Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: gegevens
Datum: woensdag 14 september 2016 13:54:48
Bijlagen: Presentatie voor Ortec.pptx

Hoi [redacted]
Allereerst de online kaarten. Zoals gezegd nog niet met de allerlaatste dataset. Die verwacht ik volgende week. Maar het geeft al wel goed inzicht tot welke grondwaarden en quotes dit in de stad leidt.
http://maps.amsterdam.nl/vesgrondwaarde/
http://maps.amsterdam.nl/vesquote/
username: [redacted]
wachtwoord: [redacted]
3% aanpassing in de herbouwkosten
De herbouwkosten van woningen zijn afhankelijk van het woonoppervlak. In het voorjaar bleek dat het nogal van invloed was wat de dominerende woninggrootte is in de buurtstraat voor de BSQ. We hebben er toen voor gekozen de verschillen in de herbouwkosten naar woninggrootte te verkleinen. Er is toen een berekening gemaakt om de kleine woningen en de grote woningen betreft kosten meer naar elkaar toe te laten bewegen. De kleine woningen werden toen in verhouding meer gekort dan de grote woningen geplust werden. Om de overal kosten gelijk te houden aan de herbouwkosten zoals we die hadden zijn de herbouwkosten toen aangepast met 3% naar boven.
Voor de overige informatie ben ik afhankelijk van [redacted] en ik wacht nog op een reactie van dienst Belastingen voor het leveren van het databestand.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 september 2016 12:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: gegevens
Dag [redacted]
Bij deze ontvang je de gegevens van onze FTP-server.
Voor Secure FTP kan je gebruik maken van:
Adres: https://filetransfer.ortec-finance.com/
Gebruikersnaam: [redacted]
Het wachtwoord zou ik je graag per sms versturen.
Kan ik het naar [redacted] sturen?
Zou je de presentatie van vorige week, het bestand waarin de verouderingsfactor wordt bepaald, het bestand waarin het onderhoudsniveau wordt herschaald en het bestand waarin de koppeling tussen de (hoofd)objecten en deelobjecten wordt gemaakt via deze FTP-server kunnen uploaden?
Hoop dat dit lukt.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Consultant
Real Estate Management
Ortec Finance

Boompjes 40, 3011 XB Rotterdam
P.O. Box 4074, 3006 AB Rotterdam
The Netherlands

[redacted]
W www.ortec-finance.com

From: [redacted]
Sent: vrijdag 9 september 2016 10:07
To: [redacted]
Subject: gegevens

Beste [redacted],

Zoals afgelopen woensdag afgesproken zou ik jullie informatie sturen. Het databestand kan ik alleen nog niet sturen omdat ik daarvoor nog een en ander moet afstemmen met de dienst belastingen. Dat gebeurd hopelijk begin volgende week.
Vooruitlopend daarop stuur ik jullie via WeTransfer het volgende:
De informatie over de herbouwkosten zoals door Co toegelicht.
Twee presentaties met de stand van uitwerking in het najaar van 2015
De antwoorden op technische vragen van de GWC
De notitie die aan het bestuurlijk team is voorgelegd met de keuze voor het abstractieniveau
We spreken elkaar in ieder geval volgende week woensdag. Ik hoop voor die tijd ook het databestand te kunnen sturen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m vr

