00113

To: 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e .2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 10/6/2015 2:37:41 PM
Subject: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx
Received: Tue 10/6/2015 2:37:42 PM

Hoi 5.1.2e ,

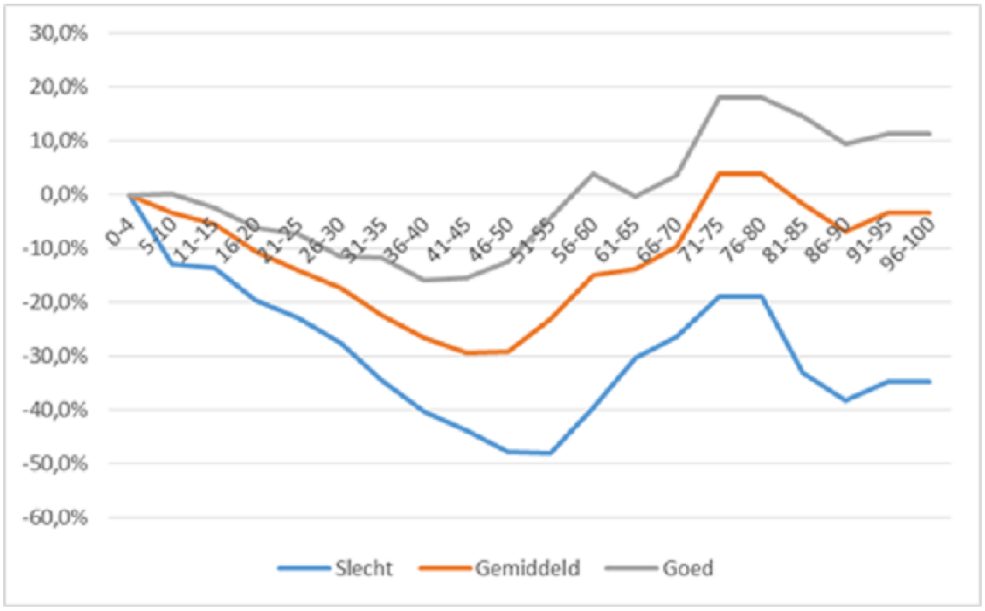
Dankjewel.
Ik heb nog een aanvullende vraag. Zou je een uitdraai per buurt kunnen maken van de grondwaarde_herbouw_nieuw_5pctcorrectie (gebruikelijke riedel: mean, median, N, std, min en max), en weer uitgesplitst naar STWO en EGWO maar dan exclusief sociale huurwoningen/corporatiewoningen?. Ik weet niet of jullie aan de objecten het kenmerk sociale huur hebben hangen, maar ik meen mij te herinneren dat 5.1.2e deze koppeling wel gemaakt heeft. Het kan namelijk zijn dat deze woningen een lagere WOZ en daardoor ook lagere grondwaarde hebben en daarmee voor een grotere bandbreedte per buurt zorgen.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 6 oktober 2015 12:15
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

Hierbij de veroudingsfactor per buurt. In percentages, en veelal negatief, zoals in onderstaand figuur dus.

5.1.2e ,
5.1.2e



Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: maandag 5 oktober 2015 17:11
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

En hierbij nog de uitdraai naar STWO zonder tuin (gemiddeld 856 over heel Amsterdam) en met tuin (gemiddeld 1038).
Ook op kaartjes.

5.1.2e ,
5.1.2e

792867

Van: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 5 oktober 2015 15:53

Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

Dank je wel!!

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: maandag 5 oktober 2015 15:50
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

En hierbij kaartjes op buurtniveau.

5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: maandag 5 oktober 2015 10:28
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

Dag 5.1.2e,

Hierbij alvast een variant van het vorige week verstuurde bestand maar nu met ook TAXATIE per m3 opgenomen (telkens geheel rechts).

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 2 oktober 2015 9:51
Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Dank voor je bestand. Ik ben er ingedoken en heb een paar aanvullende vragen:
- kun je de rechtertabel (TAXATIE) ook leveren met taxatiewaarde per m2, dus TAXATIE gedeeld door HINH en dan het gemiddelde per buurt en per buurt ook weer N, std en min en max. En dan graag weer uitgesplitst naar all, stwo en egwo?
- Zou je de gemiddelde grondwaardes per buurt op 2 kaarten willen zetten: 1 kaart stwo en 1 kaart egwo?
- Zou je voor STWO tabellen (dus niet voor EGWO) kunnen leveren met gemiddelde grondwaarden per buurt van woningen met deelobject tuin en gemiddelde grondwaarden per buurt met woningen zonder deelobject tuin. En zou je ook van deze gemiddelde grondwaarden per buurt ook op een kaart kunnen zetten (2 kaarten dan: een voor stwo met tuin en 1 voor stwo zonder tuin)

Ik hoop dat ik mijn vragen ene beetje begrijpelijk geformuleerd heb. Zo niet, dan kun je mij bellen (5.1.2e) of mailen.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: donderdag 1 oktober 2015 17:11
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

5. 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij alvast een overzichtje van de grondwaardes (op basis van de nieuwe berekening, dus inclusief correctie voor grondwaardes <5% WOZ) en de gemiddelde WOZ-variabele ('TAXATIE') per buurt. Ze zijn uitgesplitst op verschillende werkbladen naar alle objecten, STWO en EGWO. Voor de gemiddelde WOZ-waardes per buurt geldt dat deze enkel berekend zijn op basis van objecten waarvan we ook een grondwaarde hebben berekend (dus waarvan stichtingskosten bekend zijn). WOZ-waardes van overige objecten zijn genegeerd. De N per buurt is voor bij beide tabellen dus gelijk telkens.

