01159

To: 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Thur 10/20/2016 9:09:21 PM
Subject: RE: planning en proces
Received: Thur 10/20/2016 9:09:23 PM

5.1.2e ,

Fijn dat je al weer verder aan het denken bent.

Uiteraard hebben we in de BSQ club een analyse gedaan wat er zou gebeuren als we de verouderingsfactor weglaten. Het is niet direct heel duidelijk maar er zijn veel plekken in de stad waar de verouderingsfactor juist zorgt dat de individuele grondquotes in een buurtstraat meer in lijn komen. Het kan natuurlijk zijn dat de belastingdienst een ander verband hanteert in bouwjaar en WOZ, maar probleem daarvan is dat zij dat doen op het totaal vastgoedwaarde (grond+opstal) en niet op de opstal alleen. Daardoor is hun verhouding niet goed te gebruiken. Of je moet er voor kiezen in de hele stadgrondquote te gebruiken.... maar dan kiezen we dus om helemaal niet meer te differentiate en eigenlijk niet de grondwaarde te bepalen maar gewoon een deel van de WOZ. Voor mij geen optie.

Dan het schrappen van de verouderingsfactor. Ook die test is al eens gedaan. Heel veel meer plekken in de stad krijgen dan de minimale grondquote van 5%. Hoeveel meer weet ik nu niet zo uit mijn hoofd. Over de hele linie zal de grondquote aanmerkelijk dalen.

Ik vind dat 5.1.2e ons nu niet zo maar kan laten zitten. Ik kan maandag hem nog eens bellen.

Maar ik ben inmiddels een beetje lost. Ik begreep dat 5.1.2e wil vasthouden aan voor de zomer besluitvorming. Maar gaan we nu niet meer aan het BT vragen hoe om te gaan met de verouderingsfactor? Dat blijft toch een enorm risico? Ook het zomaar schrappen is nu een rare move in mijn optiek, daar geeft het rapport van 5.1.2e aanleiding toe. (Misschien moeten we juist nu naar buiten met wat er nu wel is, om te laten zien dat het geen politieke impasse is maar een inhoudelijke. Zomaar even een gedachtenlijn.)

Mocht er nog iets zijn, bel me gerust, daar heb ik geen problemen mee.

Groeten, 5.1.2e

Van: 5 5.1.2e
Verzonden: donderdag 20 oktober 2016 17:18
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 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: planning en proces

Beste allen,
Ik ben natuurlijk nog even verder gaan nadenken over de planning in relatie tot het aanpassen van de verouderingsfactor en of er wellicht tijd te winnen is.
Grofweg hebben we m.i. drie opties met elk voor- en nadelen (risico's):

1. **We veranderen de verouderingsfactor niet**

voordeel: geen tijdverlies
risico: grondprijsbeleid en daarmee overstapregeling wordt niet aangenomen omdat verouderingsfactor onjuist is.

2. **We halen de verouderingsfactor er uit**

voordeel: we gebruiken geen onjuiste factor en de factor werd überhaupt al in twijfel getrokken
kans: wellicht kunnen we het weglaten van de verouderingsfactor onderbouwen met een beeld dat de woz-waarden niet zo'n grote afhankelijkheid vertonen met bouwjaar en we weten al dat staat van onderhoud sowieso weinig dot met de WOZ-waarden (die is namelijk overal gemiddeld) dus we hoeven de opstalwaarde daarom ook niet te corrigeren. Maar dit is een eerste schot van de boeg van mij en ik weet helemaal niet of dit blijkt uit het bestand en we deze conclusie dus wel kunnen maken.
risico: kloppen de grondprijzen mogelijk niet meer en de grondprijzen zullen gemiddeld genomen lager worden.

3. **We laten een juiste verouderingsfactor doorrekenen**

In het rapport van Ortec worden bij punt 14 over de verouderingsfactor twee opties genoemd om een nieuwe verouderingsfactor te berekenen, namelijk:
a. Op basis van het oorspronkelijke onderzoek maar met de bouwkosten van GO een nieuwe verouderingsfactor berekenen
b. Op basis van de WOZ-waarden en door GO gehanteerde bouwkosten ene verouderingsfactor berekenen.

