To: [redacted] @amsterdam.nl]
Cc: [redacted]; [redacted]; [redacted]; Rossum, [redacted] van[redacted]
From: [redacted]
Sent: Wed 7/13/2016 9:19:26 PM
Subject: FW: Vergelijking grondprijzen
Received: Wed 7/13/2016 9:19:28 PM

Hoi [redacted],
De vragen:
Is het een optie om de nieuwe grondprijzenlijst af te voeren onder toezegging dat er geen aanbiedingen door de gemeente worden gedaan obv bestaande grondprijzen tot aanname van deze lijst? Kortom, aanbiedingen bevriezen.

Dit is geen optie. Per saldo is dit tijdelijk zonder grondprijzen woningbouw werken. dat gaat niet.
om de volgende - niet uitputtende - redenen:
> - bij de procedure CHET zijn we aan vaste termijnen gehouden (volgens de AB, die onderdeel uitmaken van het contract.
> - dagelijks worden er in de beheerpraktijk afspraken gemaakt en aanbiedingen gedaan voor bestemmingswijzigingen, splitsingen, perceelsuitbreidingen etc. Daar zijn al
> Verwachtingen geschept en het is niet redelijk om daar als gemeente nu niets mee te doen. Ogv ons beleid kunnen mensen altijd een aanbieding aanvragen. Daarnaast natuurlijk grote transformatieprojecten waar allerlei afspraken en verwachtingen zijn gewekt.
> - het brengt rechtsongelijkheid met zich mee en het is niet uit te leggen en voelt als aanhouden om vervolgens op n later moment hogere inkomsten te genereren.

Dus als de grondprijslijst niet wordt vastgesteld betekent het dat de grondprijslijst die in december 2015 is vastgesteld van toepassing is.

Zouden we misschien de nieuwe prijzen al wel van toepassing laten zijn op bestemmingswijzigingen maar niet op aanbieding einde tijdvak? Dan wordt het wellicht acceptabeler voor de andere partijen (politiek, [redacted]) kan me voorstellen dat het voor bestemmingswijzigingen vooral om commerciële partijen gaat. Daar lijken ook de grootste financiële consequenties voor de gemeente te zitten.

Als gemeente zeggen we (en moeten we ook kunnen verdedigen bij rechter) dat de prijs van een bestemming op dit moment x is. Je kunt dan geen goede reden geven waarom dit voor een bestemming uit de een andere grondprijs is dan voor een bestemming die een bepaalde grondprijs krijgt na bestemmingswijziging. De uitkomst is wellicht anders vs ABCD-formule) bij de 2 procedures maar je rekent met dezelfde grondprijzen. krijg je een hele rare situatie als deze 2 procedures samenlopen.

