



Propositie Amsterdam | provincie Noord-Holland

# Propositie Amsterdam (Noord-Holland)

## Inhoud

PROPOSITIE AMSTERDAM (NOORD-HOLLAND) .....	2
AMSTERDAM EN OMGEVING .....	4
CENTRUMGEBIED AMSTERDAM-NOORD .....	6
KOERS 2025, RUIMTE VOOR DE STAD .....	8
AMSTERDAM VAN 1900 TOT 2015 .....	10
VIER OPLOSSINGEN DIE HET NIEUWBOUWTEMPO KUNNEN VERSNELLEN .....	12
GEEN GELUIDSHINDER VAN SCHIPHOL .....	14
GRONDPRIJZEN AMSTERDAM .....	15
KADASTRALE KAART .....	16
NIEUWS .....	17
VAN INTERESSE NAAR AANKOOP .....	19

## Propositie Amsterdam

De propositie Amsterdam is kadastraal bekend als de gemeente Amsterdam / Ransdorp (provincie Noord-Holland). Het betreft één perceel landbouwgrond gelegen aan de Nieuwe Gouw in Amsterdam.

### Locatie

- ➔ Kadastrale gemeente: Amsterdam / Ransdorp.
- ➔ Sectie: G 494.
- ➔ Totale grootte: 75.355 m<sup>2</sup>.
- ➔ Vraag uw adviseur naar de verschillende instapmogelijkheden!

### Aanbiedingsplicht en herinrichtingsrente

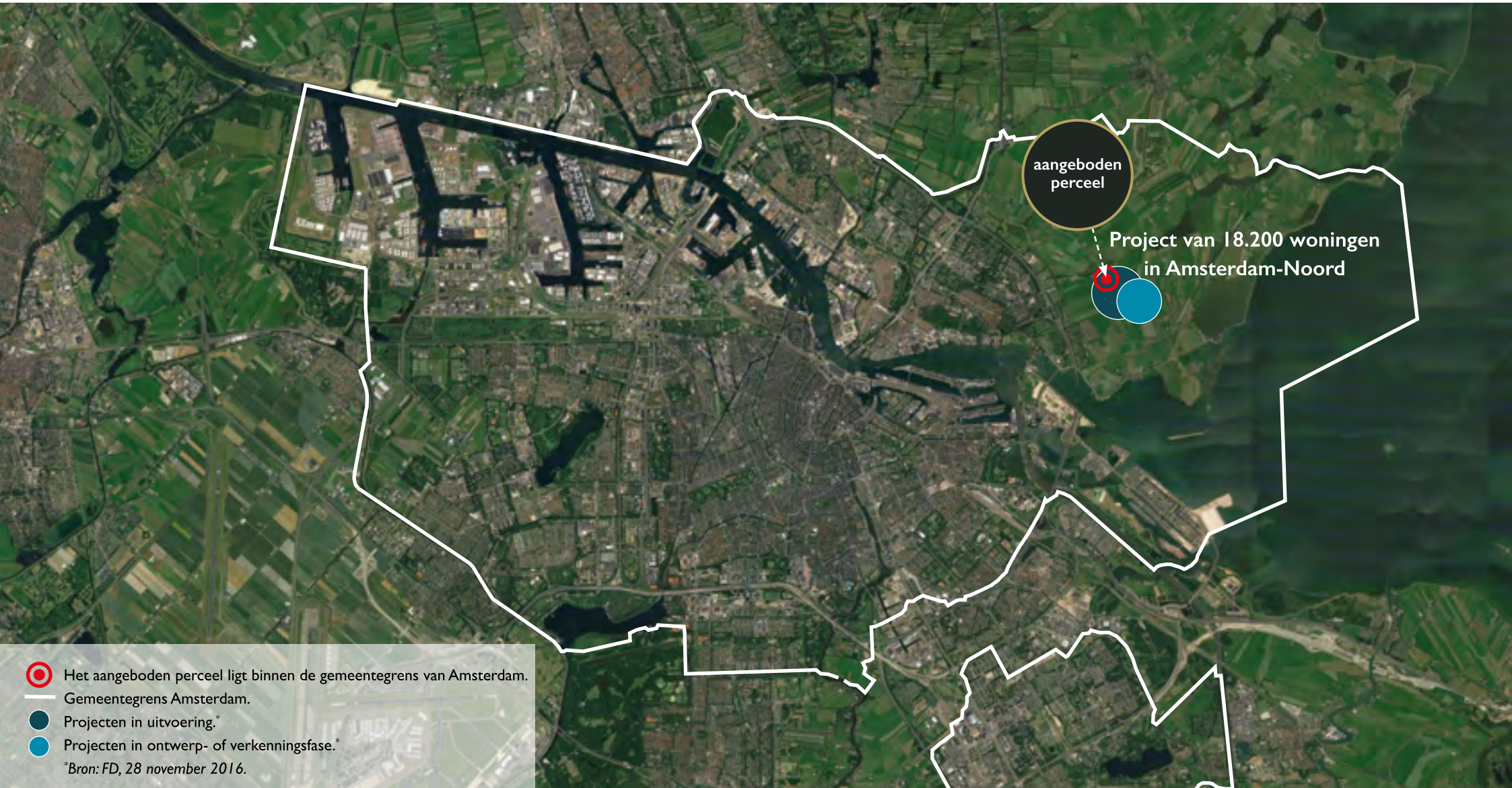
Bij een eventuele toekomstige bestemmingswijziging is er sprake van een aanbiedingsplicht aan een nader door de verkoper aan te wijzen bouwbedrijf, dan wel projectontwikkelaar. Met betrekking tot dit perceel is er tot en met het jaar 2032 een herinrichtingsrente verschuldigd van € 0,0056 per m<sup>2</sup>.

### Waarom is een investering in grond ook voor u interessant?

- De vraag naar grond blijft groeien en het aanbod blijft beperkt.
- Winst op grond is belastingvrij en wordt belast in box 3.
- Grond is tastbaar.
- Grond blijft vrij verhandelbaar.
- Grondprijzen zijn nauwelijks conjunctuurgevoelig.

Foto cover: Muntplein, Amsterdam.







