05258

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e €5.1.2e
Sent: Wed 6/15/2016 8:13:46 PM
Subject: FW: notitie BSQ
Received: Wed 6/15/2016 8:13:49 PM

Hoi 5.1.2e,
Hierbij mijn (ongekuiste) aantekeningen van de BSQ-sessie. Neem jij ze (niet alle dus!) op in je "waar staan we nu" bestand?
De uitgezette acties heb ik dikgedrukt aangegeven. Eentje is er ook voor jou als je volgende week weer terug bent.

- Aanwezigen: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (tot 14 uur), 5.1.2e (tot 14 uur)
- Van 5.1.2e hadden we vooraf een nieuw doorgerekend bestand met BSQ's gekregen waarbij een versie een corridor-correctie had (de stiko voor corridorwoningen zijn aangepast en gelijk getrokken met die van appartementen) en de andere versie een verouderingsfactor(vf)-correctie had (alle bsq's uitgerekend zonder toepassing van vf)
- We hebben aan het begin afgesproken dat we tot uiterlijk 14 uur het effect, de werking en het nut van de twee correcties zouden beoordelen en de tijd daarna zouden gebruiken om de geplande analyse op buurtniveau te doen.
- Omdat de aanwezigen de gecorrigeerde bestanden niet hadden heeft 5.1.2e deze kort toegelicht. Opvallend was dat door de corridor-correctie er meer BSQ's uitgerekend konden worden omdat de stiko-range vn appartementen breder is dan die van corridors. Bij de STWO hebben 620 van de bijna 3300 BS een andere BSQ gekregen. 62 BS hebben een hogere BSQ gekregen (incl de BS die eerst geen BSQ hadden). De BSQ's zijn tussen de 0 en 4%-punt hoger. 543 hebben een lagere BSQ gekregen, tussen de 0 en 12% punt lager, waarvan bijna 100 tussen 0 en 1%-punt lager. Bij EGWO zijn alle BSQ uiteraard gelijk gebleven.
- We hebben eerst besproken hoe we het effect en nut van beide correctie kunnen beoordelen. Ten aanzien van corridor-correctie is besloten te bekijken of de uitschieters die er eerst waren door de correctie verholpen zijn en vervolgens te kijken of er geen nieuwe, net zo erge, uitschieters zijn ontstaan. Voor de weghalen vf-correctie is besloten dat deze eigenlijk alleen overall beoordeeld kan worden. Zorgt de verouderingsfactor voor meer logica in de grondwaarden of niet? Uiteindelijk hebben we twee opties: wel vf gebruiken en niet vf gebruiken. Er is natuurlijk ook nog de optie om een aangepaste (zelf of door iemand anders berekende) vf te gebruiken, maar dit lijkt praktisch gezien geen begaanbare route.
- Tijdens de discussie over de wijze van beoordeling van de correcties is het ook uitgebreid gegaan over de werking van de vf en wat hij beoogd te doen en hoe de regressie-analyse is uitgevoerd. Ik heb daarbij uitgelegd dat de vf zeker zijn problemen kent (immers op basis van transactieprijzen voor egw buiten adam berekend) maar dat de theorie erachter hout snijdt en dat het aansluiten ('verschuilen') achter een extern advies van wijze mannen politiek gezien te prefereren is boven eigen onderzoek/interpretatie.
- 5.1.2e is (in eerste instantie samen met 5.1.2e) naar de vf-correctie gaan kijken in het bestand. 5.1.2e zijn daar ook naar gaan kijken maar bleven uiteindelijk haken in de algemene werkingsdiscussie en zijn niet aan stoeien met het bestand toegekomen. Op een gegeven moment is 5.1.2e gaan nadenken over een wijze waarop je de werking en juistheid van de BSQ's op buurtniveau kon gaan beoordelen. Ik kon even niet actief aan het analyseren meedoen, omdat ik in de tussentijd met spoed een aanvulling op de annotatie voor vdBurg moest regelen en aanleveren (over coöperatieven) en de binnengekomen vragen van Boomsma van een eerste reactie moest voorzien.
- 5.1.2e concludeerde na enig gestoei met de data dat de vf wel lijkt te werken. Uiteraard wordt de gemiddelde gw/m2 toe zonder vf, maarde standaard deviatie neemt ook toe. Met vf zijn er 25 bs die op de minimale bsq van 5% komen. Zonder vf zijn er 400 bs met een minimale bsq van 5%. Aangezien een BS met een BSQ van 5% een standaard deviatie van 0 zou je verwachten dat de st.dev bij de weglaten van vf juist zou verbeteren. Dat is een aanwijzing dat weglaten vf niet werkt. 5.1.2e **gaat nog even verder met zijn analyse en zet zijn bevindingen voor volgende week op papier. Dezelfde analyse gaat hij ook doen voor de corridor-correctie en ook dat zet hij voor volgende week op papier.**
- 5.1.2e **heeft in op een rij gezet op welke niveaus' je de BSQ' s kan onderzoeken en welke informatie je op welk niveau nodig hebt. Hij werkt dit uiten stuurt dit rond.** Op basis hiervan hebben we gekeken hoe we volgende week tot een goede analyse op buurtniveau en eventueel buurtcombinatie/niveau kunnen komen. Kaarten helpen daarbij omdat ze een heatmap op buurtniveau laten zien en dan weet je waar grote verschillen tussen buurten zitten. Gemiddelde grondwaarde per m2 per buurt geeft dan meeste inzicht. 5.1.2e **kan voor volgende week kaarten maken.** 5.1.2e **geeft door welke kaarten we nodig hebben.**
- Op korte termijn is er behoefte aan interactieve kaart op microniveau. 5.1.2e **gaat** 5.1.2e **hiervoor vragen tijd in te ruimen en volgende week kijken we dan wat we op die kaart voor lagen-gegevens willen zien en welk bestand** 5.1.2e **hiervoor moet maken-aanleveren.**
- 5.1.2e constateerde dat het repareren/corrigeren van het bestand om de grondwaarden logischer te maken generiek moet en dat we alle mogelijkheden daartoe benut hebben of besproken hebben. Enige is wellicht nog de vf, maar de vraag is of dat helpt. De correctierondes zijn dus klaar. Nu moeten we gaan toetsen of de correcties geleid hebben tot een logisch opgebouwd bestand en dat doen we op buurt niveau of nog niveau's hoger. Op dat niveau kunnen we geen correcties doorvoeren enkel toetsen of het tot logische uitkomsten leidt of niet. En zo niet zijn die dan verklaarbaar?
- Aan het eind zijn 5.1.2e en ik nog even in de data gedoken om al een kleine analyse op buurtniveau te doen. Een willekeurige buurt in esterpark liet gemiddelde grondwaarden zien die bij elkaar in de buurt lagen en dus geen gek beeld gaven. In het centrum kwamen we in de spuistraat een bsq van 5% tegen. Even nazoeken bleek dat de WOZwaarden buitensporig laag waren.

