Gemeente Amsterdam

Technische en inhoudelijke toets BSQ

Aan
Van 5.1.2e
Kopie aan

Datum 25 augustus 2016

Afgelopen dinsdag lag in het MT de notitie voor om de BSQ niet alleen technisch te toetsen maar ook inhoudelijk door een externe partij. Een second opinion kost allereerst tijd en zal onherroepelijk ook tot aanpassingen leiden. In de planning is deze tijd er nu niet om een second opinion voordat de inspraak start te organiseren.
Het MT heeft besloten geen formele second opinion te laten plaatsvinden maar vanaf nu (of zo snel mogelijk) tot aan het B&W besluit voor vrijgeven inspraak van de Overstapregeling een extern bureau te laten "meekijken".

Er zijn nu twee vragen:

1. Welke bureaus zijn hiervoor geschikt en welke heeft onze voorkeur?
2. Wat wordt de opdracht voor het bureau?

Ad 1.
Stichting Economisch Onderzoek, een commercieel adviesbureau gelieerd aan de UvA, kan met grote hoeveelheden data overweg. Bovendien zijn zij gewend (economische) analyses uit te voeren. Hun kennis over vastgoedwaarderen en in het bijzonder het waarderen van grond kan ik slecht inschatten.
Ortec Finance is een adviesbureau waar 5.1.2e aan verbonden is. Zij hebben ook het advies over de verouderingsfactor geleverd welke de Grondwaardecommissie heeft overgenomen. Dat is zowel een voordeel als een nadeel. Zij zullen minder snel geneigd zijn de verouderingsfactor ter discussie te stellen, het was immers hun eigen advies. Het kan ook juist zijn dat ze verbeteringen voorstellen nu zij de werking van de verouderingsfactor in de praktijk zien.

Wellicht is er nog een ander bureau te bedenken maar ik weet ze niet zo snel.

Ad 2.
Belangrijk van de opdracht is dat het advies van de Grondwaardecommissie niet ter discussie kan staan. We willen geen second opinion op het advies van de GWC. Maar tussen het advies van de GWC en de BSQ zitten nog zeer veel stappen. Deze zijn van grote invloed op de uitkomst.Ik denk aan grofweg de volgende opdrachtomschrijving:

In juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie 5.1.2e advies over de grondwaardebepaling uitgebracht. De gemeente is sindsdien aan de gang om het advies te verwerken tot concrete grondprijsniveaus voor erfpachterrechten met een woonbestemming. De volgende data is daar als input voor gebruikt:

WOZ data
Verouderingsfactor zoals door de GWC geadviseerd
Herbouwwaarde op advies van MoerkerkerBroekzitter

Om tot een concrete grondwaarde per erfpachtrecht te komen heeft het Bestuurlijk Team gekozen een zogenaamde buurtstraatquote te bepalen op basis van de beschikbare gegevens.

U wordt gevraagd de rekenwijze (syntaxen) allereerst te controleren en de gekozen rekenregels te beoordelen op consistentie en logica.