Gemeente
Amsterdam

Grondprijsbeleid op basis van WOZ

25 maart 2020

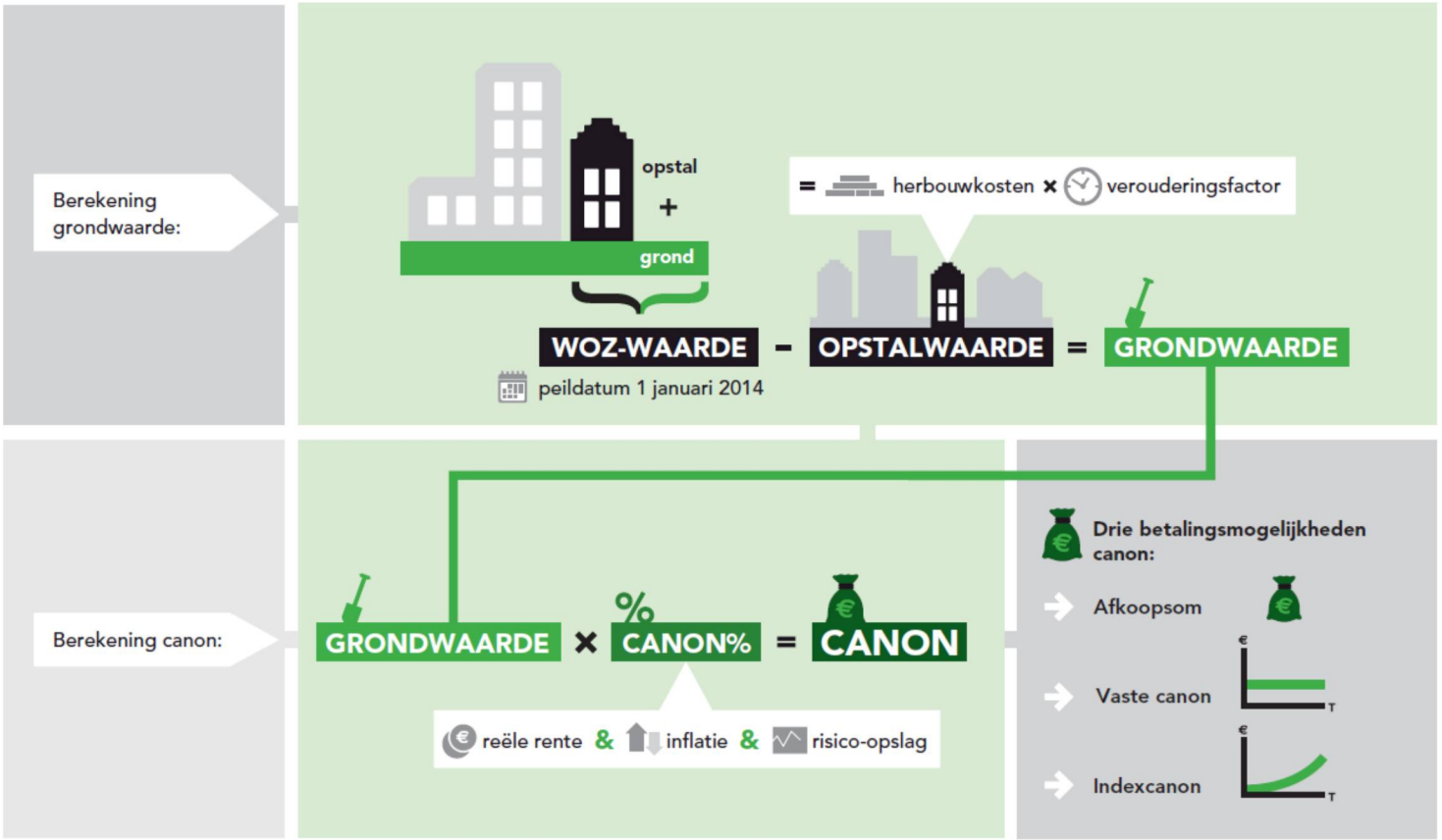
Inhoud

- GWC
- Uitwerking, de buurtstraatquote
- Analyse - systeemverbeteringen
- Conclusie

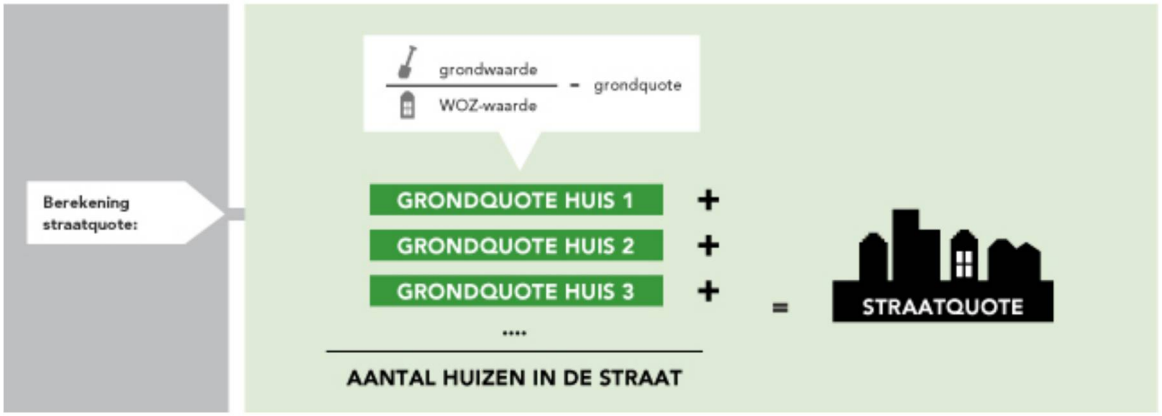
Opdracht aan GWC

- Een methode voor die grondwaardbepaling die
  - Transparant
  - Objectief
  - Uitvoerbaar
  - Communiceerbaar
  - Begrijpelijk

GWC-methode


Berekening grondwaarde:
opstal
+
grond
= herbouwkosten × verouderingsfactor
WOZ-WAARDE
-
OPSTALWAARDE
=
GRONDWAARDE
peildatum 1 januari 2014
Berekening canon:
GRONDWAARDE
×
%
CANON%
=
CANON
reële rente & inflatie & risico-opslag
Drie betalingsmogelijkheden canon:
Afkoopsom
Vaste canon
Indexcanon

Berekening buurtstraatquote



- 3.272 BSQ's gestapelde woningen (STWO)
- 2.135 BSQ's grondgebonden woningen (EGWO)

Grondwaardeberekeningen obv WOZ

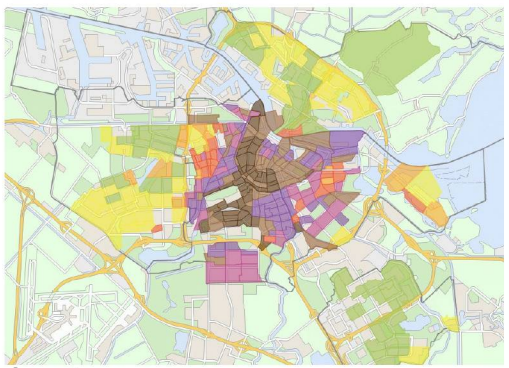
- Drie niveaus
  - Grondquote: grondwaarde / WOZ (360.000 objecten)
  - Buurtstraatquote: gemiddelde grondquote per buurtstraat
  - Buurtquote: gemiddelde grondquote per buurt (400 buurten)



individueel



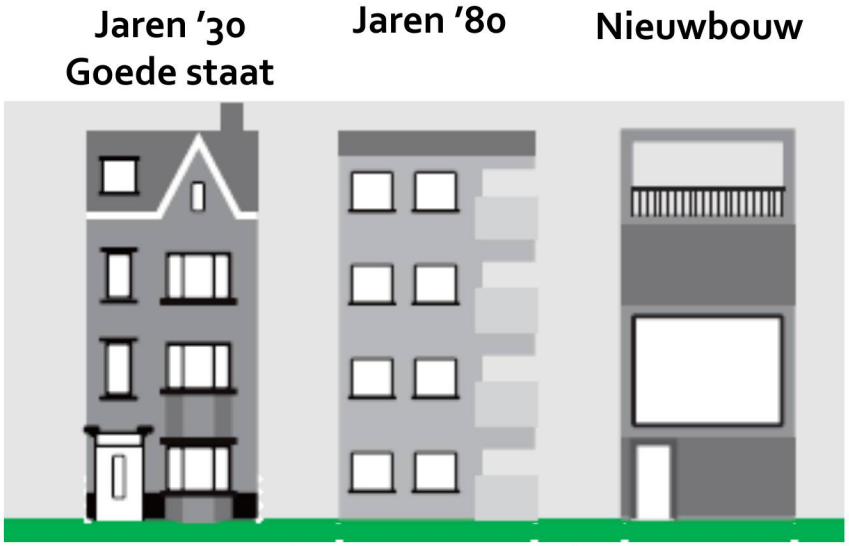
buurtstraat



buurt

Hoe werkt de BSQ (1/2)