790695

05258

- Het viel mij op dt 5.1.2e de hele middag geen computer aangeraakt had en ook geen bestand bekeken heeft maar alleen bezig was met filosoferen over hoe je nou kon bepalen wanneer een waarde goed was en fout. Want wat vind je fout en wat vind je net niet fout? Ook heeft hij heel lang hardop nagedacht over het nut (of eigenlijk niet) van een kaart, waarbij 5.1.2e geprobeerd heeft hem in stappen te brengen tot een betoog wat we dan nodig zouden moeten hebben. 5.1.2e vindt een kaart echter niet zo nuttig omdat je je oordeel enkel kan afleiden uit de database. Mijn betoog dat de kaart als hulpmiddel kan werken omdat je dan beter weet waar je in de database moet gaan zoeken vond geloof ik geen gehoor.
- Omdat de data meer gaan leven als je er zelf mee werkt (en om iedereen aan te sporen in de data te gaan zoeken naar grondwaarden, juist of onjuist) heb ik iedereen een huiswerkopdracht gegeven: neus rond in de database en zoek drie problemen/kwesties die opvallen? Je hoeft er geen verklaring voor te hebben of een oplossing. Wellicht is het leuk om volgende week met een aantal van de kwesties te starten. Ik hoop niet dat de kwesties het vertrouwen in de juistheid van de database schaden, maar het leek mij goed dat mensen er mee aan de slag gingen.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 juni 2016 17:58
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ;5.1.2e
Onderwerp: notitie BSQ

Hoi 5.1.2e ,

Hier de notitie met de vragen voor aankomende dinsdag. 5.1.2e is er als het goed is mee aan de slag. Ik zal morgen nog even wel even bellen om te vragen of het allemaal lukt.

De sleutel van de la met de laptops ligt weer in het kastje van 5.1.2e

Waar staan we nu.docx

5.1.2e

Gr. 5.1.2e