

Gemeenteraad
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum: 21 maart 2013
Ref -
Betreft: Grondprijzenbrief 2013

Geachte leden van de gemeenteraad van Amsterdam,

Ter bespreking ligt voor de Grondprijzenbrief 2013. Wij waarderen het zeer dat de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, al op een eerder moment in de gelegenheid is gesteld om op een ambtelijk concept te reageren. Bijgaand onze gedetailleerde en onderbouwde reactie op dat concept.

Hoewel aan een aantal kritiekpunten van onze zijde in voorliggende Grondprijzenbrief door de gemeente tegemoet is gekomen, beoordelen wij de neerwaartse bijstelling van de grondprijzen over het geheel genomen als onvoldoende. Met dit beleid blijft de gemeente te veel achter de feiten aanlopen en zullen investeringen in de stad niet van de grond komen.

Hoewel de woningmarkt in het bijzonder en de vastgoedmarkt in het algemeen het in Amsterdam relatief goed doen ten opzichte van andere delen van Nederland, eist ook in Amsterdam de crisis haar tol. De gemeente maakt – mede naar aanleiding van onze reactie op de concept-Grondprijzenbrief – een duidelijk gebaar met grondprijzdalingen voor woningbouw van gemiddeld 10 tot 15% ten opzichte van 2012. Positief is ook de toezegging van de wethouder Grondzaken om goed te monitoren of de sombere toekomstscenario's over versnelde en versterkte daling van de marktwaarden werkelijkheid worden en zo nodig maatregelen te nemen.

Naar onze mening zijn de verlagingen die nu worden aangekondigd echter onvoldoende en worden de grondprijzen te traag aangepast aan de werkelijkheid van de markt. De woningmarkt in Amsterdam laat zien dat het aantal transacties op peil blijft wanneer de prijzen realistisch zijn. Dat de nieuwbouw nagenoeg stil ligt, toont duidelijk aan dat verdere aanpassing van de grondprijzen nodig is om tot een juiste prijsstelling te kunnen komen.

Hoopgevend vinden wij dat veel meer nog dan in het verleden er sprake zal zijn van maatwerk. Van onze leden begrijpen wij dat op specifieke locaties er daadwerkelijk maatwerk aanpassingen hebben plaatsgevonden die het project losgetrokken hebben.

Te sterk overheerst echter bij de gemeente Amsterdam de angst dat prijzen te sterk verlaagd worden en dat marktpartijen daar voordeel van zullen hebben. Die angst achten wij ongegrond; marktpartijen zijn graag bereid om samen met de gemeente naar alternatieve financiële constructies te zoeken, waarbij eventuele meevallers in de marktontwikkeling en of het exploitatie-resultaat tot aanpassingen achteraf leiden.

NEPROM-leden blijven graag investeren in de stad; zij zien de markt van Amsterdam als aantrekkelijk. Noodzakelijk daarvoor is dat de gemeente Amsterdam bereid is om tot realistische afspraken te komen, die daadwerkelijk de markt weer aan de gang helpen.

De grondprijsproblematiek staat niet op zichzelf. In deze lastige tijden moeten marktpartijen en overheden alle zeilen bijzetten om projecten doorgang te laten vinden. Aan de marktkant wordt alles er aan gedaan om de prijzen naar beneden te krijgen. Dat heeft geleid tot aanzienlijke dalingen van de bouwprijzen. Tegelijkertijd hebben de btw-verhoging en aangescherpte kwaliteitseisen dat voor een belangrijk deel weer teniet gedaan. Ontwikkelaars hebben fors gesneden in hun werkapparaat en hebben zwaar afgeboekt op gronden en posities.

Ook voor de gemeente is het van groot belang om in de kosten te snijden en de efficiëntie te vergroten. In dat verband wijzen we op de gemeentelijke leges in het kader van de omgevingsvergunning en op het uitgebreide stelsel aan gemeentelijke eisen en beleidskaders. Beide zaken bemoeilijken het voortvarend werken in Amsterdam.

