05280





# Notitie

| | |
|---|---|
| Datum | 26 oktober 2015 |
| Project | Externe Adviesgroep Grondprijsbeleid Amsterdam 2016 |
| Betreft | **Concept voordracht voor de collegevergadering November 2015. Grondprijszaken /Grondprijsbrief** |
| Van | Externe Adviesgroep Grondprijsbeleid. [redacted] 5.1.2e |
| | en [redacted] 5.1.2e |

De gemeente Amsterdam heeft de adviesgriep gevraagd haar opinie en visie te geven op de ontwikkeling van de marktwaarde en de bouwkosten. Op basis van deze twee parameters wordt de residuele grondwaarde bepaald. In deze notitie wordt de vraag van de gemeente Amsterdam aan de adviesgroep beantwoord.

## 01 INLEIDING

### 01.01 Achtergrond en aanleiding.

De afgelopen jaren heeft de Adviesgroep Grondprijsbeleid de Gemeente Amsterdam geadviseerd over haar Grondprijs beleid. Ook voor het jaar 2016 is deze vraag aan ons gesteld. De vraag is echter beperkter dan de afgelopen jaren omdat de wethouder voornemens is het huidige Grondprijsbeleid 2015 te verlengen en de vaste en gegeven grondprijzen te actualiseren.

Rede tot deze handelswijze is dat het college van B&W eeuwig durende erfpacht in Amsterdam wil invoeren en daartoe advies gevraagd heeft aan een externe Grondwaardecommissie, bestaande uit de hoogleraren Berkhout, Brouwer en Eichholtz. Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam gaf aan dat het advies aanleiding heeft gegeven de methodiek van de wijze van het bepalen van de grondprijzen en de daaruit af te leiden canon en afkoopsom te herzien.



873645

05280

De gemeente is momenteel bezig met het onderzoeken hoe het advies in de praktijk kan worden gebracht. Uiteindelijk zal een Grondprijzenbrief 2016 worden opgesteld waarin het advies van de Grondwaardecommissie is verwerkt. Het zal echter niet mogelijk zijn de Grondprijzenbrief 2016 al in december 2015 aan de gemeenteraad aan te bieden.

Voor de periode van januari 2016 tot het moment van het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2016 wil de wethouder de gemeenteraad voorstellen het huidige vigerende beleid nog van toepassing te verklaren en dus de Grondprijzenbrief 2015 te verlengen met een actualisatieslag met betrekking tot de te hanteren bedragen. Conform dat beleid zullen de grondprijzen actueel conform de residuele methode worden bepaald. In de grondprijzenbrief worden voor verschillende vastgoedsegmenten vaste grondprijzen gebruikt en voor woningbouw bestaande erfpacht is een grondprijslijst opgenomen. Voorstel is om de vaste grondprijzen te indexeren en de grondprijzen woningbouw bestaande erfpacht te actualiseren.

De Adviesgroep bestaat dit jaar uit:

- [redacted] Hallie & Van Kooster Makelaardij, als deskundige op het gebied van woningbouw
- [redacted] BrinkGroep / Kontak, als deskundige bouwkosten

## 02 NADER UITGANGSPUNTEN, INFORMATIE, EN WERKWIJZE.

### 02.01 Uitgangspunten en informatie:

Uitgangspunt bij deze rapportage is dat de vraagstelling van de Gemeente Amsterdam alleen een up date betreft. De residuele grondprijzen worden geactualiseerd en de vaste grondprijzen worden geïndexeerd. Er worden verder geen beleidswijzigingen doorgevoerd en de methodiek voor 2016 is ongewijzigd. De beschouwde grondprijzen betreffen alleen woningbouw.

Ten behoeve van het aanpassen van de grondprijslijst woningbouw zijn behalve de marktwaarde ook de stichtingskosten aangepast, als volgt:

De bouwkosten van eengezinswoningen stijgen met 1,65%
De bouwkosten van meergezinswoningen stijgen met 1,82%
De stijging is als volgt opgebouwd:
Eengezinswoningen BDB stijging van januari 2015 - juli 2015 0,68% + 0,965% stijging
1/2 jaar x gemiddelde stijging op jaarbasis van 1,93% afgeleid van de CPI stijging, bestudingen jaarcijfer van de afgelopen 10 jaar.

873645

Meergezinswoningen BDB stijging van januari 2015 –juli 2015 0.85% + 0.965% stijging 1/2 jaar x gemiddelde stijging op jaarbasis van 1.38% afgeleid van de CPI stijging, bestedingen jaarcijfer van de afgelopen 10 jr.

Aan de Adviesgroep zijn de volgende stukken voorgelegd:

- De concept Voordracht voor de collegevergadering van November 2015.
- Een overzicht Stichtingskosten nieuwbouw 2016 (Excel model eengezins en meergezins woningen)
- Tabel overzicht buurten.
- Grondprijslijst woningen bestaande erfpacht.
- Grondprijsbrief 2015 definitief (ter informatie)
- Marktwaardes en grondprijzen bestaande rechten 2015
- Verlenging GPB 2015. Marktwaardes en grondprijzen bestaande rechten 2016 Concepts

**02.02 Werkwijze:**

De Adviesgroep heeft zich een mening gevormd over de aan haar voorgelegde stukken. Daarbij hebben de deskundigen de voorgelegde uitgangspunten in de berekeningen gecontroleerd, mede door toetsing aan de marktstructie.