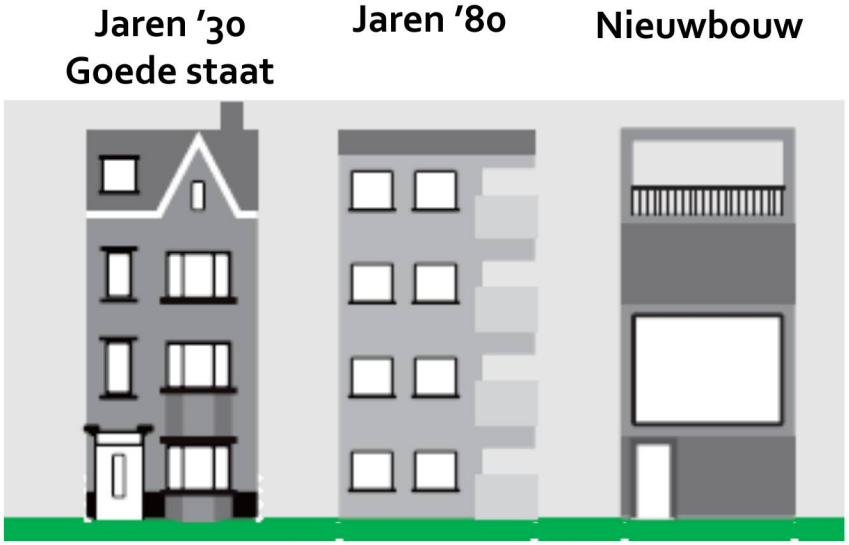
Gemiddelde grondquote 42% = BSQ



WOZ	€ 400.000	€ 350.000	€ 390.000
Vervangingswaarde	€ 240.000	€ 190.000	€ 230.000
Grondwaarde	€ 160.000	€ 160.000	€ 160.000
Grondquote	40%	46%	41%

Hoe werkt de BSQ (2/2)

Gemiddelde grondquote 42% = BSQ



WOZ	€ 400.000	€ 350.000	€ 390.000
X 41% (BSQ)	€ 168.000	€ 147.000	€ 164.000
Grondwaarde GQ	*€ 160.000*	*€ 160.000*	*€ 160.000*
Verschil	5%	-8%	2,5%

Overzicht # woningen

	STWO (gestapeld)	EGWO (eengezins)	TOTAAL
Marktwoningen op erfpacht (koop en huur)	109.322	28.856	138.178
Verkoopvijver (corporatiewoningen met AB2000)	46.688	6.149	52.837
Eigen grond en overige corporatiewoningen	203.885	17.232	221.117
TOTAAL	**359.895**	**52.237**	**412.132**

Analyse BSQ's

- Op buurtstraatniveau
  - Welke buurtstraten kennen een grote spreiding in GQ?
  - Wat is de oorzaak?
  - Verklaring locatie / WOZ, dan acceptabel
  - Systeem, dan systeem verbeteren
- Op buurtniveau
  - Welke buurten kennen veel verschillende BSQ's?
  - Wat is de oorzaak?
  - Verklaring locatie / WOZ, dan acceptabel
  - Systeem, dan systeem verbeteren

Systeem verbeteringen

- STWO en EGWO aparte BSQ
- Voor meer woningtype's en woninggrootte's herbouwwaarde
  – 88% van de STWO en 82% van de EGWO
- Corporatiewoningen (exclusief verkoopvijver) niet meenemen
- Eengezinswoningen kavel > 500m² niet meenemen