In eerdere brieven hebben we laten weten dat de wijze waarop leges m.b.t. de omgevingsvergunning geprijsd worden, sterk in het nadeel is van omvangrijke investeringsprojecten, waar professionele marktpartijen bij betrokken zijn. Op basis van door de gemeente Amsterdam beschikbaar gestelde gegevens zijn wij eerder tot de conclusie gekomen dat bij de grotere projecten (boven 50 miljoen euro) de in rekening gebrachte leges verbonden aan het verlenen van de vergunning een factor 40 hoger kunnen liggen dan de werkelijk door de gemeente gemaakt kosten. En omgekeerd, dat voor kleine projecten (bijvoorbeeld kapvergunningen en dakkapellen) de werkelijke kosten een factor 3 tot 4 hoger liggen dan wat bij de burger in rekening wordt gebracht. Dit model is niet duurzaam. Het is noodzakelijk dat er een einde wordt gemaakt aan deze forse kruissubsidiering binnen de leges voor de omgevingsvergunning. Deze zaak staat ook op de agenda voor een bespreking tussen de vier grote steden en Aedes en NEPROM en hebben we recentelijk ook bij minister Plasterk aangekaart.

Het tweede onderwerp betreft het uitgebreide stelsel van gemeentelijke eisen en beleidskaders. In dat verband wijzen we bijvoorbeeld op eisen ten aanzien van maximale geluidsbelasting en parkeernormen. Niet alleen leiden deze en soortgelijke gemeentelijke eisen en beleidskaders in veel gevallen tot fors hogere bouwkosten, ook vertragen zij plannen vaak nodeloos zonder dat uiteindelijk alle eisen kunnen worden ingewilligd. Hoewel in veel gevallen de eisen en beleidskaders op zich begrijpelijk zijn en wellicht als wenselijk kunnen worden beschouwd, leidt de stapeling daarvan en de wijze waarop dat stelsel in het ambtelijk proces vertaald wordt, tot ook voor de gemeente Amsterdam ongewenste resultaten. Een werkelijk fundamentele heroriëntatie van de gemeente daarop is noodzakelijk. Konden in het verleden deze hoge kosten via de markt worden afgewenteld, de huidige situatie confronteert ons onverbiddeijk met deze hoge maatschappelijke kosten.

In dat verband juichen we de experimenten toe die de gemeente op een aantal locaties uitvoert met vernieuwende ruimtelijke kaders (spelregelkaart). Deze experimenten kunnen een belangrijke aanzet leveren tot een effectiever en efficiënter marktgericht beleid.

Tot slot stelt de NEPROM het zeer op prijs dat zij in de gelegenheid is gesteld om op de gemeentelijke grondprijzenbrief te reageren. Hoewel wij een aantal positieve signalen waarnemen, vinden wij over het geheel genomen de beweging onvoldoende en te traag. Ook op andere onderwerpen zien we dat de gemeente Amsterdam een grotere bijdrage kan leveren aan het herstel van investeringen in de stad. NEPROM-leden zijn graag bereid daar medewerking aan te verlenen.

Met vriendelijke groet,



Wienke Bodewes
voorzitter

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Afdeling Regie en Advies
t.a.v. de heer H. van Veelen
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

22 januari 2013

Betreft: reactie grondprijzenbrief

Geachte heer Van Veelen,

Op uw verzoek geeft de NEPROM in deze brief een reactie op de concept Grondprijzenbrief 2013 van de gemeente Amsterdam. Wij waarderen het zeer dat de NEPROM dit jaar weer in de gelegenheid wordt gesteld te reageren (in 2012 is dat niet het geval geweest). Met inbreng van verschillende leden die in Amsterdam actief zijn, hebben wij in deze brief onze reactie geformuleerd.

Helaas was de door u gestelde deadline van 7 januari in verband met de kerstvakantie voor ons niet haalbaar. Mocht onze reactie niet meer op tijd bij u binnen zijn om mee te nemen in de versie die aan het Bestuur wordt voorgelegd, dan vertrouwen wij erop dat onze reactie als bijlage bij het voorstel aan het Bestuur wordt toegevoegd.