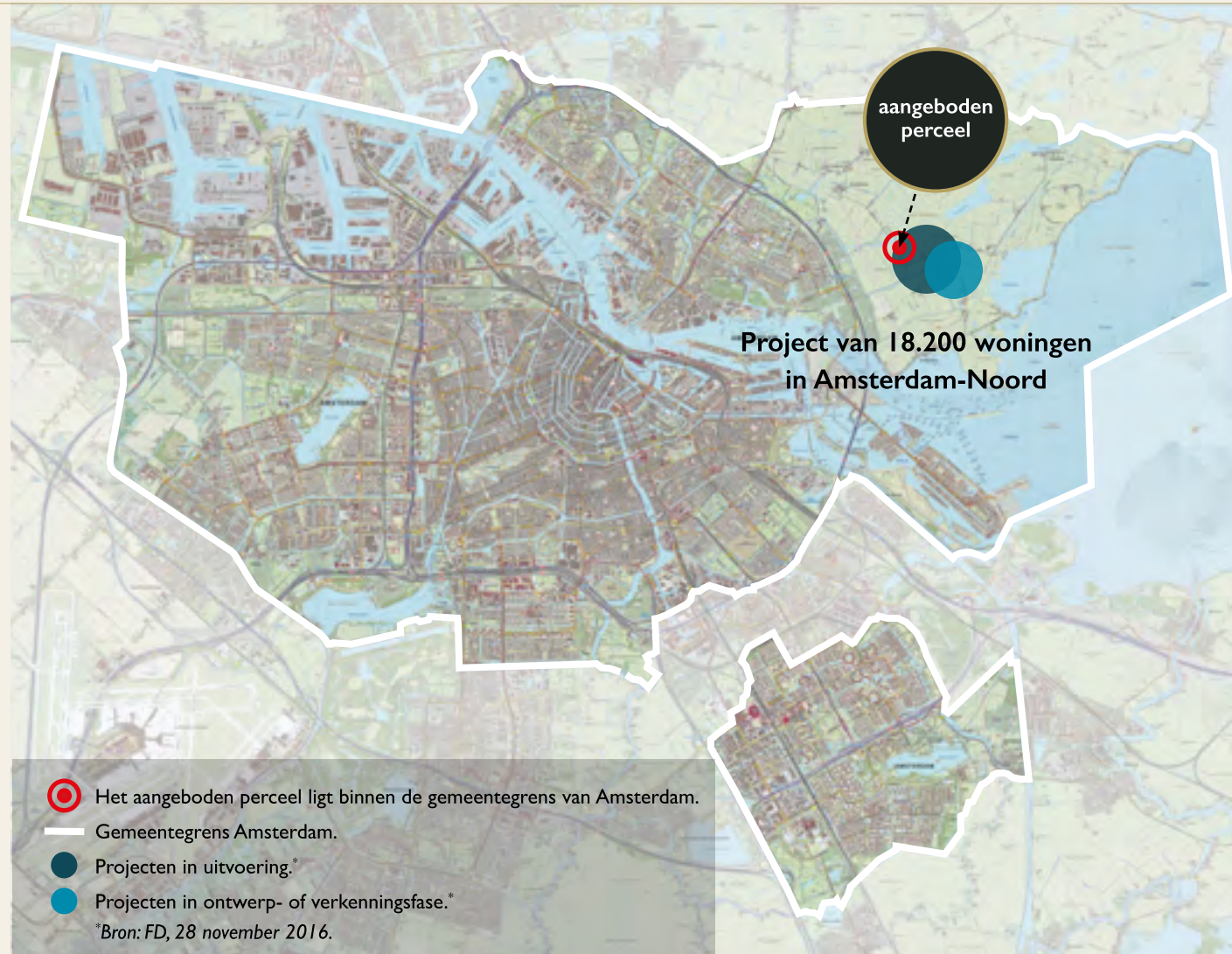
# Amsterdam en omgeving

## Gemeente Amsterdam

Amsterdam is de hoofdstad en naar inwonertal de grootste gemeente van Nederland. De stad ligt in de provincie Noord-Holland, aan het IJ en de monding van de Amstel. Amsterdam telt 838.338 inwoners (1 april 2016, bron: CBS). Het aantal verschillende nationaliteiten behoort tot de hoogste ter wereld.

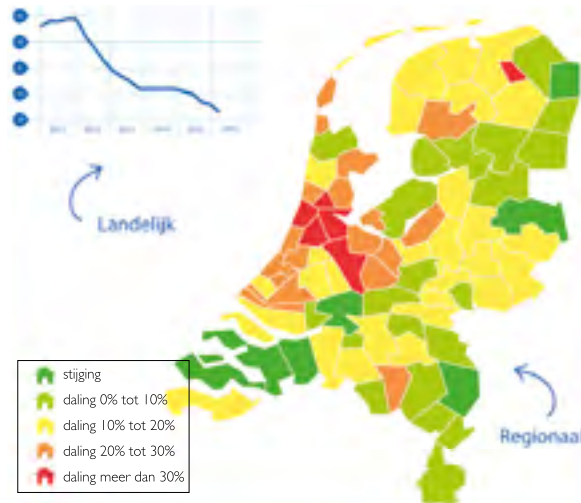
*Amsterdam dankt zijn naam aan de ligging bij een in de 13e eeuw aangelegde dam in de Amstel. De plaats kreeg kort na 1300 stadsrechten, werd in 1345 door het Mirakel van Amsterdam een pelgrimsoord en groeide in de gouden eeuw uit tot een van de belangrijkste haven- en handelssteden ter wereld. Een toestroom van buitenlanders uit vooral de zuidelijke Nederlanden, Duitsland en de Scandinavische landen leidde vanaf het eind van de 16e eeuw tot stadsuitbreidingen, waaronder de laatste grachten van de fortificatie die nu als grachtengordel bekend is en in 2010 is toegevoegd aan de UNESCO-Werelderfgoedlijst.*

*Bron: Wikipedia.*



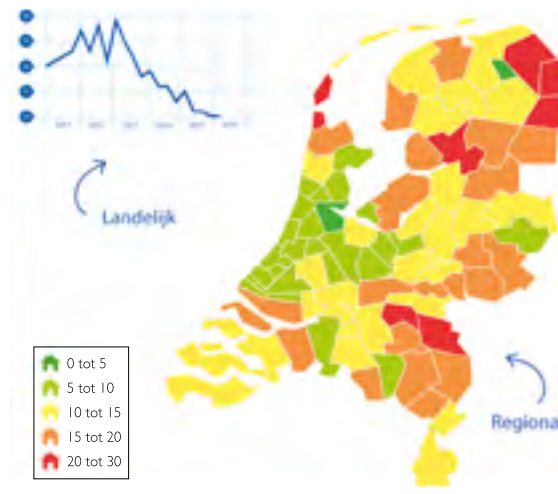


## Woningaanbod daalt opnieuw stevig



Ontwikkelingen aantal woningen in aanbod (t.o.v. een jaar eerder). Bron: NVM, 17 april 2016.

Halverwege het 4<sup>de</sup> kwartaal 2016 (de peildatum voor het aanbod) stonden er bij NVM-makelaars ruim 92.500 woningen (totale markt: 120.000) in aanbod: 28% minder dan een jaar geleden. Ook vergeleken met een kwartaal eerder is er sprake van een daling van het woningaanbod van ruim 8%. Een potentiële koper kon het afgelopen kwartaal kiezen uit ruim 6 woningen.



Krapte-indicator: hoeveel keuze heeft de consument? Bron: NVM, 17 april 2016.

*"Het aanbod van ruim 92.500 woningen doet denken aan het niveau, zoals Nederland dat kende vlak voor de crisis. In vergelijking met toen staan er nu echter meer vrijstaande woningen en minder appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen te koop. De verschillen op de huidige Nederlandse koopwoningmarkt zijn dan ook groter dan voor de crisis."*

Bron: Persbericht NVM, Woningmarkt cijfers 4<sup>de</sup> kwartaal 2016.

## Woningtekort loopt op

**"Nederland heeft 133.000 huizen te weinig. Met het huidige, te lage bouwtempo loopt het woningtekort op naar 186.000 in 2025.**

Dat blijkt uit onderzoek van ABF Research. Naast elke 55 bestaande woningen zou eigenlijk nog een woning gebouwd moeten worden. Het tekort aan woningen is het grootst in Amsterdam en Utrecht."

