05269

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 7/16/2015 9:23:10 AM
Subject: tussenrapportage grondprijzen
Received: Thur 7/16/2015 9:23:11 AM

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e, de flap is door opmerkingen DT en onderstaande punten al weer wat weken geleden gestrand… Inhoudelijk is het lastige nu dat als eerste kwartaal van 2015 wordt meegenomen, een tussentijdse aanpassing gerechtvaardigd zou kunnen zijn. Door het hefboomeffect zou de gemiddelde grondwaardeontwikkeling op +8,8% uitkomen met slechts één daler. Hier vanuit gaande, zijn er twee mogelijkheden:

1. Tussentijdse aanpassing grondprijzen
2. Ondanks marktontwikkeling geen tussentijdse aanpassing door samenloop met VES

Misschien moeten we tussentijdse aanpassing ook niet groter maken dan het is, en ligt dat toch het meeste voor de hand in het licht van de marktontwikkelingen…

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 19 juni 2015 13:42
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: aangepaste flappen

Hoi 5.1.2e ,

Dank voor je punten. Maar goed om in relatie tot je opmerkingen een aantal punten te verduidelijken, waarbij ik niet op alle details wil ingaan. Het voorstel om de commerciële waarde en stiko met elkaar te verrekenen en tot een procentuele verandering van de grondwaarde te komen, kan niet. Dit zijn verschillende grootheden, en dan kun je percentages niet optellen of aftrekken (1,8%-0,5%=1,3%). Als je het effect van de twee ontwikkelingen samen wil weten, dan moet je de twee apart invoeren in je berekening en door het hefboomeffect is het effect op de grondprijzen altijd groter dan bij de onderliggen ontwikkeling van de marktwaarde, gemiddeld **drie keer zo groot** (hefboom). Vooral de waarde maar ook de stiko beïnvloeden de hoogte van de hefboom. Eigenlijk kun je zeggen dat de grondprijzen drie keer zo sterk fluctueren als de marktwaarden, ze schieten alle kanten op. Het heeft om die reden niet zo veel zin om iets over de ontwikkeling van de grondwaarde te zeggen, want hoe meer fluctuatie, hoe onbetrouwbaarder een momentopname. Daarom beperken we ons vooral tot de marktwaarde. Als de ontwikkeling van de marktwaarde een grote verandering laat zien en het beeld ook nog eens eenduidig is, dan beschouwen we dat als een signaal dat we de grondprijzen moeten aanpassen.

De huidige ontwikkeling laat vanaf juni tot en met 1e kwartaal een stijging van ongeveer 2% zien als "alles op een hoop wordt gegooid" en daarvan het gemiddelde wordt berekend. Maar omdat wij per buurt een cijfer laten zien en het handig is als de lijst enigszins overeenkomt met het cijfer dat we noemen, ligt het meer voor de hand om de gemiddelden te hanteren van buurten of stadsdelen, dan kom je op 3,2%. Bij dit gemiddelde van 3,2%, krijg je door bovengenoemde hefboom een "theoretische" gemiddelde grondprijsstijging van 8% (en niet 1,3%!). Ik noem het even theoretisch omdat er enkele keren een gemiddelde op basis van een gemiddelde is berekend. Je komt dan in de verleiding om te denken dat we de grondprijzen moeten aanpassen, het is tenslotte een behoorlijke verandering. Maar het verleden wijst uit dat als het marktbeeld niet eenduidig is zoals nu, de grondprijzen aan het einde van het jaar weer 6% lager kunnen liggen. Daarom hebben we afgelopen jaren besloten om primair naar de waardeontwikkeling en het marktbeeld te kijken en zolang dat niet overtuigend anders is, geen tussentijdse aanpassing voor te stellen en niet in te gaan op de ontwikkeling van de grondprijzen.

Ik zou willen voorstellen om de methodiek niet om te gooien, volgens mij hebben we goede redenen om het zo te doen. Ik hoop dat het verhaal duidelijk is, anders hoor ik het wel en kunnen we het maandag nog eens bespreken…

Nog maar even met 5.1.2e kijken of het nog in het DT op de agenda komt. Als je nog online bent dan alvast een goed weekend!

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 18 juni 2015 16:29
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: aangepaste flappen

793270

5.1.2e, een paar opmerkingen, zie bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 18 juni 2015 14:10
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: aangepaste flappen

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e , hierbij de aangepaste flappen met daarin de laatste update van 5.1.2e verwerkt. In de collegaflap in rood de aanpassingen. Graag jullie laatste check of alles er nu duidelijk staat..