To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @ortec-finance.com]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @ortec-finance.com]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 11/30/2016 10:08:48 AM
Subject: RE: verouderingsfactor
Received: Wed 11/30/2016 10:08:48 AM

Beste 5.1.2e,

Ik snap het volgende niet:

Tussen de analyse voor de GWC en nu is de woningwaarde niet verandert. Dus ook het verschil in woningwaarde door de veroudering in absolute bedragen is niet verandert. Die gegevens zijn immers niet anders in de data.

Nu wordt het verschil in woningwaarde door veroudering uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten. Op het moment dat deze bouwkosten veranderen en hoger worden, dan wordt het percentage veroudering van de bouwkosten juist toch lager bij hogere bouwkosten. Zie hieronder de tabel:

Lage bouwkosten

Locatie 1

woningwaarde	310000	300000	290000
bouwkosten	100000	100000	100000
veroudering	0	-10000	-20000
factor	*0%*	*-10%*	*-20%*
gW	210000	210000	210000

Locatie 2

woningwaarde	360000	350000	340000
bouwkosten	100000	100000	100000
veroudering	0	-10000	-20000
factor	*0%*	*-10%*	*-20%*
gW	260000	260000	260000

hoge bouwkosten

Locatie 1

woningwaarde	310000	300000	290000
bouwkosten	190000	190000	190000
veroudering	0	-10000	-20000
factor	*0%*	*-5%*	*-11%*
gW	120000	120000	120000

Locatie 2

woningwaarde	360000	350000	340000
bouwkosten	190000	190000	190000
veroudering	0	-10000	-20000
factor	*0%*	*-5%*	*-11%*
gW	170000	170000	170000

Natuurlijk is dit een versimpeling van jullie model maar om deze reden had ik verwacht dat de verouderingsfactor dichter bij 1 komt te liggen bij hogere bouwkosten. Ik snap niet hoe de verouderingsfactor juist hoger kan worden.

Misschien kan je vanmiddag, nadat we in het eerste half uur het proces en planning met 5.1.2e 5.1.2e hebben besproken, in het tweede half uur mij dit, een beetje versimpeld, uitleggen. Ik kan nu namelijk niet verklaren waarom de verouderingsfactor verder van 1 komt te liggen en wij moeten deze uitleg zo wel kunnen geven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @ortec-finance.com]
Verzonden: woensdag 30 november 2016 10:00
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: verouderingsfactor

Beste 5.1.2e,

Hierbij een Excel file met daarin verouderingsfactoren voor verschillende bouwkosten.
De kolom met 90% is de beste benadering voor de bouwkosten die in Amsterdam gehanteerd zijn.

Tot vanmiddag.

5.1.2e
5.1.2e
Head of Real Estate Research

Research Center

Ortec Finance
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands

T 5.1.2e
F 5.1.2e
M +31 (5.1.2e
E 5.1.2e @ortec-finance.com
W www.ortec-finance.com
http://www.uva.nl/en/contact/staff/item/ 5.1.2e

Please consider the environment before printing this document

---

Ortec Finance B.V. is a private company registered in Rotterdam, the Netherlands under company number 24421148 with registered office at Boompjes 40, 3011 XB Rotterdam, The Netherlands.
The information contained in this e-mail and any attachments is confidential and may be legally privileged. This communication is intended solely for the use of the individual recipient. If you received this message in error or are not the intended recipient, you should destroy the e-mail message and any attachments or copies, and you are prohibited from retaining, distributing, disclosing or using any information contained herein. Please inform us of the erroneous delivery by return e-mail.
Views expressed by an individual in this email do not necessarily reflect the views of Ortec Finance.
Ortec Finance is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. The information in this communication is not intended as a recommendation or as an offer unless it is explicitly mentioned as such. No rights can be derived from this message.
All reasonable precautions have been taken to ensure no viruses are present in this e-mail. We cannot accept responsibility for loss or damage arising from the use of this e-mail or attachments and we therefore recommend that you subject these to your virus checking procedures prior to use.
All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on www.ortec-finance.com and shall be forwarded free of charge upon request.