Bron: Cobouw, 13 september 2016.





# Centrumgebied Amsterdam-Noord



Artist's impressie Station Noord.

## 'Amsterdam heeft geen gebrek aan ruimte voor nieuwe woningen'

Wie Noord met een vergrootglas afspeurt, zal - bovenop de door Koers 2025 geïnventariseerde locaties - ruimte vinden voor zo'n 15.000 extra woningen. Een van die plekken is Landelijk Noord.

Het goede van het bebouwen van de ringwegzone is dat het Landelijk Noord mooier en stiller maakt. De omgeving ten noorden van de ringweg oogt nu niet fraai en is lawaaiig. Als de taludstrook wordt ingevuld met woningen, zal het nu altijd aanwezige verkeersgeruis en geronk verdwijnen. Een zegen voor Landelijk Noord.

*Bron: Het Parool, 20 augustus 2016.*

## Centrumgebied Amsterdam-Noord (CAN): ontwikkeling nieuw stedelijk centrum

Amsterdam-Noord ligt tussen het landelijke gebied van Waterland en de dynamische binnenstad.

Door de gunstige ligging is het nieuwe centrum van Noord goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Het gebied rondom Station Noord van de Noord-Zuidlijn (Centrumgebied Amsterdam-Noord, CAN) wordt getransformeerd tot een nieuw stedelijk centrum met circa 4.000 woningen en diverse voorzieningen: het metrostation, busstation en een bioscoop. Het wordt een plek om te wonen, werken, winkelen en ontspannen.

*Bron: Gemeente Amsterdam.*



Elzenhagen, Centrumgebied Amsterdam-Noord.



### Toekomstige infrastructuur Amsterdam-Noord

"In de structuurvisie Amsterdam 2040 is beschreven dat de gemeente Amsterdam tot 2040 tussen de 1 en 2 miljard euro investeert op het gebied van infrastructuur in Amsterdam-Noord.

Belangrijk in het Centrumgebied Amsterdam-Noord (CAN) is het stationsgebied. Hier zal het beginstation van de Noord-Zuid-

lijn en een nieuwregionaal busstation worden gebouwd, waardoor de aantrekkelijkheid van het woon-werkverkeer voor de bewoners wordt vergroot."

**De komende jaren worden woningen en diverse voorzieningen gebouwd.**

Bron: Gemeente Amsterdam.



Luchtfoto: Centrumgebied Amsterdam-Noord.

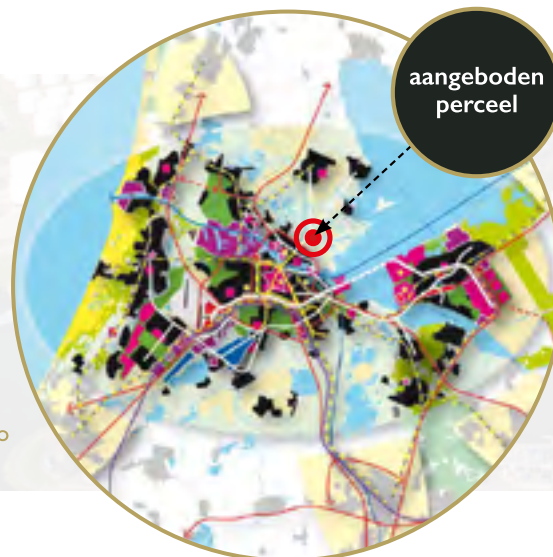
### Metropoolregio Amsterdam

De geprognosticeerde woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) voor de periode 2015-2020 (opgesteld door de provincie Noord-Holland, 2015) wijst in de richting van toevoeging van gemiddeld 11.000 woningen per jaar. Grofweg 50% daarvan zal gevonden moeten worden binnen de stadsgrenzen van Amsterdam, de rest verspreid over de regio, met een accent op de zuidelijke deelregio.

Het realistische planaanbod in de MRA in deze periode houdt (nog) geen gelijke tred met de groeiende bevolking.

*De gemeente Amsterdam zet in op knooppuntontwikkeling. Rondom de stations liggen allerlei kansen voor wonen, werken en recreëren. Zo bieden stationsomgevingen ruimte voor de realisatie van maar liefst de helft van de vraag naar nieuwe woningen in de MRA. Het stationsgebied in Noord is hier een voorbeeld van.*

Bronnen: MRA, Koers 2025.



Afbeelding: Plan Metropoolregio Amsterdam (MRA).



# Koers 2025, ruimte voor de stad

Amsterdam is populair en groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. Het college wil de druk op de woningmarkt verlichten en maakt daarom tot 2025 de bouw mogelijk van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen. De huidige voorraad aan woningbouwplannen is onvoldoende om hierin te voorzien.

**Ontwikkelstrategie 2016-2025**  
 'Koers 2025' operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. De strategie maakt het mogelijk om in de komende jaren van grof naar fijn beredeneerde keuzes te maken in de ontwikkeling van de stad. Dat is hard nodig, want de stad groeit. Het aantal inwoners en de bedrijvigheid neemt toe en ook het aantal bezoekers en toeristen groeit snel.

## Werkprogramma 2016

Op basis van de analyse van de bouwstenen is een 'Werkprogramma voorbereiding integrale gebiedsontwikkeling 2016' opgesteld. Dit werkprogramma bestaat uit Nieuwe Projecten, Gebiedsuitwerkingen en Thematische Studies. Om snel tot uitbreiding van de planvoorraad te komen start een pakket nieuwe projecten voor de bouw van circa 12.000 woningen.

Daarnaast wordt een reeks gebiedsuitwerkingen gestart, gericht op het verder specificeren van de strategische ruimte voor de bouw van nog eens 20.000-25.000 woningen. Afhankelijk van de vraag kan vanaf 2017 hieruit worden geput om een volgende tranche ontwikkellocaties in planvoorbereiding te nemen.

*Bron: Koers 2025, ruimte voor de stad.*



Afbeelding: Pont richting Noord.



### Begroting gemeente Amsterdam 2017

**De gemeente Amsterdam heeft in haar begroting 2017 € 543,4 miljoen gereserveerd voor 'Grond en Ontwikkeling'.**

In het programmaonderdeel 'Grond en Ontwikkeling' staan de activiteiten die te maken hebben met gebiedsontwikkeling. In het kader van deze activiteiten wordt gewerkt aan het bouwrijp maken van gronden, zodat ze kunnen

worden uitgegeven om woningen, voorzieningen, kantoren/bedrijven en andere functies op te realiseren.

Daarnaast wordt bij gebiedsontwikkeling de openbare ruimte ingericht, de bodem gesaneerd en gewerkt aan de infrastructuur.

De doelen zijn het realiseren van voldoende woningbouwproductie voor alle doelgroepen en het transformeren van gebieden en gebouwen.

"Met Koers 2025 geeft de gemeente Amsterdam invulling aan de ambitie uit het coalitieakkoord 2014, om de bouwproductie op te schroeven naar structureel 5.000 woningen per jaar. Gezien de omvang van deze opgave (tot 2025 gaat het om 50.000 woningen) wordt in Koers 2025 ook gekeken naar noodzakelijke investeringen in bereikbaarheid, groen, openbare ruimte en maatschappelijke accommodaties."