**03 OVER DE VOORDRACHTBRIEF:**

De Adviesgroep heeft het eerste concept van de Voordrachtbrief beoordeeld en naar aanleiding van enige kanttekeningen zijn er enkele tekstuele wijzigen en/of toevoegingen en/of verduidelijkingen doorgevoerd. Het definitieve concept van de Voordrachtbrief is vervolgens eveneens aan de Adviesgroep verstrekt.

**04 BEVINDINGEN ONTWIKKELING MARKTWAARDES**

**04.01 Tabel Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande rechten**

Evenals voorgaande jaren heeft de Adviesgroep de marktwaarden voor appartementen en eengezinswoningen van de diverse buurten beoordeeld, zoals deze zijn opgenomen in het Overzicht Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande rechten. Dit betreft merendeel de marktwaarden voor meergezinswoningen, deze door gemeente Amsterdam voor de eengezinswoningen vrijwel voor alle buurten maatwerk wordt toegepast en er dan geen genormeerde bedragen worden gehanteerd.

Bij de meergezinswoningen gelckt dat voor gebieden en buurten waar belangrijke gebiedsontwikkelingen nu of in de (nabije) toekomst aan de orde zijn. Bij die buurten die wel in de tabellen zijn opgenomen, wordt per buurt een marktwaarde per m2 gbo aangegeven met de afgeleide grondwaarde per m2 gbo bij koop en bij huur.

05280

De gemeente Amsterdam hanteert bewust zich voor de waardes op marktgegevens tot en met het tweede kwartaal, dus de halfjaarcijfers van 2015. Nog meer dan in voorgaand jaar is de woningmarkt onderhevig aan een flinke opwaartse trend die in veel buurten of grotere wijken zijn beslag krijgt. In veel, maar niet in alle gebieden en is vaak ook – uiteraard – afhankelijk van een prijs/kwaliteit verhouding. Zo veel mogelijk gebruik van recent cijferwerk is volgens de Adviesgroep ook dit jaar van belang.

De Adviesgroep raadt aan om ook in 2016 tussentijdse prijsactualisaties door te voeren, ondanks dat het momenteel 'slechts' een verlenging van het grondprijsbeleid van 2015 betreft.

De Adviesgroep heeft de in de tabel Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande rechten, opgenomen bedragen aan marktwaarden voor elke buurt bekeken en beoordeeld in hoeverre deze zo marktconform is vastgesteld. Ook de prijsontwikkelingen van de 1e helft en 2e helft 2014, de 1e helft 2015 en het lopende halfjaar tot en met de transacties in deze laatste maand, zijn in het oordeel meegenomen, evenals de betreffende opwaartse, neerwaartse of gelijkblijvende trend van het prijsniveau.

Voor wat betreft de Grachtengordel Zuid, Oddorp Oost, de Middelveldse Akerpolder, Buitenveldert en Bijlmer Centrum en Oost lijkt het prijsniveau wat aan de hoge kant en raadt aan deze nog nader te beoordelen. Omgekeerd zou het niveau van de marktwaarde van de Haarlemmerbuurt wat te laag zijn vastgesteld.

De Adviesgroep raadt aan om de buurten Grachtengordel Zuid, Oddorp Oost, de Middelveldse Akerpolder, Buitenveldert, Bijlmer Centrum en Oost en de Haarlemmerbuurt nog nader qua vast te stellen prijsniveau te beoordelen.

## 05 BEVINDINGEN ALGEMENE ONTWIKKELING BOUWKOSTEN

### 05.01 Bouwkosten trend Woningen in 2016

Het voorstel van de gemeente Amsterdam is:

- De bouwkosten van eengezinswoningen te laten stijgen met 1,65%
- De bouwkosten van meergezinswoningen te laten stijgen met 1,82%

De stijging is als volgt opgebouwd:

**Eengezinswoningen** BDB stijging van januari 2015 –juli 2015 0.68% + 0.965% stijging
1/2 jaar x gemiddelde stijging op jaarbasis van 1,98% afgeleid van de CPI stijging, bestedingen jaarcijfer van de afgelopen 10 jaar.

873645

05280

Meergezinswoningen BDB stijging van januari 2015 –juli 2015 0.85% + 0.965% stijging
1/2 jaar x gemiddelde stijging op jaarbasis van 1.93% afgeleid van de CPI stijging, bestedingen
jaarcijfer van de afgelopen 10 jr.

De Adviesgroep acht de voorgestelde samengestelde index vanuit BDB + CPI index redelijk.
De index is op alle woningtypes toepasbaar.

Een toelichting:
In de afgelopen jaren was de index stijging een theoretische stijging. De daling van de marktprijzen overtrof de stijging. Ook was de daling van de prijzen het gevolg van het verzoeken van de onderpand. Momenteel dalen de prijzen zeker niet. In de aanbestedingsmarkt is een duidelijke kentering waarneembaar. Bouwbedrijven zijn minder bereid om in te schrijven op risicovolle of minder gedocumenteerde contracten zoals PPS constructies en DBFMO contracten. Voor het jaar 2016 is een verdere stijging van bouwprijzen zuiver gebaseerd op marktwerking te verwachten. Voor de nu aan de orde zijnde verlenging van de grondprijzenbrief van 2015 naar het 1e halfjaar 2016 zal deze mogelijke stijging nog geen invloed hebben. Immers, de te realiseren projecten hebben een lange voorbereidingstijd.

De tabellen zijn op basis van bovenstaande index aangepast.

De Adviesgroep is het eens met de verwerking van de indexering.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op 25 oktober 2015

5.1.2e

5.1.2e

873645