00104

**To:** [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted],
[redacted]@amsterdam.nl]
**From:** [redacted]
**Sent:** Tue 8/25/2015 12:04:43 PM
**Subject:** RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx
**Received:** Tue 8/25/2015 12:04:45 PM
WOZ en grondwaardes per buurt en woningtype 24082015.xlsx

bijgevoegd de nieuwe grafieken met:
- de stichtingskosten die doorlopen onder de 50m2 en bij grotere woningen
- de verouderingsfactor waarbij onderhoud 1 = slecht en 9 = goed
- met correctie obv WOZ
- berekend op basis van TAXPPM, dus zonder deelobjecten.

ik ben nu bezig om de deelobjecten aan het bestand te koppelen, zodat we daar ook iets meer idee van kunnen krijgen wat we daar mee moeten. Ik denk wel dat veel van de variatie hier mee te verklaren is.

groet, [redacted]

[redacted]
senior onderzoeker
Onderzoek, Informatie en Statistiek
Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Oudezijds Voorburgwal 300
Postbus 658, 1000 AR Amsterdam
[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 25 augustus 2015 9:25
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

[redacted],

Ik zou je voorstel met betrekking tot de veroudering willen volgen. De verouderingsfactor is gemeten buiten Amsterdam op basis van NVM gegevens, niet op basis van WOZ gegevens. Bovendien is het in het voordeel van de erfpachter en het is nodig om een minder diffuus beeld te krijgen. Wat mij betreft voldoende argumenten het op de wijze zoals je voorstelt toe te passen.

Wat betreft deelobjecten kan ik het niet helemaal overzien. Is het mogelijk beide varianten eens te testen en te kijken naar de verschillen in de uitkomsten?

De correctie voor boven en onder 2450 houden we er in.

[redacted] komt nog met aangepaste herbouwwaarde.

We blijven graag op de hoogte van de resultaten!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M [redacted]

792866

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 24 augustus 2015 16:32
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

00104

Even een update tussendoor:

ik heb de verouderingstabel aangepast, zodat het aansluit bij het voorstel van GWC en met de WOZ (5% eraf bij een trede verschil).
De schaal loopt nu van 1-9 (waarbij categorie 1,2,3 niet voorkomen). 1 = slecht (zoals gegeven in de tabel van GWC), 9 = goed. Daartussen heb ik het gelijk verdeeld. Op die manier komt categorie 5 ongeveer 5% lager uit dan categorie 6, waarmee het aansluit op de WOZ.
Maar het is misschien wat dubieus om “slecht” toe te kennen aan een niet bestaande categorie, ik hoor graag wat jullie daar van vinden.

Verder twijfel ik of we niet uit moeten gaan van het totale WOZ-bedrag (inclusief deelobjecten), en dat omrekenen naar een vierkante meter prijs (obv. oppervlakte zonder deelobjecten). Deze kenmerken zijn beide bij eigenaren bekende gegevens. Ik ga nu uit van de variabele TAXPPM, dit is de WOZ per m2, exclusief deelobjecten.
Menso gaf aan dat woningen met veel deelobjecten een relatief lage TAXPPM hebben, door uit te gaan van het totale WOZ-bedrag, zouden we dit ondervangen. Wat denken jullie?

Het al of niet toepassen van de WOZ-correctie (voor woningen onder of boven de €2450,-) heeft een klein effect, de keus om dit wel of niet te doen zou inhoudelijk gemaakt moeten worden, voor de uitkomsten maakt het niet veel uit.

groet, 5.1.2e

792866