00371

From: 5.1.2e , 5.1.2e
Required Attendees: 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Location: WPP8 6 Praag 8P
Importance: Normal
Subject: verouderingsfactor en bandbreedte BSQ
Start Date/Time: Mon 11/28/2016 1:00:00 PM
End Date/Time: Mon 11/28/2016 2:00:00 PM

Hoi allemaal,

Graag wil ik even bij elkaar komen om even door te praten over de verouderingsfactor en de BSQ, en de bandbreedte ervan.

Tot nu toe waren we van plan een bandbreedte van de BSQ te presenteren omdat de definitieve doorrekening er nog niet is. Ik heb daar een aantal vragen bij:

Hoe "breed" mag de bandbreedte zijn?
- Wat is acceptabel, 5%, 10%?
- En leggen we de bandbreedte precies om de laatst berekende BSQ?

Mag er na de inspraak een BSQ worden vastgesteld buiten de bandbreedte?
- Onbeperkt of binnen een bepaalde marge?
- Of mag een bepaald max aantal van BSQ's of woningen een BSQ buiten de bandbreedte krijgen?

Daarnaast het volgende: Ortec heeft afgelopen weekend een nieuwe verouderingsfactor obv de WOZ berekend en aan ons gestuurd. Ze zijn er echter helemaal niet tevreden mee. De uitkomsten zijn niet erg "stabiel" of logisch. Daarom zijn ze nu nog weer verder aan het zoeken. Wat eruit komt weet ik nog niet. Het is ook heel zorgelijk dat de uitvinder van de verouderingsfactor niet (meer) heel zeker is over de verouderingsfactor, helemaal omdat de factor enorm veel invloed heeft op de BSQs.
De verouderingsfactor die Ortec afgelopen week hebben geleverd zijn wel opnieuw doorgerekend en wat wij zien is dat de verouderingsfactor dus heel veel invloed heeft op de BSQ. In sommige gevallen veranderen deze met meer dan 10%. Dat brengt het probleem met zich mee dat het afgeven van een bandbreedte van de BSQ voor heel veel erfpachters eigenlijk geen waarde heeft, met een nieuwe verouderingsfactor kan de BSQ heel makkelijk buiten de bandbreedte vallen. En kan dat wel? Of mag dat wel? Wat was de inspraak dan nog waard? En welke risico's lopen we daarmee?
Hierdoor ben ik gaan twijfelen aan het nut van een bandbreedte. Althans voor het verder studeren op de BSQ is het nut er nauwelijks. Aanpassingen van de verouderingsfactor hebben zo veel invloed op de BSQ, dat de bandbreedte ons eigenlijk niet helpt. Weer een andere verouderingsfactor kan eigenlijk niet. De BSQ veranderen dan immers allemaal en dat is moeilijk of niet uit te leggen. Maakt de kritiek op de methodiek ook makkelijker en daarmee de BSQ kwetsbaarder.

Ik zie nog twee redenen om wel een bandbreedte te handteren:
1. Het ondersteunt het beeld dat de plannen nog niet definitief zijn.
2. Er is ruimte om de geaccepteerde verschillen in een buurt nog aan te passen (nu max 10% verschil tussen de laagste en hoogste BSQ in een buurt)

Maar is dit voldoende reden om een bandbreedte te blijven hanteren?

Dus graag hier even gezamenlijk over sparren en beslissen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

852395