00209

5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1. 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e ,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 5/9/2016 8:30:04 AM
Subject: RE: input voor morgen
Received: Mon 5/9/2016 8:30:05 AM

5.1.2e ,

Hartelijk dank voor deze aanzet. Goed om hier morgen op in te gaan. Ik puzzel nog even met hoe uit te werken. Dat is belangrijk zodat 5.1.2e liefst vooraf al ter voorbereiding van morgen de juiste selecties kan maken. Ik doe hieronder een voorstel:

1. Laten we houthavens en IJbrug nemen en dan kijken naar de grondwaarde per m². We moeten dan bedenken dat we pp2014 hebben en dus ook de grondprijzen nieuwe uitgiften van 2014 er naast kunnen leggen. 5.1.2e zou jij voor morgen enkele gpa's uit die tijd van die gebieden kunnen meenemen? En zou jij kunnen aangeven van welke buurtstraten jij graag de grondwaarde per m² wil hebben, dan kan 5.1.2e deze uitdraaien.
2. ? ik heb hier nog niet direct een idee hoe dit aan te vliegen. Iemand een suggestie?
3. Volgens mij is analyse van de BS met een hoge stdv hiervoor de aangewezen weg. Deze heeft 5.1.2e al geleverd. Ik denk dat dat voldoende is. Of heeft iemand nog een andere data vraag?

Aanvullingen welkom!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 9 mei 2016 09:56
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 1. 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: input voor morgen

Collega's, ik zie de volgende discussiepunten voor de sessie van morgen:

1. Verschillen tussen grondprijs o.b.v. BSQ en grondprijs marktconform residueel. Wat vinden we van het absolute niveau van de grondprijzen o.b.v. de BSQ? Dit is relevant omdat het uitlegbaar moet zijn en dus ook in redelijke verhouding moet staan tot nieuwe uitgiften (geen basale tegenstrijdigheden of onlogica).
2. Is er sprake van een logische verhouding tussen grondprijzen o.b.v. BSQ's? Denk hierbij aan locaties maar ook effecten door bouwvorm, oppervlakte en bouwperiode…
3. Zijn de verschillen binnen BSQ's in redelijke mate residueel te verklaren? Verschillen in grondprijzen kunnen positief zijn (residueel verklaarbare verschillen) of negatief, als het bijvoorbeeld om een bijna gelijke woning gaat. Als er grote verschillen zijn die niet residueel verklaarbaar zijn dan kan dat liggen aan 1 de WOZ 2 de stichtingskosten (waaronder effect oppervlakte) 3 verouderingsfactor, of een combinatie hiervan. Om dit te kunnen herstellen, is het bepalen van de oorzaak stap één. Daarvoor moet je in de mogelijke oorzaken duiken, dus ook in de WOZ. Doel is niet om WOZ-waarde te beoordelen maar het effect van de WOZ-waarde op de grondwaarde. Het uitmiddelen door een BSQ heeft als positief effect dat ongewenste verschillen (verschillen die residueel onverklaarbaar zijn) kleiner worden. Maar het werkt ook de andere kant op: gewenste verschillen (residueel verklaarbaar) worden ook kleiner….
4. Oplossingsrichtingen…..

5.1.2e ,
5.1.2e

PS, laten we onder beleidsuitgangspunten alleen marktconform residueel afspreken, verder focus op transparant en uitlegbaar…