Bronnen: Koers 2025, ruimte voor de stad, Begroting 2017 - Gemeente Amsterdam.

## "Oudste beleggingsfonds profiteert van schaarse grond"

Bron: De Telegraaf, 3 januari 2017.

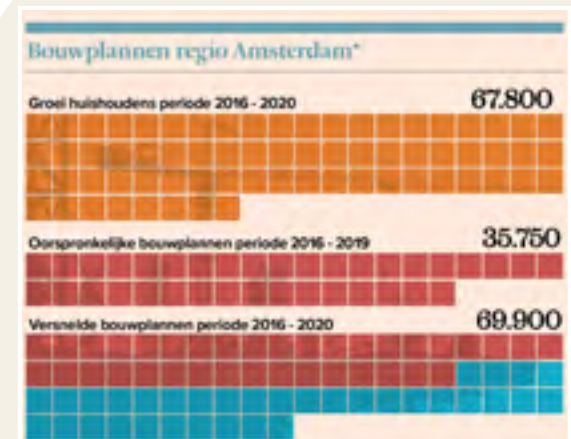
## "Regio Amsterdam geeft gas en gaat 20.000 extra woningen bijbouwen"

Bron: FD, Fakton Consultancy, 12 december 2016.

## Klei blijkt ook goede bodem voor belegger

"De belegging blijft achter bij de aandelenrecords op Wall Street. Maar investeren in landbouwgrond troeft spaarrentes af. Het oudste Nederlandse beleggingsfonds vaart er wel bij. Zeker nu er meer grond nodig is voor woningbouw."

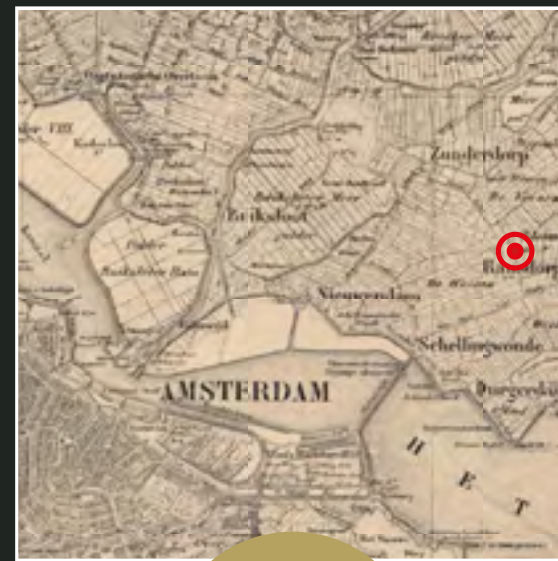
Bron: De Telegraaf, 3 januari 2017.



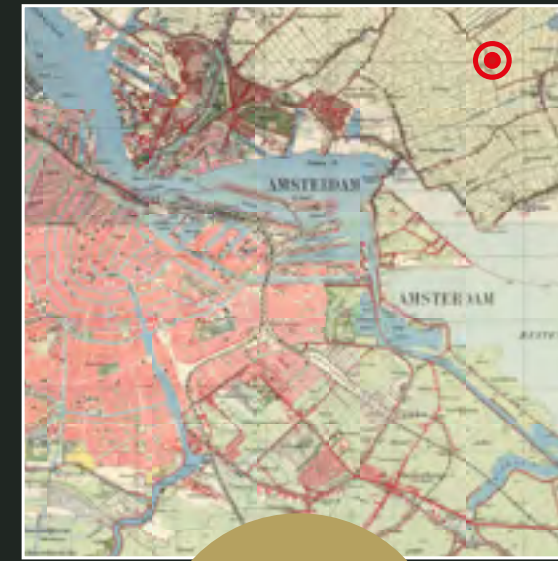
Op de hiernaast weergegeven kaarten kunt u zien dat de gemeente Amsterdam in de periode van 1900 tot eind 2015 flink is gegroeid.

De gemeente Amsterdam heeft plannen om 74.100 woningen te bouwen. Om dit te behalen wil zij in Amsterdam-Noord 18.200 nieuwe woningen realiseren. In dit gebied is ook het door ons aangeboden perceel gelegen (bron: FD).

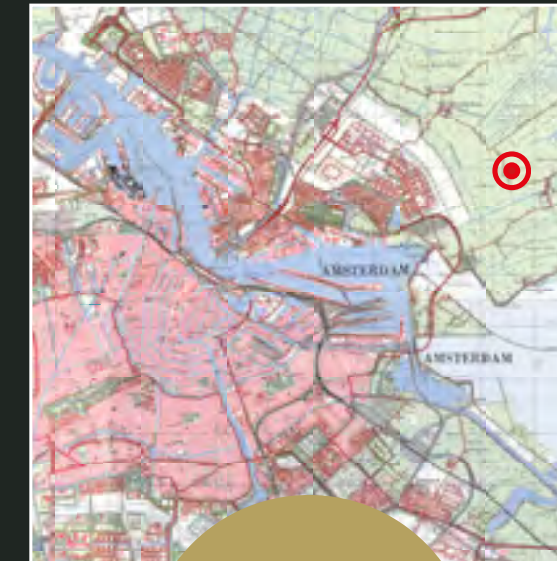
Bronnen: CBS, FD, Kadaster.



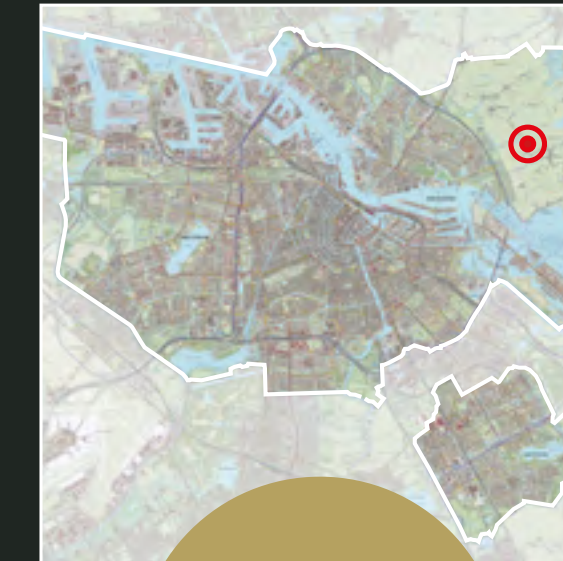
**1900**





**1950**



**1970**



**2015**

 Aangeboden perceel  
 Gemeentegrens Amsterdam 2015  
 Bronnen: Kadaster, Wikipedia.



# Vier oplossingen die het nieuwbouwtempo kunnen versnellen

Marktpartijen willen dat het nieuwbouwtempo wordt opgevoerd in Amsterdam.

## 1. Crisis

Tijdens de crisis die in 2008 werd ontketend is de bouw van woningen bijna helemaal stil komen te vallen. Op het dieptepunt kwamen er per jaar amper 1.000 woningen bij. 'De gemeente heeft toen veel te hard gesneden in de plannen', zegt Henk Jagersma, directievoorzitter van belegger Syntrus Achema RE & F. 'Ze zijn uitgegaan van te lage groeicijfers en hebben daardoor een achterstand opgelopen', zegt Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).

Marktpartijen hebben nu makkelijk praten. Maar tijdens de crisis was er niemand die wilde of kon investeren, brengt de gemeente daartegen in. 'Aan de beschikbare grond lag het niet', zegt Pierre van Rossum, directeur grond en ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Dat de stad nu zo populair is, komt volgens hem juist doordat de gemeente tijdens de crisis heeft geïnvesteerd in musea, onderwijs, gebouwen, hotels en de openbare ruimte.

## 2. Beperkte capaciteit

De crisis heeft tegelijkertijd geleid tot een kaalslag onder bouwers en ontwikkelaars. Ze hebben nu moeite om voldoende personeel te vinden. Hetzelfde geldt voor de grondbedrijven van gemeenten. Ook de productie van bouwmaterialen moet weer op gang komen. Gesloten betonfabrieken gaan niet in een oogwenk open. Heikarren moeten maanden van tevoren geboekt worden. 'Als je een week uitloopt, staat die kar al bij een ander project te heien', zegt Wienke Bodewes, directeur van belegger Amvest.

## 3. Binnen de stad bouwen

De regels in Nederland zijn stroperig, zeggen partijen. Dat vertraagt. Zo moet eerst binnen de stad worden gebouwd, voordat aan de randen van steden in het groen woningen mogen verrijzen. Maar het kost veel meer geld en tijd om een huizenblok in de stad te bouwen dan op een weiland. De grond is soms vervuild en omwonenden maken vaak bezwaar. Daar komt bij dat gemeenten de neiging hebben eis op eis te stapelen, zegt Bart van Breukelen, directeur van projectontwikkelaar Synchroon. 'Ze willen in een project zoveel procent sociale huur, zoveel middeldure huur en ook nog allerlei voorzieningen. Het gevolg is dat projecten niet van de grond komen, doordat je de gebiedsexploitatie niet rond krijgt. Dan bereik je dat prijzen nog sneller stijgen.'

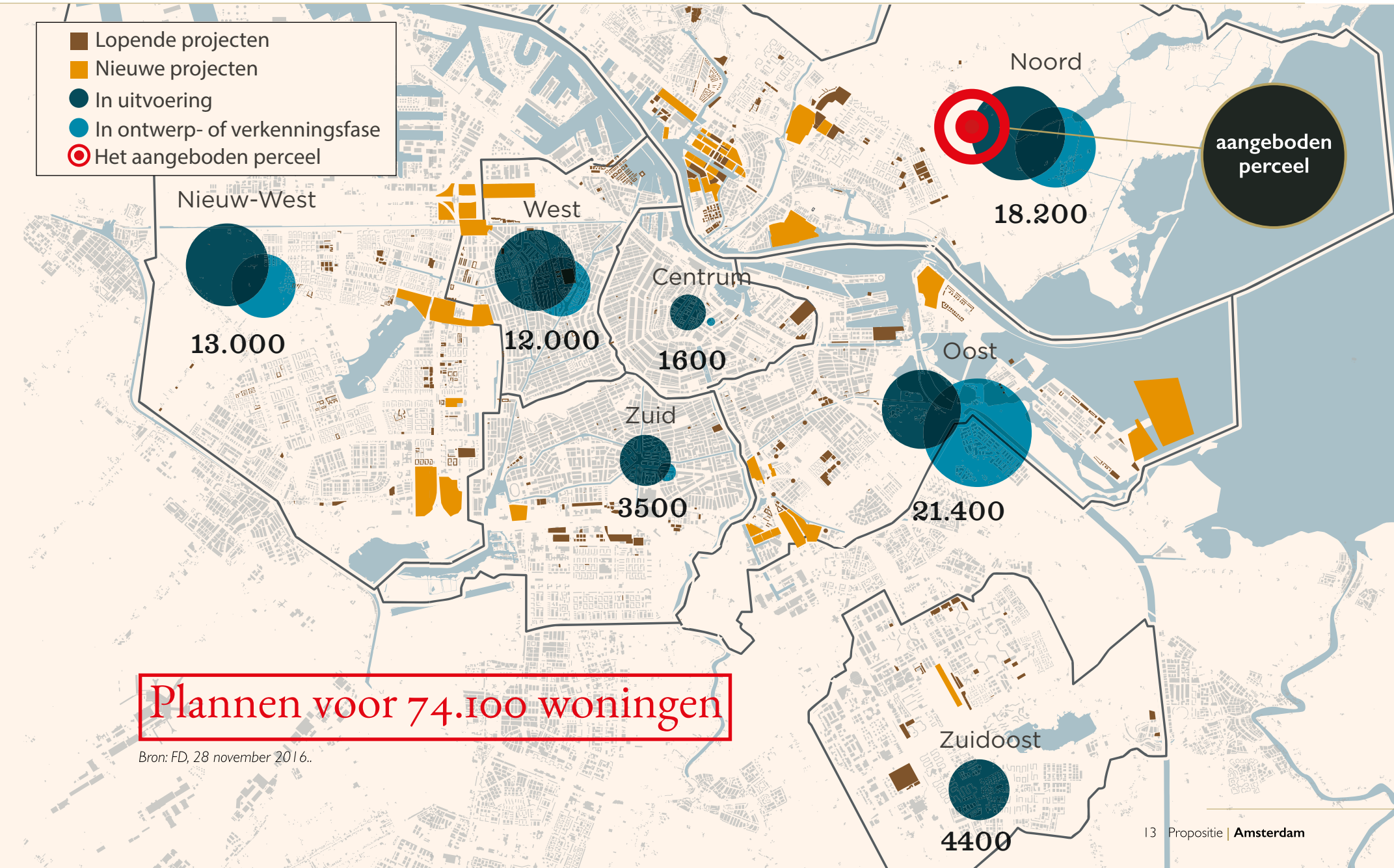
'Je ontkomt er niet aan om ook in het groen aan de randen van steden te bouwen en in omliggende groene gemeenten', zegt Van Hoek van het EIB. 'Anders kun je nooit aan de vraag voldoen. Maar die discussie wordt nu helemaal niet gevoerd.'

## 4. Zorgvuldigheid

Het is mooi dat iedereen meer wil bouwen, maar nieuwbouw moet wel zorgvuldig gebeuren, zegt Van Rossum. 'Er komen waarschijnlijk bestemmingsplannen bij de Raad van State. Dat kost tijd.' Bovendien heeft de gemeente tijd nodig om te investeren in een infrastructuur. Je kunt niet een tweede IJburg aanleggen zonder dat er een brug is. Je moet ook oppassen dat je niet te veel tegelijkertijd doet. 'Je ziet al veel bouwkransen, opgebroken wegen en bruggen die worden vervangen. Amsterdam moet wel levendig blijven en bereikbaar blijven.'

Bron: FD, 28 november 2016.

# Vier oplossingen die het nieuwbouwtempo kunnen versnellen



# Geen geluidshinder van Schiphol

De noordoostkant van de centrumring heeft geen geluidshinder van Schiphol en is daarom geschikt voor woningbouw.

