Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de leden van de raadscommissie
Ruimtelijke Ordening

Datum	4 oktober 2016
Ons kenmerk	
Uw kenmerk	
Behandeld door	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	
Bijlage	Grondprijslijsten bestaande rechten 2007, 2008, 2010. 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 en 2016, het verlengingsbesluit 2009
Onderwerp	Grondprijslijsten voorgaande jaren en de marktwaarde van markthuurwoningen

Tijdens de raadscommissie van 28 september 2016 heeft de heer Boomsma gevraagd of het mogelijk is de grondprijslijsten voor bestaande rechten van de afgelopen jaren te kunnen ontvangen. Dat was niet mogelijk omdat het merendeel van deze lijsten kabinet is vastgesteld door het college van B&W. Daarnaast is er om een toelichting gevraagd hoe de marktwaarde van huurwoningen wordt bepaald. Met deze brief zal ik ingaan op het verzoek en de vraag over huurwoningen beantwoorden.

Het college van B&W heeft vandaag besloten de kabinetstatus van de grondprijslijsten bestaande erfpachtrechten van de jaren 2007, 2008, 2010, 2011 en 2012 te verwijderen. Als bijlage bij deze brief verstrek ik u de gevraagde grondprijslijsten. De grondprijslijst van 2009 is nagenoeg gelijk aan de lijst van 2008 omdat de gemeenteraad op 20 mei 2009 heeft besloten het grondprijsbeleid van 2008 te verlengen naar 2009. Voor de volledigheid heb ik dit verlengingsbesluit en ook de grondprijslijsten van 2013, 2014, 2015 en 2016, welke altijd al openbaar zijn geweest, als bijlage toegevoegd bij deze brief.

In de grondprijslijst die in de raadsvergadering van 5 oktober aan u voorligt zijn de marktwaarden en stichtingskosten geactualiseerd aan de hand van het marktbeeld op 1 april 2016. Onderdeel hiervan is dat de verhouding tussen de waarde van huur- en koopwoningen ook is geactualiseerd op basis van het actuele marktbeeld. In de grondprijslijst welke op 17 december 2015 door uw vergadering is vastgesteld was de verhouding tussen de marktwaarde van huur- en koopwoningen 90%. In de nu aan uw vergadering voorliggende grondprijslijst is de verhouding aangepast naar 95%.

Er is momenteel veel vraag beleggingsobjecten. Mede door de lage rente nemen vastgoedbeleggers genoegen met lage rendementen bij het investeren in markthuurwoningen. Hierdoor neemt de waarde van markthuurwoningen toe, nog meer dan de waardestijging van koopwoningen, waardoor het verschil tussen de waarde markthuurwoningen en koopwoningen afneemt. Dit is verwerkt in de grondprijslijst.

Van de marktwaarde van koop- of markthuurwoningen worden de stichtingskosten afgetrokken om de residuele grondprijs te krijgen. Het percentuele effect op de grondprijs is daardoor groter dan de 5%-punt aanpassing van de waardeverhouding tussen de markthuur- en koopwoningen.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van Burgemeester en Wethouders

Erik van der Burg
wethouder Grondzaken