Overhoeksparklaan

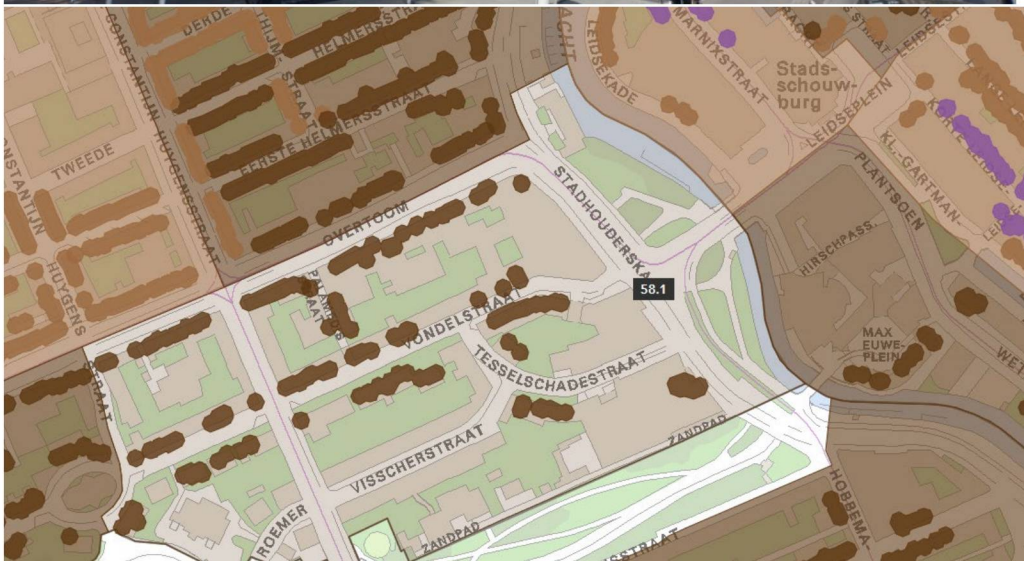
- BSQ 58%,
  141 marktwoningen op erfpacht
- Gemiddelde grondwaarde
  € 2.600 per m²
- € 500 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote



Stadhouderskade

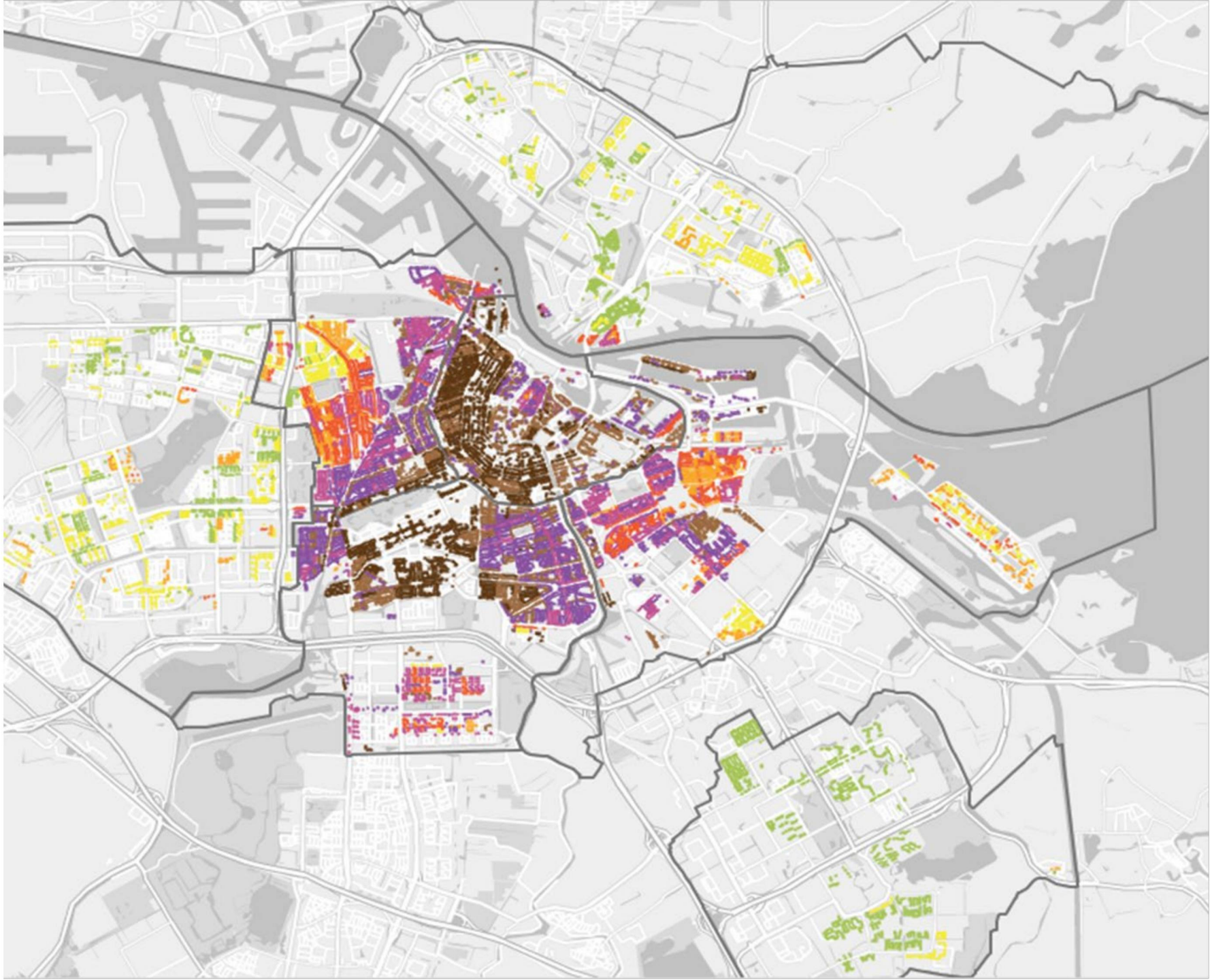
- BSQ 69%,
  62 marktwoningen op erfpacht
- Gemiddelde grondwaarde € 3.600 per m²
- € 580 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote (58%)



