To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Wed 10/21/2015 8:17:47 AM
Subject: RE: evaluatie optie
Received: Wed 10/21/2015 8:17:49 AM

Paar misverstanden, goed om dit mee te nemen in vervolggesprek:

In de grondprijzenbrief staat dat we marktconforme prijzen hanteren. Bij nieuwe rechten kunnen we vragen wat we willen, we zijn alleen gebonden aan marktconformiteit, maar dat is een vrij te interpreteren bandbreedte. Natuurlijk gaan we niet te veel vragen, dan zetten we niet af. Maar wij kunnen vragen wat wij reëel vinden, ook rekening houdend met de toekomst…

Enige overeenkomst tussen bestaand en nieuwe rechten is residueel, verder kunnen ze aanzienlijk verschillen, en daarom hebben lang geleden aparte lijsten met nieuwe en bestaand rechten. Sinds paar jaar ook geen lijst meer voor nieuwe rechten, juist omdat ze te veel uiteenlopen en marktwaarden nieuwe rechten veel meer fluctueren met de dynamiek.

Er zijn ook raakvlakken met grondprijsbeleid, en voor zover het dat raakt moeten we dat afstemmen. Zo kan de optievergoeding niet ten koste gaan van de grondprijs die men wil betalen, anders is het grondprijsbeleid niet meer residueel. Daarom heb ik met [redacted] overlegd, en gaan we het breder bespreken…

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 10:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: evaluatie optie

Hoi [redacted],

Dit lijkt me een principiële discussie. Dat prijzen van woningen voor een deel bepaalt worden door de verwachte marktontwikkeling ben ik met je eens. Maar die verwachting zit in de prijzen die nu betaald worden en die worden gebruikt voor het berekenen van de grondprijs. Daar zit deels inderdaad een verwachte waardeontwikkeling in maar die prijzen wij niet in maar de markt. Dat er een verschil is tussen nieuw en bestaand komt door de afslagen die we hanteren (bebouwde grond en gebonden aan contract). De wijze waarop de grondprijs tot stand komt is in de basis hetzelfde. Niet omdat wij kunnen vragen wat we willen want dan neemt de markt niet af. In de grondprijzenbrief staat ook dat we marktprijzen hanteren.

Het optiebod is wel een instrument waarmee we die toekomstige potentie kunnen "incasseren". Maar ook dat wordt door de markt bepaalt. Niet door de gemeente. Wat betreft de geluiden die je hoort bij Projecten lijkt het me dan goed om met hun in overleg te gaan met [redacted] die is nu bezig met de evalutie dus zou dat nog mee kunnen nemen. Overigens zijn er ook vanuit Projecten heel veel tevreden geluiden over het optiecontract. Los van de verbeterpunten die er altijd zullen zijn.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 09:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: evaluatie optie

Hoi [redacted],

Het is niet juist dat we als gemeente niet vooruit kijken. Wat dit betreft moeten we een knip maken tussen nieuwe en bestaande erfpachtrechten. Bij bestaande rechten kijken we terug en kijken we naar gebiedsgemiddelden. Bij nieuwe rechten kijken we vooruit en mogen we vragen wat we willen. Ook de verwachte toekomstige waardeontwikkeling nemen we mee bij het bepalen van grondprijzen

t.b.v. nieuwe rechten.

Bij het bepalen van de grondprijs gaat het niet alleen om de juiste grondprijs. We willen ook een bodem bepalen, een minimum, en voor minder doen we het niet. Optie is dus geen middel om altijd de juiste prijs te genereren. Daarnaast komt de opbrengst van de optie niet ten goede aan erfpachtvermogen, dus ook boekhoudkundig verschil.

Huidige regeling rond opties is onduidelijk, zo hoor ik van projectleiders. Ik zou volgende lijn willen voorstellen om het werkbaar te maken, en of je het optie noemt of iets anders is niet relevant, het gaat om de regeling.
-Optiebieding begint bij 20% van de grondwaarde.
-Deze eerste 20% is verrekenbaar met de uiteindelijke grondprijs. Hiermee voorkom je dat de grondprijs die we vragen eigenlijk te hoog is om nog een substantieel bedrag voor de optie te kunnen betalen.
-Het bieden begint dus boven de 20%, en dat gedeelte is niet verrekenbaar met de grondprijs, dat betaal je dus extra voor de optie.
-Op deze manier is bod van € 1 al werkbaar.
-Hiermee loop je jezelf niet voor de voeten in relatie tot grondprijsbeleid. Als we meer voor optie willen bovenop de grondprijs dan is dat niet werkbaar. Kleiner bedrag is niet voldoende prikkel om af te nemen en echt te gaan bouwen.
-Op voorgestelde manier bouw je voldoende prikkel in dat optiebedrag groot genoeg is om optie uit te oefenen. Eventueel nog absoluut minimum inbouwen in geval van kleine projecten.
-Uitoefenprijs optie is altijd gelijk aan grondprijsadvies.

Laten we even snel bij elkaar komen om deze voorzet te bespreken. Bij Houthaven wachten ze op ons voorstel.

Groet,
5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e
Verzonden: donderdag 8 oktober 2015 14:33
Aan: [redacted]
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: evaluatie optie

Hoi 5.1.2e

Ik heb even overlegd met 5.1.2e. Hij heeft begrepen van 5.1.2e dat de evaluatie snel wordt afgerond (als het goed is deze of volgende week).

5.1.2e gaf al als aanzet tot een antwoord op jouw vraag het volgende:
Met residuele grondprijzen kijken we terug naar gerealiseerde verkoopprijzen en gerealiseerde aanneemsommen. Je loopt dus altijd een beetje achter de feiten aan en in een stijgende markt zijn ze dan dus lager dan de actuele grondprijzen. De waarde van de optievergoeding wordt bepaald door wat een marktpartij voor potentiele waardeontwikkeling naar de toekomst ziet (net als bij opties bij aandelen). Dat kunnen wij als gemeente niet doen. Het kan wel zijn dat we onze grondprijzen te laag vaststellen om binnen veilige marges te zitten en dat daardoor de hoogte van het optiebod wordt vertroebeld door een stukje extra grondprijs. Maar in principe wordt de hoogte bepaald door de toekomstige potentie. Een optie moet je ook in een keer betalen, is geen hypotheek op te vestigen en ben je kwijt als je het niet uitoefent. Duur geld dus, wat niet zomaar uitgegeven wordt door de markt.

Het leek hem handig om, als de evaluatie klaar is, met hem en met 5.1.2e om tafel te gaan zitten. Stem jij dit verder af met 5.1.2e en 5.1.2e?

Hgr. 5.1.2e

5.1.2e [redacted]
Adviseur Integriteit en Vastgoedjurist
RVE Grond & Ontwikkeling
Cluster Ruimte & Economie

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr