00223

To: [redacted] [redacted] [redacted] @amsterdam.nl]
Cc: [redacted], [redacted] [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 6/26/2015 6:08:54 AM
Subject: RE: notitie GWC voor BT
Received: Fri 6/26/2015 6:08:55 AM

Hoi [redacted],
De methodiek GWC (MGWC) is voor wat betreft WOZ en verouderingsfactor veel specifieker dan de huidige methodiek. Dat zou als voordeel kunnen hebben dat het beter aansluit op de praktijk. Het nadeel is, dat als er fouten in zitten de foutmarge veel groter is bij de huidige methodiek. Het voordeel van de huidige methodiek is dat de kans op fouten kleiner is door A gebiedswaarden B nieuwbouw het uitgangspunt is en C genormeerd wordt gerekend waardoor je geen discussie hoeft te voeren over kwaliteit. Dat het niet pand-specifiek is, zou je ook als nadeel kunnen zien natuurlijk. In dit opzicht is het huidige systeem betrouwbaar maar misschien niet voldoende specifiek. Het vormt wel een aardig ijkpunt voor een ander systeem dat specifieker is vanwege de gemiddelden, normen en uitgangspunten.
Uitgaande van bovenstaande (alleen voor WOZ en verouderingsfactor!) kunnen we allemaal wel concluderen dat als de MGWC goed werkt, we dat allemaal zouden willen. Maar ik denk dat we ook zeker weten dat we dat alleen willen als we er zeker van zijn dat het beter is, want beter *een redelijk betrouwbaar generiek systeem* dan *een rammelend pand specifiek systeem*. We kunnen erachter komen hoe groot de foutmarge is door te vergelijken met de huidige methodiek. Je weet ook dat grond in een bepaalde straat ongeveer dezelfde waarde heeft en dat de variatie dus klein zou moeten zijn. Als we een testcase uitvoeren (dus een paar honderd rechten doorrekenen) dan zou dat moeten leiden tot een relatief kleine variatie tussen grondprijzen per locatie. Daar moeten dan ook wat locaties tussen zitten waarbij verschillende bouwjaren naast elkaar liggen en nieuwbouw. Op die manier komt naar voren of de output van de MGWC betrouwbaarder is, of dat de foutmarge te groot is. Te groot zou betekenen dat verschillen niet te verklaren zijn door de opstalwaarde of herbouwwaarde en referentie. En als de foutmarge groot is dan hoeft dat niet te betekenen dat de MGWC niet wenselijk is. Het kan ook betekenen dat de WOZ waardering nog niet goed genoeg is of dat de verouderingsfactor moet worden aangepast. In dat geval zou de methodiek mogelijk op een later moment kunnen worden ingevoerd.
Heb ik het hiermee wat kunnen verduidelijken?
[redacted],
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 juni 2015 22:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: notitie GWC voor BT

[redacted], hoe gaan we bepalen of de grondprijzen nu ten opzichte van de "WOZ"methode betrouwbaarder of onbetrouwbaarder zijn? Daar ontbreekt toch de maatstaf voor?
Met vriendelijke groet,
[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 juni 2015 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: notitie GWC voor BT

Mee eens dat het een helder en bruikbaar rapport is. Of de WOZ-waarde en de factor veroudering een verbetering zijn ten opzichte van het huidige systeem, is voor mij nog niet duidelijk. Volgens mij hebben we nog onvoldoende inzicht in de mogelijkheden en effectiviteit van deze methodiek, daarvoor is een analyse nodig... Na wat toelichting en verduidelijking van de grondwaardecommissie kunnen we de methodiek operationaliseren. Vervolgens kunnen we met een groter aantal cases testen tot welke uitkomsten het leidt. Daarna kun je het systeem verder optimaliseren en pas daarna kun je oordelen of en toezeggen dat je echt zo gaat werken. Dit zal mede afhangen van de vraag of de uitkomsten die het systeem genereert betrouwbaarder zijn dan het huidige systeem, al dan niet in aangepaste/verbeterde vorm. We lopen in mijn ogen dus wat op de zaken vooruit als we nu al toezeggen dat de WOZ-waarde en verouderingsfactor gaan overnemen...

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 juni 2015 12:48
Aan: [redacted]

631744

Onderwerp: RE: notitie GWC voor BT
Urgentie: Hoog

Eerste aanzet voor notitie kern bestuurlijke reactie.
Deze notitie moeten we morgenochtend al (allemaal een beetje kort dag dus, maar kan niet anders) aanleveren voor het bestuurlijk team van aankomende dinsdag. Het moet ons voldoende richting gaan geven hoe en wat wij een bestuurlijke reactie moeten gaan schrijven.
Graag reacties!
PS afsluiting van de notitie ontbreekt nog.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 juni 2015 10:47
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: notitie GWC voor BT

5.1.2e,
Lukt het om morgenmiddag/avond de notitie gereed te hebben zodat we vrijdagochtend de puntjes op de i kunnen zetten en om half 12 de notitie voor het BT kunnen langsbrengen op het stadhuis? Het is belangrijk dat we het BT om heldere standpunten op de verschillende onderdelen vragen zodat we weten op welke wijze we het standpunt verder kunnen uitwerken.
Zijn er nog dingen die je (naast de berekeningen van het team 5.1.2e) van mij of anderen nodig hebt?
Met vriendelijke groet,

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