Als u de actualiteiten heeft gevolgd, heeft u kunnen zien dat het inwonersaantal in de gemeente Amsterdam de komende jaren zal toenemen. Tevens ontstaat er per jaar een enorm woningtekort, waardoor de gemeente naar nog meer uitbreidingslocaties zal moeten zoeken. Echter, de uitbreidingsmogelijkheden van de gemeente Amsterdam zijn beperkt door (onder andere) de aanwezigheid van Schiphol en zijn geluidscontouren. Op de hiernaast afgebeelde kaart lijken de gebieden in het oosten en het noordoosten buiten de ring tot de weinige mogelijkheden te behoren, die geschikt zijn voor woningbouw.

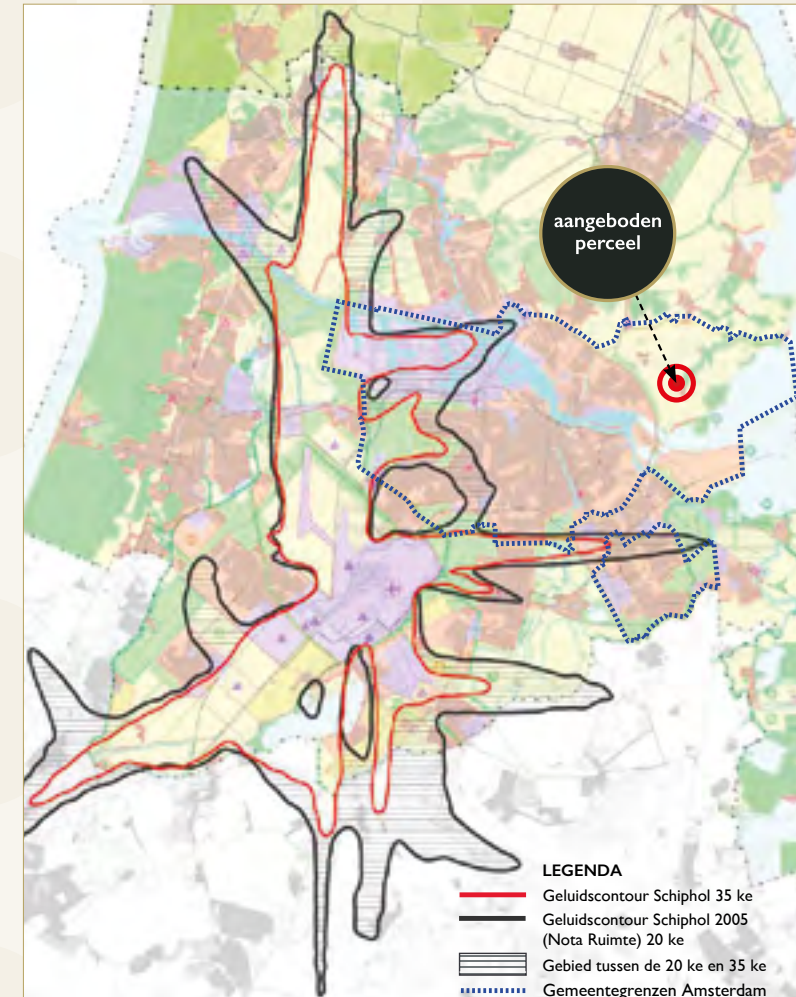
Mede door de belangrijke infrastructurele ontwikkelingen in de stad, die de noordoostzijde van Amsterdam beter bereikbaar maken, zijn deze grondposities interessant geworden.

*"Schiphol kan verder groeien richting tachtig miljoen passagiers. De aandeelhouders van het vliegveld, waaronder de gemeente Amsterdam, hebben de bouw van een nieuwe terminal en pier goedgekeurd. De nieuwbouw, onder de rook van de verkeerstoren van de luchthaven, kan jaarlijks zestien miljoen reizigers herbergen. Schiphol verwerkte het afgelopen jaar al 58,5 miljoen reizigers. De A-terminal kan later worden uitgebreid met nog twee pieren, zodat meer passagiers kunnen worden verwerkt."*

*"We investeren om onze infrastructuur, kwaliteit en bereikbaarheid te verbeteren en te vergroten", zegt Schipholtoptman Jos Nijhuis. "Deze forse investering vormt tegelijk het fundament voor verdere capaciteitsgroei." Het gaat om een investering die het miljard ruimschoots overschrijdt en minimaal 10.000 extra banen genereert", aldus Nijhuis. Schiphol wil en moet als luchtvaartbedrijf anticyclisch investeren.*

*Bron: Het parool, 12 januari 2012 en 16 maart 2016.*

*De groei van Schiphol is goed nieuws voor onze grondpositie in Amsterdam. De 10.000 extra banen zullen de woningmarkt in Amsterdam een positieve impuls geven, daar de nieuwe werknemers een woning zullen zoeken met een goede woon-werkverbinding. Amsterdam-Noord biedt deze goede verbinding met de luchthaven door middel van de A10 en de Noord-Zuidlijn.*



Afbeelding: Geluidscontouren Schiphol.

Bron: Provinciale Staten Noord-Holland Zuid, 2007.



## Erfpacht Amsterdam op de schop

**AMSTERDAM - Amsterdam komt dit jaar met een nieuw erfpachtstelsel waarmee na 120 jaar een einde komt aan het afromen van de stijgende grondwaardes.**

Dat staat in een voorstel dat vandaag naar de gemeenteraad wordt gestuurd. Tachtig procent van de grond in Amsterdam is in erfpacht uitgeven, bedrijven en particulieren betalen de gemeente forse bedragen voor het gebruik van de grond. Elke vijftig jaar schieten de prijzen enorm omhoog, wat veel huizenbezitters in de financiële problemen heeft gebracht.

In het nieuwe stelsel blijft Amsterdam eigenaar van de grond, maar moeten gebruikers die overstappen een vast bedrag betalen dat alleen nog wijzigt met de inflatie. Ook kunnen eigenaren de pacht 'eeuwig' afkopen, door betaling van een laatste bedrag, waarna de gemeente niet meer langskomt met de rekening.

Om de 110.000 Amsterdamse erfpachters te verleiden nog dit jaar over te stappen belooft de gemeente overstapkorting die de gemeente in totaal 1 miljard euro kosten. Zo wordt bij de berekening van de nieuwe pacht de oude grondwaarde van 2014 gehanteerd en verdwijnt een door eigenaren gehate heffing die eigenaren van historische woningen fors meer pacht liet ophoesten.

In juni neemt de gemeenteraad een besluit over het nieuwe stelsel. Vanaf volgende week publiceert de gemeente een rekenhulp waarmee woningbezitters kunnen zien hoeveel zij kwijt zullen zijn in het nieuwe pachtstelsel.

