00294

Aan: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 11/4/2016 10:27:35 AM
Subject: RE: Wat te antwoorden op vragen over enorme grondprijsstijgingen bij de zelfbouwkavels
Received: Fri 11/4/2016 10:27:36 AM

Goed om algemeen principe te benadrukken dat grondprijzen procentueel sneller stijgen en dalen (zogenaamd hefboomeffect). Mee eens dat dit effect wordt versterkt door het feit dat de bouwkosten slechts beperkt stijgen terwijl de marktwaarden sterk stijgen. Verder mee eens!

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 4 november 2016 11:21
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Wat te antwoorden op vragen over enorme grondprijsstijgingen bij de zelfbouwkavels

Lijkt mij een prima antwoord. Ik zou inderdaad niet dieper ingaan op eeuwig vs voortdurend dan het feit dat het eerste meer waard is. Wat ik nog wel zou toevoegen dat de bouwkosten een veel gematigder ontwikkeling doormaken dan de woningprijzen en dat het effect op de grondprijzen relatief veel groter is dan de ontwikking van de marktprijzen.

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: vrijdag 4 november 2016 11:05
Aan: 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Wat te antwoorden op vragen over enorme grondprijsstijgingen bij de zelfbouwkavels
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,
Ik zat hieraan te denken om 5.1.2e mee te geven voor zaterdag.
Stukje eeuwigdurend blijft vaag. Anders dan 'hogere von-prijs' kunnen we niet zeggen toch?
Hebben jullie opmerkingen of aanvullingen?
Gr. 5.1.2e

Hoi 5.1.2e

Om de prijsstijgingen in het algemeen te kunnen uitleggen kan je aan de volgende punten denken.

Programma en marktwaarde per kavel zijn bepalend:

Marktwaarde:

- Voor het bepalen van de marktwaarden kijken wij naar vergelijkbare woningen die in de omgeving te koop staan, naar de transactieprijzen in de omgeving (woningen worden momenteel overboden) en naar nieuwbouwplannen.
- Wij zien dat de marktwaarden erg gestegen zijn zie stukje van 5.1.2e)
- Doordat er veel beweging is op de woningmarkt zijn er ook veel referenties voorhanden waardoor we de marktwaarde g 793048 kunnen bepalen. Als er weinig referenties zijn, zijn we voorzichter. (zoals bij Eenhoorn 2013)
- Er zijn ook veel zelfbouwkavels/woningen verkocht (eenhoorn, zeeburgereiland, kop weespertrekvaart) die een indicatie geven van de marktwaarde.

- De 'nieuwe' gebieden in ontwikkeling (amstelkwartier, zeeburgereiland) zijn gewild, ook wordt daar veel verkocht en hebben we daar dus veel gegevens van.
- De marktwaarde van een woning met **eeuwigdurende** erfpacht is hoger dan van een woning met voortdurende erfpacht.

programma:

- Hoe meer vierkante meters er op de kavel gerealiseerd mag worden en hoe flexibeler het programma (wonen en werken), hoe duurder de kavel wordt.
-

Verder nog:
Kavels zijn niet altijd 1-op-1 vergelijkbaar met jaar ervoor. Denk aan zeeburgereiland: de kavels uit 2014 lagen niet aan het IJ en waren kleiner.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 3 november 2016 13:19
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Wat te antwoorden op vragen over enorme grondprijsstijgingen bij de zelfbouwkavels
Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2e,

We krijgen nu langzamerhand vragen binnen over de enorme stijging van de grondprijzen bij de zelfbouwkavels. Zie onderstaande twee berichten. Dit laat zien wat op dit moment het sentiment is ten aanzien van de zelfbouwkavels die afgelopen zaterdag op de markt zijn gebracht.

Wat er moet gebeuren is dat er een goed algemeen antwoord komt op deze vragen en dat alle ambtelijke betrokkenen van dit antwoord op de hoogte zijn zodat we op deze vragen allemaal hetzelfde antwoord geven.

