00270

From: 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Tue 5/24/2016 7:01:37 AM
Subject: Re: vervolg analyse
Received: Tue 5/24/2016 7:01:38 AM

Goed werk!

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 24 mei 2016 om 00:05 heeft 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste allemaal,
> In aanvulling op onderstaande analyse van 5.1.2e, stuur ik hierbij mijn analyse naar de kavelgrootte. Tijdens de vorige sessie waren 5.1.2e en ik namelijk ook begonnen met de analyse op welke wijze grote kavels gefilterd kunnen worden.
> Doelstelling is om een constantere BSQ te krijgen door grotere kavels er uit te filteren. Een constantere BSQ ontstaat volgens mij als de standaarddeviatie van de achterliggende quotes kleiner wordt en/of de maximale waarde van de achterliggende quotes kleiner wordt.
> Ik heb onderzocht op welke wijze een constantere BSQ kan worden verkregen. Hiervoor heb ik drie methoden voor filtering toegepast:
> 1.O.b.v. gemiddelde: Kavels filteren indien deze een bepaald percentage groter zijn dan de gemiddelde kavelgrootte in de buurstraatquote
> 2.O.b.v. mediaan: Kavels filteren indien deze een bepaald percentage groter zijn dan de mediaan van de kavels in de buurstraatquote
> 3.O.b.v. absolute waarde: Kavels filteren indien deze groter zijn dan een bepaald metrage
> In bijgevoegd bestand is onderzocht welke methode de beste resultaten geeft, en bij welke instellingen. Vanwege de grote dataset werkt dit bestand nogal traag.
> Mijn conclusie is dat filteren op basis van de mediaan de beste resultaten geeft. Bij filteren op basis van absolute waarde worden vrij veel kavels gefilterd die niet bijdragen aan een lagere standaarddeviatie of lager maximum. Dit komt onder meer doordat sommige straten uniforme kavelgrootte hebben van vrij grote omvang. Bij een filter op absolute waarde worden deze niet meegenomen, terwijl de BSQ voor deze straat prima is.
> Ten opzichte van filteren op basis van het gemiddelde, geeft de mediaan betere resultaten. Dit komt volgens mij doordat het gemiddelde wat gevoeliger is voor uitschieters in de kavelgrootte.
> Indien kavels die groter zijn dan 125% van de mediaan uitgefilterd worden, leidt dit 3.800 gevallen maatwerk. Circa 85% van kavels worden dan terecht uitgefilterd aangezien de BSQ van de betreffende straat stabieler wordt. Dit geldt voor circa 582 van de 1.382 buurstraten. De standaarddeviatie wordt in deze straten gemiddeld 32% kleiner, absoluut echter maar 1.0 procentpunt. De maximale waarde wordt gemiddeld 9% kleiner, absoluut 4.3 procentpunt.
> Indien kavels die groter zijn dan 137,5% van de mediaan uitgefilterd worden, dan leidt dit 2.500 gevallen maatwerk. Circa 85% van kavels worden dan terecht uitgefilterd aangezien de BSQ van de betreffende straat stabieler wordt. Dit geldt voor circa 492 van de 1.382 buurstraten. De standaarddeviatie wordt in deze straten gemiddeld 35% kleiner, absoluut echter maar 1.0 procentpunt. De maximale waarde wordt gemiddeld 9% kleiner, absoluut 4.5 procentpunt.
> Zelf vind ik het effect relatief beperkt. Mogelijk is dit doordat de perceelgrootte beperkt meetelt in de WOZ-waardering.
> We kunnen morgen gezamenlijk even naar de resultaten kijken. De berekeningen en de analyse kan ik morgenmiddag verder toelichten. Ik kan me voorstellen dat het bovenstaande niet geheel duidelijk is.
> Met vriendelijke groet,
> 5.1 5.1.2e
>
> **Van:** 5.1.2 5.1.2e
> **Verzonden:** donderdag 19 mei 2016 16:51
> **Aan:** 5.1.2 5.1.2e
> **Onderwerp:** FW: vervolg analyse
>
> Verkeerde 5.1.2e gemaild
> Met vriendelijke groet,
> 5.1 5.1.2e
> 5.1.2e
> Grond & Ontwikkeling
> **Gemeente Amsterdam**
> M 5.1.2e

639600

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: donderdag 19 mei 2016 16:50
Aan: 5.1. 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 5.1.2e
Onderwerp: FW: vervolg analyse

Hoi allen, naar aanleiding van de vorige keer moeten we nog beslissen welke kavelgrootte betekent dat ze niet meetellen voor de BSQ. Op basis van de getallen in de bijlage stel ik voor 200m² behalve voor zuid, daar boven de 450m². Dan valt circa 5% van de dekking weg.
Mee eens?
Met vriendelijke groet,

5.' 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.25.1.2e
Verzonden: woensdag 18 mei 2016 11:16
Aan: 5.1.2 5.1.2e
Onderwerp: RE: vervolg analyse

Hoi 5.1.2e,
Punt is dat ik zelf niet de curvefitting kan doen, dat gaat via een specialistisch statistiekprogramma waar een collega van me toegang tot heeft. Zij is er morgen weer, ik zal dan vragen hoeveel tijd zij nodig heeft daarvoor (weet ik niet precies) en of ze het maandagochtend kan doen.
Hierbij de grafieken van vorige week uitgebreid met grafieken per stadsdeel. Let op: Excel heeft op eigen houtje de waarden op de assen aangepast, dus die verschillen nogal per stadsdeel. Belangrijk om met de interpretatie rekening mee te houden. Ook het aantal waarden waarop een punt in de grafiek is gebaseerd kan sterk verschillen, dit terug te zien in het tabblad 'bron'. Ik heb de grafieken afgekapt wanneer het aantal woningen consequent onder de plusminus 10 kwam.
Verder toegevoegd een bestand met in tabelvorm de kavelgrootte (POPP) naar stadsdeel. Twee tabbladen: alle EGWO en alleen de EGWO met volgens het bestand erfpacht.
groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 17 mei 2016 17:41
Aan: 5.1.25.1.2e
Onderwerp: vervolg analyse

Hoi 5.1.2e,
Zoals je hebt gezien heb ik een uitnodiging gestuurd voor aankomende dinsdag 24 mei weer flink aan de slag te gaan met de data. Voor deze dag is het noodzakelijk alles weer opnieuw door te rekenen met aangepaste stichtingskosten. Daar wordt nu hard aan gewerkt maar deze kunnen pas vrijdagmiddag geleverd. Zou jij dus maandag en dinsdagochtend alles opnieuw kunnen doorrekenen en net als de vorige keer dan weer de buurtstraten met de hoogste stdv kunnen selecteren?
Voor eengezinswoningen wil ik ook kavels groter dan x uitsluiten. Dat is afhankelijk van de tabel met de veredeling waar we het aan de telefoon over hadden. Als je deze morgen zou kunnen sturen, dan laat ik je zsm weten welke grens van kaveloppervlak wij kiezen zodat je dat ook al kan meenemen met de nieuwe doorrekening maandag.
Mocht je er tegenaan lopen of eea niet mogelijk zijn op de dagen dat ik het voorstel, hoor ik het graag!
Met vriendelijke groet,

5.' 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

<alle woningen EGWO met GQ en POPP - analyse.xlsx>