To: 5.1. 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 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: Thur 6/25/2015 3:16:35 PM
Subject: RE: berekeningen cases
Received: Thur 6/25/2015 3:16:36 PM

Hallo allemaal,
Hierbij een aanvulling op de mail van 5.1.2e .
Wij kunnen eigenlijk nu al constateren dat het lastig is om voor winkelcentra de WOZ waarde te laten matchen met onze erfpachtgegevens. Hier is vaak 1 partij de eigenaar van 1 grote blok die vervolgens is opgedeeld in kleinere blokken met verschillende bestemmingen, winkel, kantoor, horeca etc. Voor dergelijke blokken is 1 WOZ waarde beschikbaar en tevens is aangegeven wat het totale gebruiksoppervlak ;s) is. De rest (welke bestemmingen, het aantal bvo's van afzonderlijke bestemmingen etc) is onbekend.
Als wij hiervan de grondwaarde moeten berekenen lopen we tegen de volgende problemen aan:

-Wij werken met bvo's en geen gbo's bij niet wonen, dus wat is het totale bvo oppervlak?
-Op welke bestemmingen heeft de WOZ waarde betrekking, hoe groot zijn die en wat zijn de "deel" Woz-waardes voor deze bestemmingen?
-Pas als we deze zaken weten, kunnen we uitrekenen wat de opstalwaarden zijn. Wij gebruiken nl. voor de verschillende bestemmingen verschillende stichtingskosten.

Dit probleem zijn we nu tegengekomen in de winkelcentra. Ik verwacht dat we die ook tegen zullen komen bij panden met verschillende niet woonbestemmingen.
Dit betekent niet dat we niet meer verder kunnen, we zijn alleen langer bezig uit te vogelen wat de juiste parameters zijn bij de nieuwe manier van grondwaardebepaling.
5.1.2e ,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e e
Verzonden: woensdag 24 juni 2015 23:26
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: berekeningen cases

Beste allen,
Ik heb weer een stap verder gezet in het doorrekeningen van de voorbeelden. Met dank aan jullie input en meedenken!
Het begint al ergens op te lijken, maar is nog niet af en ABSOLUUT nog niet bruikbaar om conclusies aan te verbinden. Maar het helpt ons wel een de boel te finetunen.
Wat valt er op:
- de doorrekeningen voor wonen zijn completer en al heel wat geloofwaardiger dan die van niet-wonen. Bij niet-wonen missen we een aantal cruciale data, zoals kloppende WOZ (en niet ene WOZ die voor meerdere erfpachtrechten geldt) en opstalwaarde. Ik heb nu maar een poging gedaan om die a.h.v. onze eigen referentiemodellen in te schatten, maar daar komen we natuurlijk op de lange termijn niet mee weg.
- voor wonen lijkt het er toch echt op dat in de opstalwaarde nog de bijkomende kosten meegenomen moeten worden, anders zijn de grondwaardes cf GWC extreem hoog (of die van ons extreem laag!). Ik heb zelf in overleg met 5.1.2e een correctie over de bouwkosten gedaan die 5.1.2e heeft afgeleid uit Bouwkostenkompas.
- met de bouwkostencorrectie komen er bruikbare vergelijkingen uit. De canons zijn lastig te vergelijken (want wij kampen nu met dat extreem lage canon%) maar de afkoopsommen conform GWC-methodiek, mét bouwkostencorrectie zijn wel te vergelijken met onze grondwaarde (voor depreciatie). Die vergelijking gaat wel een mank omdat je dan grondwaarde voor nieuwbouw in ons systeem vergelijkt met grondwaarde voor bestaande bouw. Dus ook daar moeten we goed naar kijken.
- ook zijn alle getallen nu nog niet op het juiste prijspeil ingevoerd. De verschillen (m.u.v. de canon%) zullen echter niet heel groot zijn. En het is een kwestie van wat prijspeil2014 getallen invullen en dan rekenen de formules het wel door. Aan jullie wel de vraag om de ontbrekende getallen te leveren of voor het juiste prijspeil te leveren
Ik plan voor morgen nog een overleg in om er samen nog eens goed naar te kijken. Kijk er voor die tijd vast zelf even naar om het goed te doorgronden en ook of er fouten in de formules zitten.
Groet 5.1.2e