Met deze brief willen wij duidelijk maken dat het voorgestelde grondprijnsbeleid het voor ontwikkelaars bijzonder moeilijk maakt verantwoord te investeren in de stad. Hoewel het in Amsterdam relatief goed gaat ten opzichte van andere delen van Nederland, eist ook in Amsterdam de crisis haar tol. De gemeente lijkt gezien de hoogte van de voorgestelde grondprijzen haar ogen hiervoor te sluiten. Het voorgestelde grondprijnsbeleid zal er toe leiden dat de haalbaarheid van projecten onder druk komt te staan, wat tot veel discussie en ernstige vertragingen zal leiden.

U vindt hierna eerst een algemene reactie op het grondprijnsbeleid, waarna per functie dieper wordt ingegaan op de gedane aannames bij het bepalen van grondprijzen. Een korte samenvatting vormt de afsluiting van de notitie.

Reactie op grondprijnsbeleid

Genormeerde residuele grondwaardebepaling

De gemeente bepaalt de grondprijzen voor vrijwel alle (commerciële) functies op basis van een genormeerde residuele grondwaardebepaling. De bandbreedtes voor de grondprijzen worden bij deze methodiek bepaald door de genormeerde stichtingskosten voor de functie af te trekken

van de genormeerde commerciële waarde. De marktontwikkeling van kosten en opbrengsten van de realisatie van de betreffende functies bepalen zodoende de stijging of daling van de onderkant en bovenkant van de bandbreedte. De NEPROM onderschrijft het principe van residuele grondprijnsbepaling. De resulterende grondprijzen liggen echter structureel te hoog.

Onze leden zijn nog kritischer dan voorgaande jaren over het gebrek aan realiteitszin van de gemeente Amsterdam bij het vaststellen van de uitgangspunten waarop zij haar berekeningen baseert. De gemeente is veel te optimistisch over de marktsituatie in de gemeente Amsterdam. Ontwikkelaars ondervinden aan den lijve dat de stichtingskosten zijn gestegen en dat de marktwaarden overal onder druk staan en zelfs op de allerbeste locaties nauwelijks op peil blijven. Voor 2013 voorzien de deskundigen een verdere daling. Het rekenen met stabiele marktwaarden voor de meeste functies doet de NEPROM-leden dan ook versteld staan.

Ook aan de kostenkant ervaren de NEPROM-leden niet de stabiliteit die de gemeente veronderstelt. De stichtingskosten zijn wel degelijk gestegen door de Btw-verhoging. Als er al dalende kosten worden waargenomen, weerspiegelt dit meestal de strijd van aannemers om te overleven. Zij zien zich genoodzaakt om commerciële kortingen te geven om überhaupt werk te krijgen, niet omdat de werkelijke kosten zijn gedaald. De kosten voor klimaatneutraal bouwen moeten volgens de NEPROM worden meegenomen in de stichtingskosten. Daarover meer onder het betreffende kopje.

Het is voor de NEPROM evident dat de grondprijzen – óók in Amsterdam - moeten dalen. De NEPROM roept de gemeente Amsterdam met klem op om de uitgangspunten voor de genormeerde residuele grondwaardebepaling in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid.

Maatwerk

Eerder pleitten wij ervoor om meer maatwerk mogelijk te maken, omdat de gehanteerde aannames bij de genormeerde residuele grondwaardebepaling vaak niet passen bij specifieke projecten. Wij zijn dan ook blij dat in de concept Grondprijzenbrief 2013 expliciet ruimte wordt geboden om af te wijken van het grondprijnsbeleid in bepaalde omstandigheden waaronder het genormeerde residuele systeem niet passend is voor een vastgoedtransactie. De opsomming van typen afwijkingen maakt hierbij duidelijk onder welke omstandigheden een afwijking gehonoreerd kan worden.

Voor een aantal functies is in de Grondprijzenbrief 2013 geen bandbreedte opgenomen voor de grondprijs. Voor deze functies wordt altijd een maatwerkadvies afgegeven op basis van de (niet genormeerde) residuele grondwaardebepaling. Dit is een positieve ontwikkeling. Wel zijn onze leden kritisch over de eenzijdige bepaling van de te hanteren uitgangspunten door de gemeente. De NEPROM vindt dat de gemeente bij maatwerk de uitgangspunten samen met de ontwikkelaar moet vaststellen op basis van specifieke kenmerken van het te realiseren vastgoed.

