Gemeente Amsterdam

Memo

Van 5.1.2e

Datum 27 september 2022

Onderwerp Berekening BSQ 2023 en wijzigingen

In deze memo wordt toegelicht wat de majeure wijzigingen zijn ten aanzien van de BSQ berekening ten behoeve van de BSQ 2023. Onderstaand volgt een opsomming van de wijzigingen plus een toelichting hoe deze zijn verwerkt door Team Advisering Grondprijzen (TAG).

1. **Overdracht BSQ werkzaamheden OIS naar TAG:**
    a. De BSQ berekening was voorheen een coproductie tussen twee gemeentelijke teams: Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) en Team Advisering Grondprijzen (TAG).
    b. In deze samenwerking was TAG primair verantwoordelijk voor het voorbereiden van de BSQ-werkbestanden en OIS voor het uitvoeren van de BSQ berekening op basis van de door TAG voorbereide bestanden. Deze rolverdeling is ontstaan vanuit het ontwikkelingsproces van de BSQ (Medio 2016 en 2017).
    c. Tijdens de uitvoering van de Overstapregeling is het zwaartepunt ten aanzien van de BSQ werkzaamheden langzamerhand verschoven van OIS naar TAG.
    d. Dit is onder andere versneld door de vaststelling van de beleidskaders voor het bepalen van maatwerk BSQ welke zijn vastgesteld door het College (dd. 27 juni 2019). Dit heeft ertoe geleidt dat de BSQ berekening niet slechts eenmalig per jaar uitgevoerd moest worden, maar meermaals gedurende het jaar. TAG voert het beleid uit en bepaald ook sindsdien de maatwerk BSQ.
    e. Vanuit de uitvoering en efficiëntie van het werkproces is hierom in overleg met OIS besloten dat TAG per 2021 de BSQ werkzaamheden zelfstandig uitvoert.

2. **Migratie SPSS naar Knime**
    a. De BSQ berekening is initieel in SPSS ontwikkeld en uitgevoerd door OIS.
    b. Ten behoeve van de overdracht van OIS naar TAG is de BSQ berekening nagebouwd in Knime. De basis voor de Knime berekening is gebaseerd op de SPSS syntax van OIS.

3. **Herijking herbouwkosten:**
    a. De gemeente heeft twee onafhankelijke bouwkostenbureaus gevraagd voor het herijken van de genormeerde herbouwkostenramingen ten behoeve van de uitvoering van het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten.
    b. Bouwkostenbureau M3E is geselecteerd als partij voor het opstellen van de herbouwkostenramingen. Bouwkostenbureau IGG is geselecteerd als auditor en voert de validatie uit op de herbouwkostenramingen van M3E. Het herijkings- en validatieproces is vastgelegd middels een auditverslag van IGG.
    c. IGG auditverslag is nog niet definitief: deze zal later worden toegezonden.
    d. Ter validatie is ook de BSQ berekening op basis van de MBM herbouwkostenraming (oude raming) opgesteld. Op basis hiervan zijn wijzigingen als gevolg van het hanteren van de

M3E raming inzichtelijk gebracht.

4. **OIS nieuwe wijk- en buurtindeling**
    a. Oude / nieuwe geometrie opnemen als databestand?
    b. Periodiek wijzigt de door OIS gehanteerde wijk- en buurtindeling als gevolg van wijzigende richtlijnen vanuit het CBS. Wijzigingen van de gebiedsindeling worden door TAG één op één gevolgd.
    c. De wijziging van wijken en buurten kan gericht zijn op: het samenvoegen of splitsen van wijken en buurten en/of grenscorrecties.

Ten aanzien van ad 2:
De overgang van SPSS naar Knime en de controle berekening is ondergebracht in workflow (bestand: 20210114_BSQ_Berekening_2021_CHECK_KNIME_SPSS.knwf) zie het documentatiepakket. In deze Workflow wordt aan het eind de output van de Knime workflow gevalideerd aan de hand van de output van de SPSS berekening. De output van SPSS en Knime sluit volledig op elkaar aan.