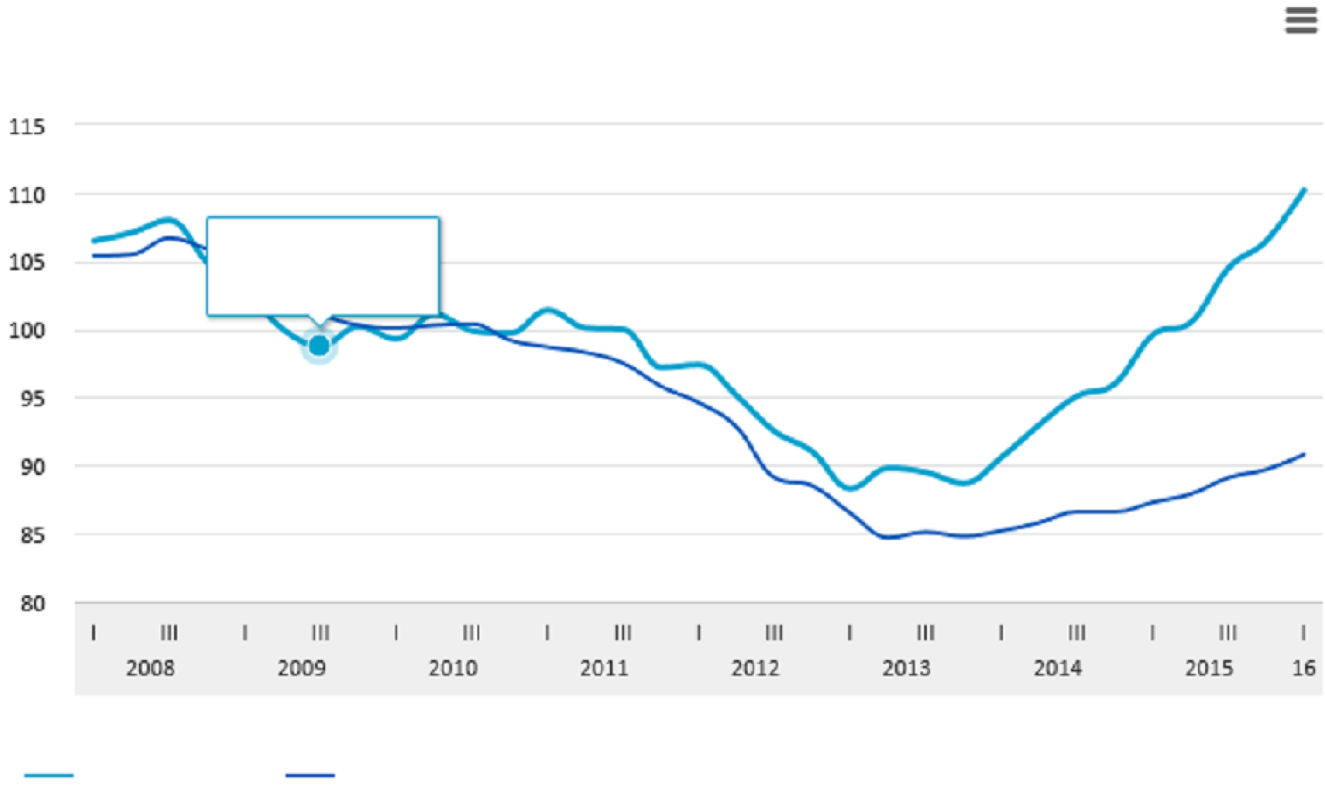
Bovendien is het bij bestemmingswijzigingen soms in het belang van de erfpachter dat de grondprijzen voor woningbouw laag zijn en de andere keer is het in het belang van de erfpachter dat de grondprijzen hoog zijn. (afhankelijk of er naar wonen wordt gewijzigd of van wonen naar een andere bestemming). De erfpachter zal de voor hem meest gunstige prijs willen.

Vergelijking Grondprijsbeleid 2015 en 2016.

De vergelijking is niet juist want in 2015 waren de prijzen niet gelijk aan de prijzen van 2014. Met de Grondprijzenbrief 2015 zijn de grondprijzen bijgesteld tov 2014.
De betreffende waarden komen wel overeen met de lijst van 2014. Tot en met 2014 zijn de grondprijzen bevroren wat, daarna toen de grondprijzen in 2015 weer zijn verhoogd, het actuele niveau, logischerwijs een snellere stijging heeft veroorzaakt, een soort inhaaleffect, zie tekst uit Grondprijzenbrief 2014 hieronder.
In Amsterdam pakte tussen het vierde kwartaal van 2012 en het derde kwartaal van 2013 de negatieve trend zeer gevarieerd uit in verschillende buurten en stadsdelen. Dit maakt onderstaande figuur zichtbaar. Overigens worden net als in voorgaande jaren de woningprijzen bevroren, dat wil zeggen: prijsstijgingen worden niet doorgevoerd in de

00138
residuele berekeningen, prijsdalingen wel.

Los van de lijsten, is de waardeontwikkleing Onderstaande prijsindex voor Amsterdam (licht blauw) laat zien dat ook het CBS uitkomt op een prijsstijging van bijna 25% tussen 2013 en 2016.. In de jaren van de crisis zijn de prijzen bevroren wat betekent dat de is de marktwaarde vastgezet op de laagste waarde. Door de systematiek kan de marktwaarde lager zijn dan het gemiddelde van dat moment, maar niet hoger. Rekening houdend met het feit dat de prijzen zijn bevroren, zou om die reden uit een vergelijking van de prijzen uit het grondprijsbeleid tussen 2014 en 2016 een grotere stijging naar voren kunnen komen dan deze 25%



Bron: CBS, Kadaster

de grondprijzen zit het zogenaamde hefboomeffect. In de afgelopen jaren zijn de marktprijzen aanmerkelijk gestegen maar hebben de stichtingskosten nauwelijks een ontwikkeling laten zien. Stel in 2014 was een woning € 400.000 waard en de herbouwkosten € 250.000, dan was in 2014 de grondwaarde € 150.000. Als in 2016 de marktwaarde is gestegen naar € 500.000, dan stijgt de grondwaarde naar € 250.000. Een marktontwikkeling van 25% laat dus een grondwaardeontwikkeling van 66% zien. Meer dan twee keer zoveel als de procentuele ontwikkeling van de markt.

Volgens mij heb ik hiermee de vragen beantwoord. Heb ik iets gemist, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet, 5.1 5.1.2e

465682