Maatwerkadviezen gaan vaak gepaard met onderhandelingen. Onze leden hebben soms het gevoel dat de gemeente daarbij vasthoudt aan de (te hoge) grondprijzen die in de grondexploitatie zijn opgenomen, ongeacht de feitelijke situatie. Dit kan veroorzaakt worden doordat de gemeente onvoldoende transparant is over afboekingen op de grondexploitatie. Het zou kunnen

helpen als de gemeente hier (meer) over zou communiceren. Een andere mogelijke oorzaak is dat de gemeente sommige ontwikkelingen in de markt nog altijd als incidenteel beschouwt, terwijl er volgens de NEPROM-leden steeds meer aanwijzingen zijn dat veranderingen structureel zijn. Een punt van zorg is dat onze leden ervaren dat onderhandelingen over de grondprijs mede hierdoor bijzonder lang kunnen duren. De vertraging die hierdoor ontstaat kost zowel de ontwikkelaar als de gemeente geld. Wij vragen de gemeente om alles in het werk te stellen om de advisering en besluitvorming zo spoedig als mogelijk te laten verlopen.

Herontwikkeling en transformatie

Ook voor herontwikkelings- en transformatieprojecten wordt altijd een maatwerkadvies afgegeven. Gezien de uiteenlopende aard van projecten vindt de NEPROM dit de beste methode. Dat neemt niet weg dat er met het oog op transparantie wel behoefte bestaat aan openheid over de manier waarop de grondprijzen voor herontwikkelings- en transformatieprojecten worden berekend. Dit zou wellicht de vorm kunnen krijgen van richtlijnen of een checklist.

Minimum grondprijzen

Los van de vastgestelde bandbreedte hanteert de gemeente voor veel functies een minimum grondprijs. De minimum grondprijzen zijn ten opzichte van 2012 verhoogd. Ook in geval van maatwerk moet de grondprijs minimaal gelijk zijn aan de vastgestelde minimum grondprijs voor de betreffende functie. De NEPROM vindt deze werkwijze strijdig met de residuele benadering van grondprijzen. Bepaalde functies zijn onder bepaalde omstandigheden financieel niet haalbaar. Voorbeelden zijn de realisatie van appartementen boven winkels en (gebouwde) parkeervoorzieningen. Een minimum grondprijs is dan niet passend.

Mocht de gemeente toch in alle gevallen willen vasthouden aan een minimum grondprijs, dan zou deze op zijn hoogst gelijk moeten zijn aan het niveau van 2012. De gemeente stelt vrijwel over de hele linie vast dat stichtingskosten en commerciële waarden nauwelijks zijn gewijzigd en daarmee de grondprijzen gelijk blijven. In overeenstemming met de redenering van de residuele systematiek, dient dan ook de minimum grondprijs gelijk te blijven. Indexering van 1-1-2008 tot en met 1-1-2013 heeft geleid tot een verhoging van een aantal minimum grondprijzen met bijna 10% in een periode van vijf jaar waarin de marktomstandigheden steeds moeilijker werden. Volgens de NEPROM zou dit ook tot uitdrukking moeten komen in een daling van de minimum grondprijzen.

Klimaatneutraal bouwen

De gemeente heeft hoge ambities ten aanzien van klimaatneutraliteit. In de periode 2010 t/m 2014 wil zij 40% van de woningproductie 'klimaatneutraal' (laten) bouwen. Vanaf 2015 moet alle nieuwbouw van woningen en utilitaire functies klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraal bouwen leidt tot fors hogere stichtingskosten. De gemeente gaat ervan uit dat dit zich vertaalt in een hogere marktwaarde, omdat de energielasten van klimaatneutraal vastgoed lager zijn. In de praktijk blijken kopers niet voor duurzaam c.q. klimaatneutraal vastgoed te willen betalen en zeker niet in de huidige markt. Gevolg is dat de duurzaamheidsdoelstelling, die we ook als NEPROM nastreven, niet van de grond komt. Vooralsnog dient de gemeente dus de extra kosten die samenhangen met klimaatneutraal bouwen, in de stichtingskosten te verdisconteren

zonder daar een hogere marktwaarde tegenover te zetten. De NEPROM is graag bereid om samen met de gemeente Amsterdam in gesprek te gaan over een tijdelijke maatregel of overgangsregel.