*Bron: de Telegraaf, 5 januari 2017.*

### Gemiddelde kavelprijs in Amsterdam (2016)

**Gemiddelde kavelprijs (per m<sup>2</sup>) € 500 - € 3.000**

*Bron: Gemeente Amsterdam, Marktwwaarden en grondprijzen woningbouw, juli 2016.*

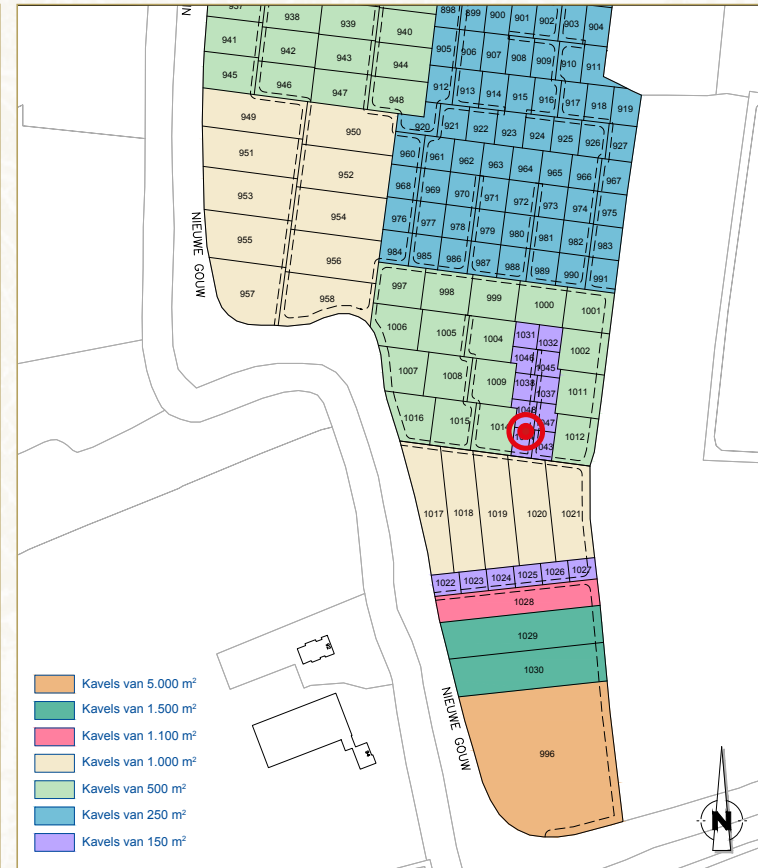
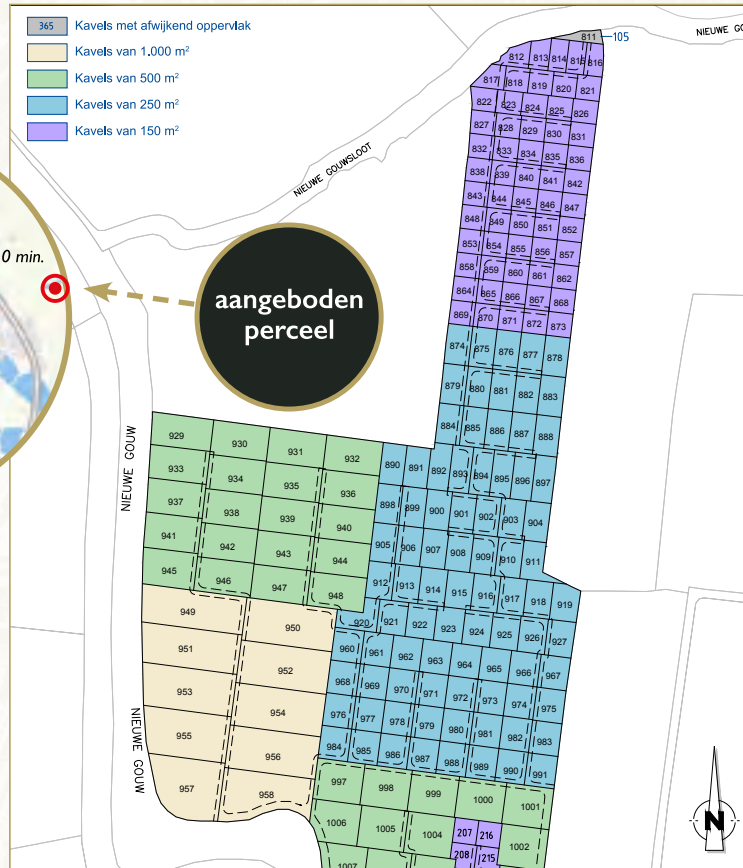
### Gemiddelde kavelprijs in de provincie Noord-Holland (2016)

**Gemiddelde kavelprijs (per m<sup>2</sup>) € 555**

*Bron: ITX BouwConsult.*



# Kadastrale kaart



Vraag uw adviseur naar de verschillende instapmogelijkheden!

<b>Newæ</b>		<b>Adviseurs &amp; Ingenieurs voor de buitenruimte</b>	<b>Veghel</b> Poort van Veghel 4933 5466 SB Veghel T 0413 - 24 66 01	<b>Utrecht</b> Amsterdamsstraatweg 656A 3555 HX Utrecht T 030 - 23 23 090	<b>Maastricht</b> Stationsplein 8-K 6221 BT Maastricht T 043 - 820 03 23
Getekend: A. van Hoek	Gecontroleerd: W. Buddingh	Akkoord: E. Eilander	Datum: 16-03-2017	Tekeningnummer: <b>KC-06-01</b>	
Plaats: <b>Amsterdam</b>	- De berekende oppervlakten zijn indicatief - Oppervlakten zijn incl. aandeel mandelig pad - De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten		Projectnummer: 17NW39201	Schaal: 1:2000	
Kadastrale Gemeente: <b>Ransdorp</b>	Kavel: <b>G 494</b>	Status: <b>TER INFO</b>			

<b>Newæ</b>		<b>Adviseurs &amp; Ingenieurs voor de buitenruimte</b>	<b>Veghel</b> Poort van Veghel 4933 5466 SB Veghel T 0413 - 24 66 01	<b>Utrecht</b> Amsterdamsstraatweg 656A 3555 HX Utrecht T 030 - 23 23 090	<b>Maastricht</b> Stationsplein 8-K 6221 BT Maastricht T 043 - 820 03 23
Getekend: A. van Hoek	Gecontroleerd: W. Buddingh	Akkoord: E. Eilander	Datum: 19-04-2017	Tekeningnummer: <b>KC-09-02</b>	
Plaats: <b>Amsterdam</b>	- De berekende oppervlakten zijn indicatief - Oppervlakten zijn incl. aandeel mandelig pad - De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten		Projectnummer: 17NW39201	Schaal: 1:2000	
Kadastrale Gemeente: <b>Ransdorp</b>	Kavel: <b>G 494</b>	Status: <b>TER INFO</b>			



## Gemeente Amsterdam gaat meer investeren in bouwgrond

Bron: FD, 12 september 2018.

**Na de crisis waren gemeenten terughoudend met het ontwikkelen van bouwgrond, maar Amsterdam voert investeringen nu op om nieuwbouw aan te jagen.**

Het nieuwe college van de gemeente Amsterdam gaat meer investeren in de ontwikkeling van bouwlocaties. Ook de actieve aankoop van bouwgrond behoort voor het eerst sinds de financiële crisis weer tot de mogelijkheden. Dat bevestigde wethouder Laurens Ivens (SP) woensdag na afloop van een vergadering van de raadscommissie Wonen en Bouwen tegenover het FD.

Amsterdam breekt daarmee met het beleid van de afgelopen jaren. Sinds de crisis zijn Nederlandse gemeenten voorzichtig met investeringen in bouwgrond, omdat ze er toen enorme verliezen op leden. Ze hadden veel grond als bouwlocaties in de boeken staan. Maar toen de plannen door de crisis niet rondkwamen, moesten ze bij elkaar opgeteld €3 mrd afschrijven.

