05273

To: [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl];

ondernouden woningen voor oude woningen tientallen procentpunten bedraagt.

14. Bij het bepalen van de verouderingsfactor op basis van NVM-verkoopcijfers is uitgegaan van lagere herbouwkosten dan die door GO worden gehanteerd. Als bij de berekening van de verouderingsfactor de hogere herbouwkosten zouden zijn gebruikt, dan zou dat tot minder grote verouderingsfactoren hebben geleid.

16. Het grootste deel van de aanpassingen wordt veroorzaakt door het criterium dat de BSQ niet meer dan 5%-punt mag afwijken van de BQ (23.002 van de 32.369 aanpassingen). De vraag is of dit criterium altijd gerechtvaardigd is. Als bijvoorbeeld binnen een buurt-straat de grondquotes weinig spreiding hebben en er sprake is van een voldoende individuele grondquotes (en er dus sprake is van een eenduidig beeld van de grondquote), dan is er weinig aanleiding om de BSQ aan te passen tot maximaal 5%-punt afwijking van de BQ. Als echter de spreiding hoog is of het aantal individuele grondquotes laag, dan is er veel meer aanleiding om een aanpassing door te voeren. Dit zou nader onderzocht kunnen worden.

18. De berekende grond quotes zijn fors lager dan in het rapport van de GWC. De gemiddelde grondquote van de verkochte woningen bedraagt 48%.8 Het verschil is dus ruim 10%-punt. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere herbouwkosten, zie ook punt 7.

19. Er is een aantal extreem grote grond quotes, tussen de 56,8 en de 84,4%. Het verdient aanbeveling om deze extremen nader te analyseren.

20. Bij eengezinswoningen worden relatief veel woningen (11%) niet van een grondquote voorzien. Dit wordt mede veroorzaakt doordat bij vrijstaande woningen geen herbouwkosten worden bepaald. Het verdient aanbeveling om tot een benadering van de herbouwkosten voor vrijstaande woningen (en andere ontbrekende woningtypen) te komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: Secretariaat Regie en Advies CFRE
Verzonden: dinsdag 8 maart 2016 16:36
Aan: Secretariaat Regie en Advies CFRE; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e .2e
5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ;5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Grondprijsbeleid/Grondprijzenbrief
Tijd: donderdag 6 oktober 2016 15:00-16:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 6 Praag 8P

LA 8/3/2016

Op verzoek van 5.1.2e 5.1.2e een nieuwe serie uitnodigingen voor wekelijks overleg om svs en dillema's rond de GPB 2016 te bespreken.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e