Reactie per functie

Woningbouw

De belangrijkste beleidswijziging is het afschaffen van de “cocktailgrondprijs”. Dit betrof één grondprijs voor marktwohnungen en was samengesteld uit de grondprijs voor een koopwoning (80%) en de grondprijs voor een huurwoning (20%), ongeacht de werkelijke verhouding tussen koop en huurwohnungen in een project. Projectontwikkelaars konden zelf de juiste mix tussen koop- en huurwohnungen kiezen. Omdat projecten kleiner worden en zelden meer bestaan uit een mix van koop en huur, kiest de gemeente ervoor om aparte grondprijzen te hanteren voor koopwohnungen en huurwohnungen. Volgens de NEPROM sluit dit aan bij de beschreven ontwikkeling. Daarbij verwachten wij dat dit enigszins helpt om de woningontwikkeling op peil te houden nu woningzoekenden relatief steeds vaker geneigd zijn voor een huurwoning te kiezen.

Een tweede belangrijke wijziging betreft de grondprijsbepaling bij markthuurl. Tot en met 2012 werd de commerciële waarde van een huurwoning gerelateerd aan de marktwaarde van een koopwoning op dezelfde locatie. Vanaf 1-1-2013 wordt de commerciële waarde per geval bepaald door middel van maatwerk, waarbij de BAR-systematiek wordt gehanteerd. Hierin zijn de huurwaarde per vierkante meter gbo, de uitpondwaarde en het bruto aanvangsrendement bepalend. Dit principe sluit beter aan bij de werkelijkheid en heeft de steun van de NEPROM. Wel vinden wij dat dit geen verkapte grondprijzverhoging mag zijn, dus gemiddeld zou de grondprijs voor markthuurlwohnungen onder de grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning moeten liggen. Belangrijk hierbij is dat zowel de bepaling van de huurwaarde als de uitpondwaarde per project objectief en meetbaar zijn. Verschillende leden zien de commerciële waarde van huurwohnungen dalen ten opzichte van de von-prijs van koopwohnungen. Deze verhouding beweegt richting 80%. *Overigens gaat de gemeente uit van 85% in geval van wijziging van een bestaand erfpachtrecht (pagina 26) en van 92,5% bij nieuwe gronduitgifte (pagina 25).* Onze leden vragen zich af hoe het grondprijzbeleid van de gemeente Amsterdam zich verhoudt tot het gewenste level playing field tussen koop en huur. Graag zouden wij hier meer inzicht in willen krijgen. Aandachtspunten hierbij zijn o.a. uitponden binnen 15 jaar of na 15 jaar en grondafname voor huurwohnungen versus grondafname voor koopwohnungen die na realisatie alsnog als huurwohnungen worden aangeboden.

Specifiek voor huurwohnungen in het middensegment zijn onze leden bezorgd over de hoogte van de grondprijzen. Zij vrezen dat de betaalbaarheid voor deze doelgroep dusdanig onder druk komt te staan dat deze gezinnen zullen (moeten) uitwijken naar een woning in het goedkopere Almere. We zijn graag bereid om mee te denken over een systematiek waarbij de grondprijs wordt bepaald op basis van een “lage” huur in combinatie met een verplichting om tweejaarlijks te rapporteren over de huur(ontwikkeling). Bij een gunstiger huur(ontwikkeling) dan vooraf overeengekomen zou een nabetaling op de grond kunnen volgen. Door een dergelijke transparante wijze van (samen)werken, kunnen nu woningen gebouwd worden en heeft de gemeente een waarborg dat zij de grond tegen marktconforme prijs verkoopt.