Aanstaande zaterdag is al de eerste kijkdag. Op heel korte termijn moet iedereen dus een richtlijn krijgen wat te antwoorden. Ook ik zal dan antwoord moeten kunnen geven tijdens mijn optreden bij het Zelfbouwcafé dat ook die dag plaatsvindt. Wat gaan we zaterdag zeggen?
Ook kunnen we onderstaande vraagstellers niet al te lang op een antwoord laten wachten. Probleem daarbij is dat ik volgende week vrij ben. Gelukkig is 5.1.2e er wel en zij heeft aangegeven hierbij wel een rol te willen en kunnen spelen.

Wat we ons afvragen is of VES heeft nagedacht over een woordvoeringslijn wat betreft de grondprijsstijgingen. De marktwaardestijgingen van woningen in de stad zijn immers het gevolg van zowel de overspannen huizenmarkt als de invoering van eeuwig durende erfpacht. Ook zal grondprijsadvisering bij de uitwerking van de woordvoeringslijn betrokken moeten worden.

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e
Projectleider Team Zelfbouw
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Aanwezig: ma, di, wo en do

www.amsterdam.nl/zelfbouw

Op zoek naar actueel nieuws, beelden en gelijkgestemden rond zelfbouw? Blijf op de hoogte via Facebook of volg ons op Twitter.



Van: 5.1.2e 5.1.2e @hotmail.com]
Verzonden: woensdag 2 november 2016 09:44
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Prijs zelfbouwkavel Stepehensonstraat in 2 jaar bijna VERDRIEDUBBELD!?

Geachte heer/mevrouw 5.1.2e

In de informatiemap van het zelfbouwkavel zag ik uw naam als contactpersoon staan, daarom richt ik deze mail aan u.

Door vrienden waren we getipt: in hun straat stond nog één zelfbouwkaveltje te koop op de Stephensonstraat, de vier andere kavels waren twee jaar geleden al verkocht. Ze hadden daar nog een folder van en dat leek ons wel wat.

Dus ging ik afgelopen zaterdag naar de zelfbouwbeurs op het Westergasterrein. Enorme meute daar overigens, maar ik heb de stand gevonden met info over dit kavel.

Ik weet dat de prijzen omhoog gaan, maar dit slaat alles: in twee jaar is de prijs van € 135.000 verhoogd naar € 363.779! Zie in de bijlage: de folder van twee/drie jaar geleden en de folder die ik afgelopen zaterdag meekreeg (het enige dat er verder anders is, is dat je iets meer ruimte m2 hebt omdat je nu ook officieel een klein dakkamertje op het huis mag zetten, maar de andere huizen hebben die volgens mij ook al).

Nou was de kans dat we dit kavel met loting zouden krijgen al klein, maar nu gaan we het niet eens proberen. Ik vind deze prijsstijging eerlijk gezegd belachelijk en zelfs bijna verdacht. Leuk voor die investeerder die, naar ik begrepen heb, een paar van die kavels heeft gekocht een paar jaar geleden en er studenten in heeft gezet... Hmmm. Ik overweeg dit te publiceren, AT5 en Parool zijn bezig met een item over gekte op de woningmarkt in Amsterdam. Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e @hotmail.com]
Verzonden: maandag 31 oktober 2016 19:57
Aan: Zeeburgereiland PMB
Onderwerp: Zelfbouwkavels Zeeburgereiland strook2a

Geachte deheer 5.1.2e

Afgelopen weekend zijn de nieuwe zelfbouw kavels op de markt gekomen met de nieuwe erfpachtregeling.

Gezien deze nieuwe regeling wordt het zelfbouwen vele malen duurder dan met eerdere uitgiftes. Namelijk het ge793048
BTW bedrag moet eenmalig worden afgedragen en de canon is met een factor 4 omhoog gegaan (zonder afkoop hiervan). Klopt deze bevinding, want dit lijkt mij een onevenredige verhoging tov de eerdere situatie.

00294

Ik zie uw antwoord tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

793048