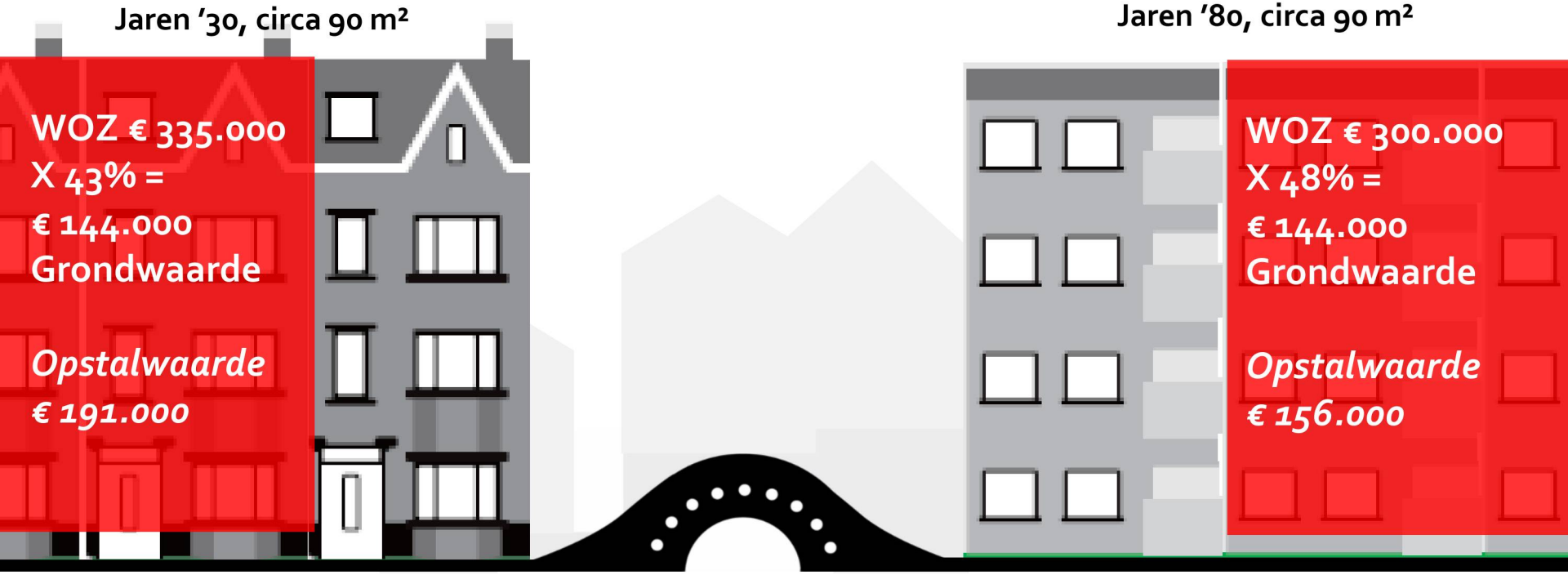


Bepalen afwijkende BSQ

- Voldoende massa
  - minimaal 5 waarnemingen en 50% waarnemingen
- Grote afwijking t.o.v. van de buurt
  - de gemiddelde WOZ < € 250 hoger dan gemiddelde buurt WOZ **EN** vervangingswaarde > € 150 lager;
  - de gemiddelde WOZ > € 250 lager dan gemiddelde buurt WOZ **EN** vervangingswaarde > € 150 per m² hoger;
  - de vervangingswaarde > € 400 per m² lager dan gemiddelde buurt vervangingswaarde.
- Uitschieters beperken in de buurt
  - Bandbreedte van -5% en +5% t.o.v. buurtquote



Voorbeeld: één straat, twee buurten



Lootsbuurt
Jacob van Lennepkade BSQ = 43%

Borgerbuurt
Jacob van Lennepkade BSQ = 48%

Voorbeeld, twee straten, één buurt

Jaren '80, circa 90 m²

WOZ € 340.000
X 52% =
€ 177.000
Grondwaarde

Opstalwaarde
€ 163.000



Jaren '30, circa 90 m²

WOZ € 325.000
X 45% =
€ 145.000
Grondwaarde

Opstalwaarde
€ 180.000

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Sloterkade BSQ = 52%

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Leimuidenstraat BSQ = 45%

Conclusies over de BSQ

- BSQ voor 99% van de woningen beschikbaar
- BSQ is model en laat verschillen zien
  - Soms verklaarbaar (locatie, locatie, locatie)
  - Soms niet verklaarbaar, en daarom `trimmen´

Zoutkeetsgracht

- BSQ 49%,
  32 marktwoningen op erfpacht
- Gemiddelde grondwaarde € 1.900 per m²
- € 440 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote (37,5%)





De buurtquote t.o.v. de BSQ

Jaren '80, circa 90 m²

WOZ € 340.000
X ~~52%~~ 44% =
~~€ 177.000~~
€ 150.000
Grondwaarde

Opstalwaarde
~~*€ 163.000*~~
€ 190.000

Jaren '30, circa 90 m²

WOZ € 325.000
X ~~45%~~ 44% =
~~€ 145.000~~
€ 143.000
Grondwaarde

Opstalwaarde
~~*€ 180.000*~~
€ 182.000



Aalsmeerderwegbuurt Oost
Sloterkade BSQ = 52%

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Leimuidenstraat BSQ = 45%

Kenmerken

- Buurtstraatquote
  - Lagere korrelgrootte, locatie specifieker
  - Buurtstraat kent meestal homogene bebouwing, BSQ betere schatting
  - Lagere dekking in rekentool
  - Risico op onverklaarbare verschillen tussen BSQ's
  - De BSQ is al gecommuniceerd
- Buurtquote
  - Minder locatiespecifiek
  - Buurt is vaak minder homogeen wat betreft bebouwing, BQ minder goede schatting
  - Hogere dekking in rekentool
  - Risico op (grotere) verschillen op buurtgrenzen