Om gevoel te krijgen met de tijd die het kost om dit te doen heb ik Ortec gebeld voor een indicatie. 5.1.2e was er niet, maar Ik heb 5.1.2e er wel over gesproken. Ik overviel hem met de vraag dus hij had geen direct antwoord paraat. Maar na enig nadenken kwam hij met het volgende:

∀Het uitvoeren van een regressie-analyse duurt eerder maanden dan weken

∀Optie b kost meer tijd dan optie a

∀ 5.1.2e en 5.1.2e zitten tot februari 2017 al vol met opdrachten dus kunnen het niet zelf doen of pas na februari 2017.

Dat klinkt niet hoopvol en ook niet alsof ze staan te popelen. Ik ben bij enkele anderen, die in meer of mindere mate ervaring hebben met regressieanalyses, te rade gegaan om te polsen of dit een betrouwbare inschatting is en of er mogelijke andere opties zijn. Daar is uitgekomen dat optie a voor het gevoel best sneller zou moeten kunnen omdat de formules er al zijn en je alleen nieuwe data inlaadt. Moet wel in twee weken kunnen. Optie b zou in een paar weken moeten kunnen als de aangeleverde database compleet is, dus met alle benodigde variabelen, en nauwelijks bewerking behoeft vanwege uitschieters. Als de database wel aangepast moet worden dan kan meer dan een of twee maanden wel reëel zijn. Er zijn wel enkele andere bureaus die het mogelijk zouden kunnen, maar dan heb je het probleem dat je hen vraagt het model van 5.1.2e na te bouwen en dat ze dan wellicht tegen onduidelijkheden aanlopen die zij anders zouden willen aanpakken. Dan krijg je mogelijk een wezenlijk andere factor dan de GWC heeft geadviseerd. En het is niet per se gezegd dat je daarmee tijd wint.

Bij de tweede en derde optie geldt het bsq-bestand aangepast moet worden (ofwel verouderingsfactor eruit halen ofwel nieuwe er in zetten). Ook Rebel zal zijn doorrekeningen opnieuw moeten maken. Bij de derde optie gaat daar nog de doorlooptijd van Ortec aan vooraf.

Mijn voorstel zou zijn om eerst korte tijd te besteden aan de kansrijkheid van optie 2. Met 5.1.2e en (enkele leden van) de BSQ-club 1 of 2 dagen besteden aan het maken van wat eenvoudige berekeningen om te bepalen hoe groot (of juist niet) het verband tussen WOZ-waarden en bouwjaar is, het doorrekenen van BSQ's zonder verouderingsfactor (hoeveel lager worden de grondwaarden gemiddeld genomen dan) en kijken of dit niet leidt tot onlogische verbanden tussen de nieuw berekende bsq's. Als er toch een groot verband tussen WOZwaarde en bouwjaar blijkt te zijn of de bsq onlogisch worden, dan is het logisch om de weg van optie 3 te gaan bewandelen. We gaan dan natuurlijk Ortec wel vragen of het echt niet sneller kan , want hun eerste inschatting is wel erg gortig.

Kortom, de inschatting van vier maanden blijft nog even staan, maar er zijn wel wat wegen te verkennen die mogelijk tot een korter tijdpad leiden, zonder dat ze tijdverlies hoeven op te leveren.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 19 oktober 2016 13:46

Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: planning en proces

Collega's,

Naar aanleiding van ons gesprek vanochtend heb ik bijgaande concept notitie gemaakt. Tekstuele opmerking graag in dockwerker met wijzigen aan opnemen.

5.1.5

Dan nog een (veel belangrijker) fundamenteel punt.

Ik vind dit voorstel aan het BT niet ok vanwege de inhoudelijke boodschap:

∀De planning was om de inspraak te starten in oktober, misschien december maar het wordt maart

∀u wilde besluiten in het voorjaar maar het wordt na de zomer.

Omdat het een zo groot probleem is moet worden uitgezocht op welke wijze de periode van 4 maanden verwerkingstijd is te beïnvloeden en wat daarvan de risico's zijn.

We moeten daarbij denken aan andere werkvormen en de inzet van externe capaciteit. 5.1.2e en 5.1.2e willen jullie hier over nadenken aub. Is het een idee om daar bijvoorbeeld met Rebel over een werkvorm te sparren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e