Sindsdien laten gemeenten het aankopen en bouwrijp maken van grond liever aan commerciële partijen zoals projectontwikkelaars over, in lijn met advies van het Rijk. Overheden zouden niet moeten concurreren met marktpartijen, was de heersende mening. Maar ook projectontwikkelaars zijn terughoudend, omdat ze bang zijn voor een nieuwe crisis.

### 'Niet als een gek grond aankopen'

Daardoor is een tekort aan bouwlocaties ontstaan. De gemeente Amsterdam wil daar nu iets aan doen. 'We gaan niet als een gek aankopen, we doen het alleen als het nodig is', aldus Ivens. Volgens een woordvoerder moet een grondaankoop echt iets toevoegen aan een wijk.

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat het aankopen van grond om er woningen op te laten bouwen 'nadrukkelijk tot de mogelijkheden behoort.' Bovendien wil het college de komende jaren €700 mln investeren in grondproductie. Het geld komt uit het zogeheten vereveningsfonds, waarin de inkomsten uit gronduitgifte en de uitgaven voor gebiedsontwikkeling worden verrekend.

'Het is heel positief dat Amsterdam weer wil investeren in bouwgrond', zegt Frank ten Have, partner bij Deloitte Real Estate. 'Het is een voorbeeld voor andere gemeenten.' Hij meent dat marktpartijen graag willen dat de overheid ook risico neemt bij de ontwikkeling van bouwgrond. Daardoor zou bijvoorbeeld het wijzigen van bestemmingsplannen sneller kunnen gaan. Nu klagen projectontwikkelaars vaak dat dit te lang duurt.

Bovendien moeten ze voor de aanleg van infrastructuur zoals riolering en wegen veel samenwerken met de gemeente. De hogere investeringen betekenen niet automatisch dat er ook meer nieuwbouwwoningen ontstaan. In de bouw is een groot tekort aan materialen en personeel. Volgens Ivens ontstaan op ongeveer de helft van de bouwgrond ook daadwerkelijk woningen. 'Maar het klaarzetten van bouwgronden is een van de voorwaarden voor de start van nieuwbouw. Daar sturen wij op. Het is het enige dat we kunnen beïnvloeden.' De afgelopen collegeperiode kon volgens de wethouder veel worden gebouwd, omdat er nog plannen lagen die tijdens de crisis waren gemaakt.

Is Ivens niet bang dat de gemeente opnieuw verliezen zal lijden als gevolg van de investeringen in bouwgrond? Het duurt ongeveer vijf jaar voordat een bouwlocatie klaar is, en tegen die tijd kan er weer een nieuwe crisis zijn uitgebroken. 'Er zitten financiële risico's aan', geeft de wethouder toe. 'Maar het grootste risico voor de gemeente is dat we straks geen wijken meer hebben waar Amsterdammers kunnen wonen.'

» lees het volledige artikel op [www.fd.nl](http://www.fd.nl).

## Schiphol met nieuwe pier en terminal naar 80 miljoen passagiers

Bron: Het Parool, 16 maart 2016.

**Schiphol kan verder groeien naar 80 miljoen passagiers. De aandeelhouders van het vliegveld, waaronder de gemeente Amsterdam, hebben de bouw van een nieuwe terminal en pier goedgekeurd.**

» lees het volledige artikel op [www.parool.nl](http://www.parool.nl).

## Veel minder bouwvergunningen: 'nieuwbouw droogt op'

Bron: RTL Nieuws, 23 augustus 2016.

**Doordat er veel te weinig vergunningen worden afgegeven, dreigt er volgend jaar een aanzienlijk tekort aan nieuwbouwwoningen en neemt de krapte op de huizenmarkt verder toe.**

» lees het volledige artikel op [www.rtlnieuws.nl](http://www.rtlnieuws.nl).

## Het is beter woningen te bouwen in Waterland, Bovenkerkerpolder bij Amstelveen en bij Weesp

Bron: Groot-Waterland.nl, 13 oktober 2016.

**Het is beter om te bouwen aan de rand van Amsterdam, zoals in Waterland, in de Bovenkerkerpolder bij Amstelveen en bij Weesp.**

» lees het volledige artikel op [www.groot-waterland.nl](http://www.groot-waterland.nl)

## "Wooncorporaties mogen toch bouwen in Waterland"

Bron: Noord-Hollands Dagblad, 7 december 2016.

"De gemeente wil in tien jaar tijd 60.000 woningen bouwen. Maar die moeten wel ergens komen. In Noord vrezen bewoners dat een grote groene zone eraan gaat."

Bron: NRC, 15 december 2016.

## "Amsterdam is de snelst groeiende stad van Nederland"

Bron: Het Parool, 3 januari 2017.



# Van interesse naar aankoop



“Mijn bedrijf hoeft niet per se mijn pensioen te zijn ...”



“Als ik hem met mijn grondinvestering een vliegende start zou kunnen geven ...”

## Heeft u interesse in de aankoop van een door ons aangeboden perceel?

Indien u interesse heeft in de aankoop van een perceel, zal een van onze adviseurs een persoonlijke afspraak met u maken. Deze afspraak kan bij u thuis of op uw kantoor plaatsvinden. Uiteraard bent u ook van harte welkom bij ons op kantoor in Haarlem.

Tijdens dit gesprek lichten wij ons investeringsconcept in grond toe, kunnen wij uitgebreid op uw vragen ingaan en u een investeringsadvies op maat aanbieden.

Besluit u vervolgens om tot aankoop van een perceel over te gaan, dan zal de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst plaatsvinden. Uw vaste accountmanager zal het gehele traject tot en met de notariële overdracht begeleiden.

Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u vragen over dit perceel, dan kunt u bellen naar: +31(0)23 - 512 14 10.

### Privacybeleid

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met onze privacyverklaring. Deze kunt u vinden via onze websitepagina: [www.vgivastgoed.nl/privacybeleid](http://www.vgivastgoed.nl/privacybeleid).

Vastgoedinvesteringen B.V. gaat op basis van de langs deze weg verstrekte informatie geen enkele vorm van contractuele verplichtingen aan, noch zijn haar medewerkers bevoegd contracten aan te gaan.

Hoewel wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betrachten in de samenstelling en het onderhoud van de langs deze weg verstrekte informatie, kan Vastgoedinvesteringen B.V. niet garanderen dat deze informatie compleet, actueel en/of accuraat is. Vastgoedinvesteringen B.V. aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade die ontstaat door gebruikmaking van, het vertrouwen op of handelingen verricht naar aanleiding van de langs deze weg verstrekte informatie, tenzij er aan de zijde van Vastgoedinvesteringen B.V. sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid. Informatie over de bestemmingsplannen geven wij op basis van de bij ons laatst bekende gegevens. Bestemmingsplannen en visies van bepaalde gemeenten zijn echter aan verandering onderhevig, waardoor u dan ook aan de door ons verstrekte gegevens geen rechten kunt ontleen. Wij verwijzen u voor het vigerende bestemmingsplan naar de desbetreffende gemeente.

Grondprijzen kunnen fluctueren, er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen.



Waarderweg 40 | 2031 BP Haarlem | t: +31 (0)23 - 512 14 10  
w: [www.vgivastgoed.nl](http://www.vgivastgoed.nl) | e: [info@vgivastgoed.nl](mailto:info@vgivastgoed.nl)