De gemeente houdt rekening met gelijkblijvende stichtingskosten voor eengezinswoningen en licht dalende stichtingskosten voor meergezinswoningen (-0,2%), rekening houdend met de Btw-verhoging van 19% naar 21%. Hoewel in sommige wijken de woningprijzen zijn gestegen, hanteert de gemeente stadsbreed gelijkblijvende of lagere marktwaarden dan in 2012, omdat stijgende grondprijzen in de huidige omstandigheden moeilijk te verdedigen zijn. De NEPROM is het ermee eens dat in de huidige omstandigheden stijgende grondprijzen moeilijk verdedigbaar zijn. Sterker de NEPROM vindt dat de grondprijzen moeten dalen, zoals hiervoor is toegelicht onder het kopje “Genormeerde residuele grondwaardebepaling”. Op basis van de uitgangspunten van de gemeente, moeten in alle gebieden de bandbreedtes (nagenoeg) gelijk blijven of licht dalen. In dat licht verrast het ons dat de bovenkant van de bandbreedte voor meergezinswoningen in Noord en Zuidoost fors (circa € 500,- per m2 gbo) is gestegen ten opzichte van 2012 en voor eengezinswoningen in Nieuw West en Zuidoost nog meer (circa € 700,- per m2 gbo). Wellicht geldt dit ook voor eengezinswoningen in andere gebieden, maar dat is moeilijk te achterhalen doordat de onderscheiden gebieden afwijken van de indeling in 2012. Wij zijn benieuwd hoe de gemeente dit beargumenteert.

Zoals in de algemene reactie is aangegeven kunnen wij ons niet vinden in de verhoging van de minimum grondprijzen. Volgens de NEPROM betekent dit voor bepaalde woningen de facto toch een stijging van de grondprijzen ondanks een daling van de onderkant van de bandbreedte. Dit treft vooral de woningen voor starters die als gevolg van aangescherpte regels voor hypotheekverstrekking minder voor een woning zullen kunnen en willen betalen. Voor de NEPROM is dit onaanvaardbaar.

Kantoren en bedrijfsruimte

Voor ***kantoren*** gaat de gemeente ervan uit de nieuw ontwikkelde kantoren courant zijn en dat daarom geen rekening gehouden hoeft te worden met incentives. Voor dergelijke kantoren signaleert de gemeente weinig verandering in de huurniveaus, aanvangsrendementen en stichtingskosten. Dit resulteert in stabiele grondprijzen ten opzichte van vorig jaar. Opmerkelijk is dat de concept Grondprijzenbrief 2013 toch een forse verhoging voorstelt voor de onderzijde van de bandbreedte voor de IJ-oeveren en een beperkte verhoging van de bovenzijde van de bandbreedte voor de Alfa Driehoek. Onze leden geven aan dat op de beste locaties (bij een station en goed bereikbaar per auto) de huren en rendementen nog redelijk overeind blijven, maar dat ze daarbuiten instorten. De komende tijd blijft de vraag op een lager niveau als gevolg van het nieuwe werken en de recessie. Op de kantorenmarkt worden nog altijd incentives gegeven. Dit zijn zeker geen incidenten. Daarom vinden wij dat deze in de grondprijzen moeten worden verdisconteerd. Dit wordt ook steeds beter mogelijk nu incentives transparanter zijn geworden.

De gemeente geeft aan dat de bandbreedtes voor grondprijzen van ***bedrijfsruimte*** gehandhaafd blijven op het niveau van 2012. Toch laat de tabel voor Alpha driehoek en Minervahaven een stijging van de onder- en bovengrens zien. Voor zover wij kunnen beoordelen, wordt dit niet gerechtvaardigd door stijgende commerciële waarden.

Detailhandel en horeca

In de ***detailhandel*** is volgens de gemeente sprake van gelijkblijvende aanvangsrendementen en huren op de top locaties. B- en C-locaties staan onder druk. In het grondprijnsbeleid vertaalt de gemeente dit door de bandbreedtes te handhaven op het niveau van 2012 met daarbij de aantekening dat de gerealiseerde grondprijzen op minder gewilde locaties vaker aan de onderkant van de bandbreedte zullen liggen. De NEPROM ziet dat de laagconjunctuur en internet zorgen voor een lagere vraag en het onder druk staan van huren en rendementen. Vooral bij speciaalzaken dalen de omzetten. Op een aantal plekken in het centrum van de stad blijft er vraag, getuige de komst van grote internationale ketens. Elders moeten de dalende rendementen zichtbaar worden in een lagere onderkant van de bandbreedte voor de grondprijzen.

