05072

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 7/21/2016 2:35:56 PM
Subject: FW: toelichting op database
Received: Thur 7/21/2016 2:35:57 PM

Dit is de database en toelichting die naar Rebel is gegaan

woningen op erfpacht bsq 14 juli.xlsx
5.1.5

Van: 5.1.2e , 5.1.2e ten
Verzonden: donderdag 14 juli 2016 12:09
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: toelichting op database

Met aanvulling, die betrekking heeft op het nieuwe bestand van 14-7-2016
'Hallo,

Hierbij een nieuwe versie met daarin ook de variabele 'erfpachtcheck' (1 of 2). 1 betekent "marktwoningen op erfpacht" en 2 betekent "corporatiewoningen, verkoopvijver". Deze laatste categorie zijn corporatiewoningen die al zijn gesplitst en verkocht zouden kunnen worden.
Het bestand is iets groter geworden.

Opmerking: in de variabelen waarin de BSQ en BQ staan, kunnen ook cijfers staan terwijl de BS of buurt in kwestie eigenlijk geen getal hoort te krijgen (door < 5 waarnemingen of < 50%). Daarom staan helemaal rechts ook vier 0/1-variabelen die aangeven voor STWO en EGWO of de BS of buurt in kwestie eigenlijk een quote zou moeten krijgen (0=nee, 1 =ja). Dus d quote moet alleen worden gebruikt als er een 1 staat ingevuld.
Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 14 juli 2016 11:16
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: toelichting op database

Beste 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e,
We spraken elkaar vanochtend aan de telefoon om de database toe te lichten. In deze mail zet ik nog even op een rij wat we besproken hebben.
Vooraf: jullie hebben een bestand gekregen met daarin alle gestapelde en eengezinswoningen die op erfpacht staat en niet de AB1998 hebben (de AB voor corporatiewoningen). Hierin zitten zowel- koop als huurwoningen en ook de corporatiewoningen die al AB2000 hebben gekregen met de bedoeling ze op termijn te verkopen. Hieronder een overzicht (jullie hebben de bovenste twee rijen).

	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

Kolom A: is een unieke OBJECTID code, waarmee ontbrekende gegevens die wel in de oude database staan gekoppeld kunnen worden aan deze database. Hiermee kunnen de gegevens m.b.t. AB, eindetijdvakdatum, canonbetalend/afgekocht, huidig canonbedrag aan deze database gekoppeld worden.
Kolom B en C zijn adresgegevens.
Kolom D geeft onderscheid in gestapelde woningen (STWO) en eengezinswoningen (EGWO)
Kolom H is de oppervlakte (HINH = HoofdobjectINHoud)

60950

Kolom F is perceel oppervlakte (POPP)
Kolom G spreekt voor zich.
Kolom H is de WOZ-waarde (TAXATIE) die op de WOZ-beschikking van 2015 staat en prijspeildatum 2014 is. Bestuurlijk team heeft aangegeven dat erfpachter niet de dupe hoeft te zijn van vertraging bij opstellen van de Overstapregeling en dat voor de eerste bulk tussentijdse overstappers die in 2017 willen overstappen de pp-datum 2014 geldt.
Kolom I is de verouderingsfactor.
Kolom J, K en L zijn de grondprijzen per m² per 1 januari van dat jaar volgens het "oude" grondprijsbeleid zoals de geldt voor voortdurende rechten. Dit zijn de grondprijzen zonder depreciatie.
Let op 1: Daar waar 99,00 staat moet 0 staan, want voor die buurt is geen grondprijs bekend conform het oude systeem.
Let op 2: in Kolom V staat de geactualiseerde grondprijs per m² van juli 2016 (GPB2016juli). Deze grondprijzen worden vandaag besproken in de gemeenteraad en als het goed is vastgesteld. In kolom U is de marktwaarde per juli 2016 volgens het oude gpb-systeem. Op basis van de marktwaarde en gpb kun je de stichtingskosten herleiden. De marktwaarde van 1 juli 2016 staat niet in de database maar hebben jullie wel in de oude database geleverd gekregen.
Kolom M en N geven inzicht in de buurt en buurtstraat. Laatste vier cijfers en letters van de buurtstraat is de codering van de buurt. Eerste 5 cijfers is de straatcode. Dus 00019A06l betekent: 00019 is de straatcode, in dit geval 1e Anjeliersdwarsstraat gelegen in buurtcode A06l. Lange straten kunnen in door buurten heen lopen en hebben dan wel dezelfde buurtcode maar een andere straatcode. A06l staat voor buurt l in de buurtcombinatie A06. In de buurtcombinatie A06 kunnen liggen meerdere buurten. De letter A staat voor het stadsdeel, in dit geval centrum. Op de website van OiS is een kaart te vinden met alle buurtcombinaties en buurten.
Kolom O (DOS_AB) is de vigerende AB van dat erfpachtrecht. Hier is wellicht met koppelen een deel weggegevallen en kan het goed zijn dat jullie in het oude bestand meer gegevens hebben. Gebruik dat dan maar.
Kolom P (opstalcurvetotaaljuni) is de totale opstalwaarde per woning op basis van de gecurvefitte herbouwwaarde per m² behorend bij de referentie én de verouderingsfactor. Dit is dus het resultaat van herbouwwaarde maal verouderingsfactor. Deze getallen zijn nadrukkelijk anders dan jullie in de vorige database hebben gekregen. We hebben namelijk de herbouwwaarde per referentie gecurvefit en we hebben de herbouwkosten van sommige referentiemodellen aangepast.
Kolom R en Q geeft de buurtstraatquote (in procenten) voor respectievelijk gestapelde en eengezinswoningen. Deze kunnen jullie in de berekeningen gebruiken. De BSQ's graag afronden op hele getallen, dus 53,17 wordt 53. Met de TAXATIE en de BSQ kan de totale grondwaarde per object berekend worden. Dit is de ruwe grondwaarde, dus zonder korting en ook zonder de afslag om van eigen grond naar eeuwigdurende erfpachtgrond te komen. De BSQ is het gemiddelde van de individuele grondquotes van alle woningen uit de straat (waarvoor een individuele grondquote berekend kon worden).
Kolom S en T geeft de buurtquote (in procenten) voor respectievelijk gestapelde en eengezinswoningen. Ook deze graag afronden. Jullie gebruiken de buurtquote als er geen buurtstraatquote bekend is. In een later stadium kan het zijn dat wij nog met een verandering komen omdat we daar waar de buurtstraatquote niet betrouwbaar genoeg is ook de buurtquote willen gaan gebruiken. We zijn alleen nog op zoek naar rekenregels om te filteren op onbetrouwbare buurtstraatquotes. Zodra we hier uit zijn, laten we weten wat er aangepast moet worden.
Op dit moment voegt OiS nog een kolom toe aan het bestand waarmee jullie kunnen zien wat de corporatiewoningen zijn, die al wel de AB2000 hebben, maar nog niet verkocht zijn. Het kan namelijk zijn dat deze niet individueel gaan overstappen, maar dat er "bulkafspraken" gemaakt gaan worden met woningcorporaties. Als het goed is komt de aanvulling vandaag nog, via 5.1.2e.
Ter aanvulling:

- Het actuele canonpercentage voor eeuwigdurend is vastgesteld op 2,39%
- M.b.t. de aktekosten voor overstap naar eeuwigdurend heeft bestuurlijk team aangegeven deze te willen verwerken in de korting.

Groet 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr