisis met aanvullend beleid en heeft daartoe in 2009 specifieke maatregelen genomen. Het gaat daarbij onder meer om een scherpere prioritering van projecten, voorstellen van omzetting van koop in huurwoningen en participatie via grond. De gemeente heeft op 6 juli 2009 daarover ook een convenant gesloten met diverse partijen (convenant Amsterdamse voorrangprojecten 2009/2010). De gemeente is dan ook actief samen met betrokken partijen de gevolgen van de crisis te bestrijden.

3

In Amsterdam doet zich de situatie voor dat in gebieden binnen de ring de prijsniveaus als gevolg van de vraag- aanbodverhouding hoger lagen dan buiten de ring. Binnen de ring zijn de prijsniveaus met het uitbreken van de kredietcrisis het snelst gedaald. Buiten de ring zijn de absolute prijsniveaus lager, de vraag blijft daar beter op peil. Bovendien zijn daar in twee jaar tijd ten gevolge van de vernieuwing veel woningen met wat hogere prijsniveaus bijgekomen. Daardoor wordt de teruggang in prijs daar gedempt. Ik onderken dat de stijging van de grondprijzen buiten de ring stevig is. Tegelijkertijd ben ik van mening dat Amsterdam de verhoging adequaat heeft onderbouwd en dat uit de onderbouwing blijkt dat de

Amsterdamse woningmarkt deze stijging ook kan dragen. Ik zie dan ook geen aanleiding tot nemen van maatregelen; dit overigens nog los van het feit dat het hier een autonome bevoegdheid van Amsterdam betreft.

De stijging van de grondprijzen tussen het derde kwartaal van 2007 en het derde kwartaal van 2009 is vooral zichtbaar in gebieden met voorheen zeer lage grondprijzen, waar door de stedelijke vernieuwing aan de bovenkant woningaanbod is toegevoegd, en de buurt heeft geprofiteerd van de investeringen. In deze gebieden (voornamelijk de stadsdelen Noord en Bos en Lommer) zijn de woningprijzen, die tot de laagste in Amsterdam behoorden, gestegen. Dit zorgt in die stadsdelen voor een verhoging van de grondprijzen.

Ik zie dit als een indicatie voor het succes van de Wijkenaanpak van dit kabinet.

4

De gemeente heeft in de eerste tranche van de stimuleringsregeling woningbouwprojecten voor 849 woningen een bijdrage ontvangen (€ 4.585.508). Besluitvorming over de toekenningen voor de tweede tranche van de stimuleringsregeling vindt binnenkort (vóór 15 december a.s.) plaats.

5

In het algemeen overleg van 23 september 2009 heb ik toegezegd in de stimuleringsregeling op te nemen dat de grondprijzen van projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage niet mochten worden verhoogd. Dit is vorm gegeven in artikel 4 onder p van de stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 tweede tranche.

Ten aanzien van de eerste en tweede tranche stimuleringsmaatregelen woningbouw is in Amsterdam sprake van reeds bestaande afspraken over de grondprijns. De basis van deze grondprijnsafspraken is het grondprijnsbeleid van de voorgaande jaren. De grondprijzen voor de bij de stimuleringsbijdrage betrokken gronden zijn dan ook niet verhoogd.

¹ De residuele grondprijnsystematiek wordt gemeenten geadviseerd in het Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid (2001), afgesloten tussen de VNG, Neprom, NVB en VROM.