00849

Aan: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e.1 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Bcc: 5.1.2e 2 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[/O=MAILORG/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN= 5.1.2e 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 12/2/2016 12:42:34 PM
Subject: RE: verouderingsfactor
Received: Fri 12/2/2016 12:42:34 PM

5.1.2e ,

Is een BSQ nodig?

De GWC adviseert om de grondwaarde residueel te berekenen door de marktwaarde te verlagen met de stichtingskosten. Vervolgens adviseert de commissie om die stichtingkosten met een verouderingsfactor te compenseren. Oude slecht onderhouden woningen zouden een lage WOZ krijgen en als dan de stichtingkosten niet worden verlaagd wordt de grondwaarde lager terwijl dat niet zou Immers de grondwaarde wordt bepaald door de locatie en de mogelijke bestemming. Kortom een verouderingsfactor is op zich nodig om te komen tot een goede inschatting van de grondwaarde. We waren ook tevreden met de oude verouderingsfactor omdat die dit leek te doen.

De BSQ is niets meer dan de gemiddelde grondquotes die per buurtstraat ontstaat. Dus een BSQ is nog steeds nodig en verdedigbaar. Ortec bevestigd dit ook in haar rapport.

Grondwaardes verdigbaar?

Op zich vindt de gemeente dat op deze wijze de grondwaardes lager zijn dan ze zouden moeten zijn maar ze zijn in mijn beleving wel verdedigbaar (voor de erfpachter worden ze lager maar ze worden niet zo laag dat het geen verhouding meer heeft tot ons huidige grondprijsbeleid of een grote afwijking laat zien van wat we redelijk vinden) maar we moeten daarvoor de analyses nog wel afwachten om het precies te kunnen bevestigen. Wel zal er worden gesteld door de tegenstanders dat de methode niet meer verdedigbaar is omdat de verouderingsfactor wordt geschrapt. Mijn antwoord daarop is dat de GWC een residuele methode adviseert en dat we die ook daadwerkelijk hanteren. We hanteren hogere bouwkosten dan de GWC (dus aantrekkelijk voor erfpachter) en omdat Ortec niet in staat is een goede verouderingsfactor te leveren accepteert de gemeente dat er geen correctie van de bouwkosten plaats vindt, hetgeen een voordeel is voor de erfpachter. Het principe van residueel blijft evenwel overeind.

Is er een alternatief?

We kunnen niet zelf een verouderingsfactor bepalen (dat vraagt data analyses zoals Ortec ze heeft geprobeerd en in is gespecialiseerd), we hadden er ook niet zelf één. Als we zelf iets zouden kiezen dan zouden we de oude verouderingsfactor kiezen waarvan Ortec zegt dat die niet goed is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 13:26
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 2 5.1.2e
Onderwerp: RE: verouderingsfactor

Hoi 5.1.2e ,
Dank voor het stuk. Allereerst heb ik een paar vragen:

-Je stelt dat de verouderingsfactor cruciaal is voor de BSQ: in welke mate cruciaal? Is een BSQ nog nodig?
-Anders gezegd: uit welke elementen bestaat de BSQ nog meer?
-Als de verouderingsfactor geschrapt wordt, zijn de grondwaarden dan naar jouw mening nog inhoudelijk correct cq verdedigbaar?
-Hebben we zelf een alternatief: een eigen berekeningswijze voor de verouderingsfactor? Ik meen dat we die hadden en dat die afweek van Ortec. Klopt dat en zo ja, is die bruikbaar of bruikbaar te maken?

Het schrappen van de verouderingsfactor heeft ook politieke voordelen: zoals je zelf al stelt zijn er partijen die kritiek hebben op de verouderingsfactor. Aan die kritiek kom je tegemoet. Voor Ivens zou dat idd iets lastiger kunnen zijn.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 11:33
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 2 5.1.2e
Onderwerp: verouderingsfactor

Collega's,
We hebben een aantal ingewikkelde dagen achter de rug rondom de verouderingsfactor.
Zoals jullie weten heeft Ortec onze uitwerking getoetst en geadviseerd een andere verouderingsfactor te hanteren. We hebben Ortec daartoe opdracht gegeven en vervolgens bleek hun eigen advies om de verouderingsfactor te bepalen op basis van de WOZ niet mogelijk te zijn. Een verouderingsfactor die vervolgens is uitgerekend om de gemeentelijke benadering van stichtingskosten in te passen heeft vervolgens tot een dermate extreme verouderingsfactor geleid dat we daar niet mee uit de voeten kunnen. De grondwaardes zouden enorm stijgen en dat is niet uitlegbaar.
Afijn, in deze memo voor 5.1.2e hebben we uitgelegd wat de situatie is en wat we voorstellen op weg naar het collegebesluit van 20 december. Dit zal ook onderwerp worden van het BT van 12 december maar we willen dit eerst dinsdagochtend in het vooroverleg met 5.1.2e bespreken zodat we een goede lijn in het BT presenteren.
Doordat we voorstellen de verouderingsfactor te schrappen dalen de kosten voor de erfpachter en daarmee ook de inkomsten voor de gemeente op de lange termijn. Ik kan me voorstellen dat dat bijvoorbeeld voor Ivens lastig is, gezien de discussie over de overstappremie.
Opmerkingen en suggesties zijn natuurlijk welkom.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e