[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 november 2016 10:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: verouderingsfactor
Bijlagen: VerouderingsfactorAnalyse.xlsx

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Ter informatie de mail van [redacted] hieronder. Ik weet niet goed wat ik er van moet denken. Ben vooral bezorgd over hoe nu verder…
Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 november 2016 09:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: verouderingsfactor

Hoi [redacted]
Wij zijn gistermiddag en –avond bezig geweest met het opnieuw schatten van de verouderingsfactor.
Het gebruikte model is
WOZ-waarde = Herbouwkosten * Verouderingsfactor + Woonoppervlakte * PPM2(Locatie)
Oftewel
WOZ-waarde per m2 woonoppervlak = Herbouwkosten per m2 woonoppervlak* Verouderingsfactor + PPM2(locatie)
Dit laatste model hebben we geschat voor

- Eengezinswoningen, meergezinswoningen, totaal aantal woningen
- Met verschillende definities van locatie: buurtcombinatie, buurt en buurt-straat (de laatste met minimaal 10 waarnemingen en 50% dekking)

Dit levert de volgende resultaten op:

- Modellen met buurt-straat leveren nooit realistische schattingen van verouderingsfactoren op.
  En de reden is ook wel duidelijk. Binnen een buurt-straat is er te weinig variatie in bouwjaren om de verouderingsfactor goed te identificeren.
  M.a.w., in de schattingen van de coëfficiënten voor de locatie ppm2 zitten dan ook verouderingseffecten opgesloten
- Modellen voor *alle woningen* leveren zinnige verouderingsfactoren op, zowel met locatie gespecificeerd op buco als buurt niveau
- Modellen voor *eengezinswoningen* leveren zinnige verouderingsfactoren op, zowel met locatie gespecificeerd op buco als buurt niveau
- Modellen voor *meergezinswoningen* leveren geen zinnige verouderingsfactoren op. Alleen door gebruik te maken van de verouderingsfactoren die zijn geschat op het totaal aantal woningen (als prior) en die te combineren met de resultaten die uit de regressie van meergezinswoningen komen, leveren zinvolle resultaten (zie de vorige mail).

Alle resultaten staan in bijgevoegde Excel file.
Het blijkt dus dat met de WOZ-data het niet goed mogelijk is om apart de effecten van veroudering van de opstal en de vierkante meterprijs van de grond te identificeren.
En dat is met behulp van verkoopcijfers in verschillende settings wel goed gelukt (rapport GWC, in gepubliceerd artikel (Den Bosch) en in een intern onderzoek van Ortec Finance).
De oorzaak van dat het bij verkoopcijfers wel goed lukt en bij WOZ-waarden niet, zou kunnen liggen dat bij verkoopcijfers een langere periode is gebruikt (rapport GWC: verkopen in periode 2000-2014).
En de WOZ-waarde is op 1 peildatum. Zo'n langere periode maakt het makkelijker om de effecten van veroudering en locatie te identificeren.

Zou je dat voor Amsterdam willen doen, dan vergt dat dus een vergelijkbaar onderzoek als voor de GWC (met ook het nodige tijdsbeslag).
Met daarbij nog een extra complicatie, namelijk dat een groot deel van de verkoopcijfers woningen op erfpachtgrond betreft.
Je bijt dan in je eigen staart. Ik weet niet of er voldoende verkopen op eigen grond zijn om een goede analyse te doen.
Een relatief eenvoudige controle die we nog zouden kunnen uitvoeren is de bouwkosten in het GWC rapport met ongeveer 90% te verhogen (of met verschillende stapgroottes) en te kijken welke effect dat heeft op de verouderingsfactor. Dan hebben we in ieder geval een idee van de impact van het verhogen van de bouwkosten op de veroudering.
Vandaag hebben [redacted] en ik andere verplichtingen (we zitten beide de komende tijd vol met andere projecten), maar we kunnen dit laatste morgen aan het einde van de dag leveren.
Laten we morgen sowieso even telefonisch verder afstemmen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Head of Real Estate Research
Research Center
Ortec Finance
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
[redacted]
W www.ortec-finance.com
http://www.uva.nl[redacted]

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.

		TOTAAL			EGWO			MGWO		
		BUCO	BUURT	BRT-STR	BUCO	BUURT	BRT-STR	BUCO	BUURT	BRT-STR
Ouderdom	Bouwjaar									
0-4	2011 -	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5-10	2005- 2010	0,991	0,982	1,087	0,920	0,951	1,002	1,112	1,103	1,140
11-15	2000- 2004	0,987	0,980	1,094	0,929	0,965	1,017	1,109	1,099	1,141
16-20	1995- 1999	0,964	0,934	1,056	0,917	0,943	0,955	1,092	1,062	1,108
21-25	1990- 1994	0,898	0,878	1,000	0,945	0,940	0,954	0,997	0,993	1,059
26-30	1985- 1989	0,848	0,838	0,955	0,917	0,905	0,973	0,938	0,940	1,004
31-35	1980- 1984	0,793	0,771	0,892	0,884	0,870	0,974	0,880	0,877	0,939
36-40	1975- 1979	0,790	0,743	0,871	0,893	0,915	0,993	0,856	0,835	0,912
41-45	1970- 1974	0,846	0,777	0,869	0,791	0,791	0,970	0,940	0,876	0,909
46-50	1965- 1969	0,767	0,740	0,837	0,695	0,706	0,865	0,854	0,845	0,894
51-60	1955- 1964	0,794	0,759	0,824	0,744	0,754	0,805	0,843	0,827	0,863
61-70	1945- 1954	0,789	0,778	0,905	0,745	0,779	0,781	0,831	0,849	0,945
71-80	1935- 1944	0,965	0,926	1,025	0,793	0,781	0,787	1,049	1,019	1,071
81-90	1925- 1934	0,992	0,946	1,040	0,846	0,870	0,868	1,075	1,037	1,085
91-	- 1924	0,987	0,951	1,044	0,891	0,866	0,888	1,065	1,042	1,087