To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @ortec-finance.com]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 11/18/2016 5:21:02 PM
Subject: RE: status van de verouderingsfactor
Received: Fri 11/18/2016 5:21:07 PM
Verouderingsfactor.xlsx

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,
In de bijgevoegde Excel file vinden jullie de verouderingsfactoren voor

- ∀Alle woningen;
- ∀Eengezinswoningen
- ∀Meergezinswoningen
- ∀Rapport GWC voor gemiddeld onderhoud

De eengezinswoningen laten een vrij afwijkend verloop zien.
We hebben de leeftijd ingedeeld in perioden van 5 jaar en voor oudere woningen 10 jaar.
Een verdere verfijning is nu niet mogelijk.
De uitkomsten blijven heel gevoelig voor keuzes ten aanzien van de specificaties en dat baart mij wel wat zorgen.
Laten we hierover volgende week contact met elkaar hebben.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e en 5.1.2e

From: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Thursday, November 17, 2016 5:50 PM
To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @ortec-finance.com>; 5.1.2e < 5.1.2e @ortec-finance.com>
Cc: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Subject: RE: status van de verouderingsfactor

Hoi 5.1.2e, goed om te horen dat jullie op koers liggen. Fijn ook dat jullie hebben gekozen om de verouderingsfactor te bereken met een grondwaardeschatting obv go, dat sluit toch ook weer beter aan op onze systematiek. Als het lukt een- en meergezinswoningen te onderscheiden lijkt me dat ook fijn omdat we ook onderscheidt maken in de BSQ. Ik ben heel benieuwd naar de resultaten!
Morgen eind van de middag is geen probleem. 5.1.2e gaat maandag er mee aan de slag om alle BSQ's opnieuw te berekenen op basis van de rekenregels die wij al hebben. Nadat 5.1.2e dat heeft gedaan gaan we gelijk beoordelen of de huidige rekenregels nog passen bij de nieuwe uitkomsten.
Ik wens jullie een productieve dag morgen en daarna een fijn weekend!
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 17 november 2016 17:44
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: status van de verouderingsfactor

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Ook wij gaan ervan uit dat we morgen leveren, maar dat zal wel aan het einde van de dag zijn.
Het modelleren was weerbarstiger dan we vooraf hadden ingeschat.
De belangrijkste wijziging in het model t.o.v. dat we bij de GWC hebben gebruikt is, is dat we voor de bepaling van de grondwaarde zijn uitgegaan van de woonoppervlakte in plaats van de perceeloppervlakte.
De reden is dat we voor eengezinswoningen een behoorlijk aantal onwaarschijnlijke perceeloppervlakten vonden die de schattingen van de verouderingsfactor behoorlijk beïnvloeden. Een bijkomend voordeel van het gebruik van woonoppervlakte is dat we ook de meergezinswoningen konden meenemen voor de schatting van de verouderingsfactor.
Een andere complicerende factor is dat bij meerdere woningen de berekende herbouwkosten (dus zonder enige correctie voor veroudering) minder dan een derde van de WOZ-waarde zijn, vooral voor oudere woningen. Dat resulteert dus in grondquotes groter dan 2/3, zeker als je corrigeert voor veroudering, ook op locaties waar je dat niet onmiddellijk verwacht. Ook deze `uitschieters' hebben een grote invloed op de schatting van de verouderingsfactor. We hebben nu de woningen weggelaten waarbij de WOZ-waarde gedeeld door de herbouwkosten is dan 2.
Na deze aanpassing en filtering van de data hebben we plausibele resultaten gevonden (waarbij er met name voor woningen net na de 2e wereldoorlog grote afwijkingen zijn t.o.v. de verouderingsfactor zoals in het rapport van de GWC, voor andere perioden zijn de afwijkingen

kleiner).

Morgen willen we gebruiken om te kijken of

- ∀we nog een verschil moeten/kunnen maken in de verouderingsfactor tussen een- en meergezinswoningen;
- ∀de vijfjaarsperioden voor veroudering kunnen verfijnen naar bijvoorbeeld tweejaarsperioden (vooral voor jonge woningen)
- ∀En nog wat aanvullende robuustheid checks.

Ik hoop dat jullie zo een beetje een idee hebben van waar we mee bezig zijn (geweest).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

From: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Thursday, November 17, 2016 5:06 PM
To: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @ortec-finance.com>; 5.1.2e <5.1.2e @ortec-finance.com>
Cc: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Subject: status van de verouderingsfactor

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e

Wij rekenen erop morgen een nieuwe verouderingsfactor te ontvangen. Ik ben benieuwd of het allemaal goed gaat en jullie inderdaad morgen een nieuwe verouderingsfactor voor ons hebben?

Zouden jullie de nieuwe verouderingsfactor ook rechtstreeks aan 5.1.2e 5.1.2e kunnen mailen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e