To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @ortec-finance.com]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @ortec-finance.com]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 11/24/2016 5:04:22 PM
Subject: RE: verouderingsfactor
Received: Thur 11/24/2016 5:04:22 PM

Beste 5.1.2e en 5.1.2e
Allereerst hartelijk dank voor jullie inzet. Ik snap dat het een lastige klus is. Op zich waren wij wel blij met de verouderingsfactor die jullie afgelopen week hebben geleverd, de buurtstraatquotes bleken op buurtniveau iets minder te variëren dan met vorige GWC verouderingsfactor. Grote uitschieters op buurtniveau zijn soms lastig te verklaren, dus minder uitschieters is wat ons betreft beter.
In de mail hieronder stel je voor een controle uit te voeren met het bestand dat ook voor de GWC is gebruikt door die berekening te herhalen met hogere bouwkosten. Ik ben benieuwd wat daar uitkomt. Wel vraag ik mij af wat de uitkomst vervolgens gaat zeggen over de verouderingsfactor die we in Amsterdam kunnen toepassen. De verouderingsfactor is immers bepaald op EGWO buiten Amsterdam. Het grootste deel van de woningen in Amsterdam zijn STWO. Uit de verouderingsfactoren obv de WOZ blijkt dat de verouderingsfactor die gevonden is voor EGWO buiten Amsterdam niet per definitie van toepassing hoeft te zijn op de EGWO in Amsterdam. Ze laten behoorlijke verschillen zien. Dat levert de vraag op of de verouderingsfactor op basis van gegevens buiten Amsterdam voor EGWO wel toepasbaar zijn op EGWO in Amsterdam, laat staan STWO in Amsterdam.
Er is al eerder kritiek gekomen op de verouderingsfactor, juist vanwege het feit dat deze op gegevens buiten Amsterdam is bepaald en op basis van EGWO. Dus ik vraag me af of het gaat helpen een nieuwe verouderingsfactor weer te onderbouwen op basis van gegevens buiten Amsterdam.
Je schrijft dat een verouderingsfactor voor MGWO geschat met als prior de verouderingsfactor van het totaal wel zinnige resultaten oplevert. Maar in de zin erna schrijf je dat het niet mogelijk is op basis van de WOZ een verouderingsfactor te schatten. Ik kan die twee niet goed samen rijmen. En als het niet mogelijk is een verouderingsfactor voor MGWO te bepalen, is het dan een idee toch weer één verouderingsfactor voor STWO en EGWO te gebruiken?
De tijd wordt inmiddels krap. Volgende week vrijdag moeten wij nieuwe buurstraatquotes hebben bepaald en aanleveren voor het bestuurlijk team (de drie wethouders die het erfpachtdossier samen behandelen). Het is essentieel ook jullie rapport met nieuwe verouderingsfactor daarbij aan te leveren. Daarna is er geen ruimte meer de verouderingsfactor aan te passen. Zouden we dit wel doen, dan komt op elke wijziging veel aandacht en moet heel specifiek kunnen worden uitgelegd/toegelicht. Ik denk dat dat de verouderingsfactor niet zal helpen en we dat niet zouden moeten willen. Concreet is mijn vraag dus om ons te adviseren welke verouderingsfactor te gebruiken. Maandag kan 5.1.2e dan alles opnieuw doorrekenen.
Daarnaast heb ik volgende week een rapport nodig dat de nieuwe verouderingsfactor toelicht en onderbouwd en dat ik bij de stukken voor het bestuur (eerst BT, daarna college- en inspraakdocumenten) kan voegen. Laten we morgen inderdaad even bellen om alles goed af te stemmen. Ik ben morgenmiddag goed bereikbaar.
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: donderdag 24 november 2016 09:13
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: verouderingsfactor

Hoi 5.1.2e ,
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

00143

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 5.1.2e 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,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Head of Real Estate
Research Center
Ortec Finance
Naritaweg 51
1043Amsterdam
The Netherlands
T(5.1.2e
F(5.1.2e
M(5.1.2e
5.1.2e @ortec-finance.com
Wwww.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.