Op de wijze van grondprijnsbepaling van ***hotels*** heeft de NEPROM niets aan te merken. De lichte stijging van de bandbreedte voor de grondprijzen is in lijn met het door de gemeente geconstateerde verdere herstel van de hotelmarkt.

Parkeren

De grondprijs voor parkeren wordt bepaald via een maatwerkadvies. Hierbij geldt de residuele berekening als uitgangspunt, zij het dat er in alle gevallen een minimum grondprijs geldt. Het uitgangspunt voor de gemeente is een rendabele ontwikkeling van parkeervoorzieningen. Dat blijkt in de praktijk steeds moeilijker te worden, omdat steeds meer kopers geen parkeerplaats willen afnemen. De minimum grondprijs is daardoor vaak niet haalbaar. In sommige projecten kan een verlaging van de parkeernorm hieraan enigszins tegemoet komen. De NEPROM vraagt daarnaast de gemeente Amsterdam de minimum grondprijs los te laten.

Afsluiting

De NEPROM onderschrijft het principe van residuele grondprijnsbepaling. Wij herkennen ons echter niet in de uitgangspunten die de gemeente hanteert bij de berekening van de genormeerde residuele grondprijzen. Volgens de gemeente zijn de stichtingskosten ongewijzigd ten opzichte van 2012 – inclusief de verhoging van de BTW – afgezien van de marginale daling bij meergezinswoningen en de commerciële waarden voor de meeste functies onveranderd. Resultaat is dat veel grondprijzen op het niveau van 2012 gehandhaafd blijven. De NEPROM ziet marktwaardes dalen en stichtingskosten stijgen, zodat het merendeel van de voorgestelde grondprijzen te hoog is. Wij merken een aantal - hiervoor concreet benoemde - buitensporige grondprijnsverhogingen op. Naar onze mening moeten ook de minimum grondprijzen dalen.

Wij zijn blij dat de gemeente expliciet ruimte biedt voor maatwerk wanneer de uitgangspunten van de genormeerde grondprijnsbepaling niet passen bij een project. Hiervan zal steeds vaker gebruik gemaakt worden, zeker wanneer de grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2013 worden gehandhaafd zoals voorgesteld in het concept.

Vroeg of laat vinden projecten in Amsterdam altijd wel doorgang. Steeds vaker wordt dat laat. Te hoge grondprijzen leiden ertoe dat ontwikkelingen stilvallen en onderhandelingen om tot een oplossing te komen zijn vaak langdurig en moeizaam. Een snellere doorlooptijd van initiatief tot en met realisatie is niet alleen goed voor ontwikkelaars, maar ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van de stad Amsterdam. Wij vragen daarom u de hoogte van de grondprijzen te

heroverwegen en in ieder geval geen buitensporige verhogingen door te voeren in de definitieve Grondprijzenbrief 2013. Wij vertrouwen erop dat de gemeente alles in zijn werk zal stellen om bij maatwerktrajecten in een kort tijdsbestek tot een voor beide partijen bevredigende transactieprijs te komen.

NEPROM-leden blijven graag investeren in de stad. Om ontwikkelingen tot stand te brengen hebben zij een gemeente nodig die zich niet opstelt als “gronduitgever” maar als partner. Wij dagen de gemeente uit deze rol op te pakken. Indien gewenst denken wij graag mee over de wijze waarop dat in het grondprijnsbeleid tot uiting kan komen. Een suggestie met betrekking tot het middensegment van de huurwoningen hebben wij in het voorgaande gedaan. Tot het geven van een nadere toelichting op deze brief is de NEPROM uiteraard graag bereid.

Met vriendelijke groet,

Jan Fokkema
directeur