00113

Overzicht van gemiddelde grondwaarde per gebruikscode/bouwperiode ga ik nog aan sleutelen.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 30 september 2015 14:32
Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e
Onderwerp: Re: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

Fijn dat het gelukt is de gegevens baar 5.1.2e 5.1.2e te sturen. Bijna 10% klinkt niet meteen heel onrealistisch. Nog wel even zien in welke buurten dit is.

Groet 5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 30 sep. 2015 om 11:31 heeft 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

5. 5.1.2e en 5.1.2e ,

Ik heb eerder vanochtend de gegevens voor de twee nieuwe kaarten naar 5.1.2e gestuurd.
Ter info: uiteindelijk zijn er 25.293 objecten waarvan de grondwaarde nu gebaseerd is op 5% van de WOZ-Waarde.
Waarvan 22.589 STWO en 2.704 EGWO. Het is bijna 10% van alle objecten.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 29 september 2015 12:01
Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: 5.1.2e 2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

Ik heb voor vanmiddag zaal berlijn op de 5e gereserveerd.

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 29 sep. 2015 om 11:57 heeft 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

5.1.2e , het gaat om deze grafieken in de bijlage. Als we die opnieuw zouden kunnen krijgen zonder de staffel erin.

Met vriendelijke groet,
5. 5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 25 augustus 2015 14:05
Aan: 5.1.2e 2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

bijgevoegd de nieuwe grafieken met:
- de stichtingskosten die doorlopen onder de 50m2 en bij grotere woningen
- de verouderingsfactor waarbij onderhoud 1 = slecht en 9 = goed
- met correctie obv WOZ
- berekend op basis van TAXPPM, dus zonder deelobjecten.

792867

ik ben nu bezig om de deelobjecten aan het bestand te koppelen, zodat we daar ook iets meer idee van kunnen krijgen wat we daar mee moeten. Ik denk wel dat veel van de variatie hier mee te verklaren is.

groet, 5.1.2e

5.1.2e
senior onderzoeker
Onderzoek, Informatie en Statistiek
Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Oudezijds Voorburgwal 300
Postbus 658, 1000 AR Amsterdam
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 25 augustus 2015 9:25
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ten; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

5.1.2e,

Ik zou je voorstel met betrekking tot de veroudering willen volgen. De verouderingsfactor is gemeten buiten Amsterdam op basis van NVM gegevens, niet op basis van WOZ gegevens. Bovendien is het in het voordeel van de erfpachter en het is nodig om een minder diffuus beeld te krijgen. Wat mij betreft voldoende argumenten het op de wijze zoals je voorstelt toe te passen.

Wat betreft deelobjecten kan ik het niet helemaal overzien. Is het mogelijk beide varianten eens te testen en te kijken naar de verschillen in de uitkomsten?

De correctie voor boven en onder 2450 houden we er in.

5.1.2e komt nog met aangepaste herbouwwaarde.

We blijven graag op de hoogte van de resultaten!

Met vriendelijke groet,

5. 5.1.2e
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1 5.1.2e
Verzonden: maandag 24 augustus 2015 16:32
Aan: 5.1.2e 2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ten; 5.1.2e
Onderwerp: Verouderingstabel behorend bij advies GWC_syntax.xlsx

Even een update tussendoor:

ik heb de verouderingstabel aangepast, zodat het aansluit bij het voorstel van GWC en met de WOZ (5% eraf bij een trede verschil).
De schaal loopt nu van 1-9 (waarbij categorie 1,2,3 niet voorkomen). 1 = slecht (zoals gegeven in de tabel van GWC), 9 = goed. Daartussen heb ik het gelijk verdeeld. Op die manier komt categorie 5 ongeveer 5% lager uit dan categorie 6, waarmee het aansluit op de WOZ.
Maar het is misschien wat dubieus om “slecht” toe te kennen aan een niet bestaande categorie, ik hoor graag wat jullie daar van vinden.

Verder twijfel ik of we niet uit moeten gaan van het totale WOZ-bedrag (inclusief deelobjecten), en dat omrekenen naar een vierkante meter prijs (obv. oppervlakte zonder deelobjecten). Deze kenmerken zijn beide bij eigenaren bekende gegevens. Ik ga nu uit van de variabele TAXPPM,

dit is de WOZ per m2, exclusief deelobjecten.
Menso gaf aan dat woningen met veel deelobjecten een relatief lage TAXPPM hebben, door uit te gaan van het totale WOZ-bedrag, zouden we dit ondervangen. Wat denken jullie?

Het al of niet toepassen van de WOZ-correctie (voor woningen onder of boven de €2450,-) heeft een klein effect, de keus om dit wel of niet te doen zou inhoudelijk gemaakt moeten worden, voor de uitkomsten maakt het niet veel uit.

groet, 5.1.2e
<WOZ en grondwaardes per buurt en woningtype 24082015.xlsx>