Ten aanzien van ad 3 en 4:
Een tweede analyse workflow (bestand: 20220927 Workflow 2 BSQ 2023 - mutatie herbouwkosten gebiedsindeling.knwf) bevat de verwerking van de wijzigingen zoals toegelicht onder ad. 2, 3 en 4. Dit betreft de volgende BSQ berekeningen:

A. BSQ 2023 – herbouwkostenraming MBM prijspeil 1-1-2021 – oude gebiedsindeling
B. BSQ 2023 – herbouwkostenraming **M3E** prijspeil 1-1-2021 – oude gebiedsindeling
    - De gewijzigde nodes zijn aangegeven met een groene arcering in de workflow. Deze nodes zijn aangepast als gevolg van het implementeren van de nieuwe herbouwkostenramingen.
C. BSQ 2023 – herbouwkostenraming M3E prijspeil 1-1-2021 – nieuwe gebiedsindeling
    - De gewijzigde node is aangegeven met een groene arcering in de workflow. Deze node is zijn aangepast als gevolg van het implementeren van de gewijzigde (nieuwe) gebieds- en buurtindeling.

Op basis van bovenstaande workflow wordt volgordelijk inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn ten aanzien van het hanteren van nieuwe herbouwkostenraming en de gewijzigde gebieds- en buurtindeling. Het verschil in output tussen workflow A en B, maakt inzichtelijk wat het effect is van de nieuwe herbouwkostenraming. De muterende BSQ zijn te verklaren door de muterende opstalwaarden per object. Op basis van een onderstaande controle is de BSQ mutatie tussen workflow A en B te verklaren:

- De output van workflow A en B wordt gekoppeld op basis van het WOZ-objectid.
- Er wordt een filter toegepast, hierbij worden de BSQ waarden van workflow A en B met elkaar vergeleken. BSQ waarden die niet met elkaar overeen komen worden verder geanalyseerd. Gelijke BSQ waarden worden buiten beschouwing gelaten. De afwijkende BSQ waarden wordt in twee groepen gesplitst:
    - BSQ waarde oude opstalwaarden > BSQ waarde nieuwe opstalwaarden
    - BSQ waarde oude opstalwaarden < BSQ waarde B nieuwe opstalwaarden
- Verschillen zijn verklaarbaar door de volgende effecten:
    - Hogere of lagere opstalwaarden per object en hiermee hogere of lagere grondquote

uitkomsten;
- In verlengde van bovenstaande leidt dit tot hogere of lagere BSQ of BQ;
- Daarnaast zijn de m² GO bandbreedten per woningtype gewijzigd die dienen als filter voor het bepalen of objecten wel of geen opstalwaarden berekend krijgen. Over het algemeen geldt dat de bandbreedten zijn verruimd, met name aan de bovenkant, maar voor enkele woningtypen zijn de bandbreedten aan de onderzijde verhoogd (voorbeeld: vorige ondergrens 50 m² → nieuwe ondergrens 75 m²). Dit leidt enerzijds ertoe dat bepaalde objecten nu wel worden meegenomen doordat deze nu wel binnen de bandbreedte vallen. Anderzijds kan het tegenovergestelde ook voorkomen: objecten die voorheen wel voorzien werden van opstalwaarden, kunnen door de wijzigende bandbreedten nu niet meer voorzien zijn van opstalwaarden. Als gevolg hiervan ontstaan ook mutaties ten aanzien van het aantal gehanteerde grondquotes voor het bepalen van de BSQ of BQ en ontstaan er verschillen ten aanzien van het behalen van de bruikbaarheid van de BSQ of BQ en het behalen van de criteria dat minimaal 5 objecten en tenminste 50% van alle objecten in de buurtstraat of buurt voorzien zijn van een grondquote.

Middels workflow B en C wordt het effect inzichtelijk gemaakt als gevolg van het hanteren van de gewijzigde gebieds- en buurtindeling. De gewijzigde gebieds- en buurtindeling is direct van impact op twee elementen:

- Wijzigende geometrie van buurten en buurtstraten: de nieuwe geometrie leidt tot grensaanpassing en/of correcties. De samenstelling van de woningen / adressen per buurtstraat en buurt wijzigen hierdoor.
- Wijzigende gemiddelde WOZ-waarden, per wijk en per woningtype: als gevolg van bovenstaande wijzigen ook de gemiddelde WOZ-waarden die zijn berekend en gebruikt worden voor het bepalen van de opstalwaarde (opstalwaarde component A5.2 Onderlinge kwaliteitstoeslag). De hoogte van component A5.2 wordt per object bepaald door de specifieke gemiddelde WOZ-waarde te vergelijken met de gemiddelde WOZ-waarde voor de betreffende woningtype per wijk. Naarmate de specifieke gemiddelde WOZ-waarde afwijkt en hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde voor de betreffende woningtype, wordt een hogere kwaliteitstoeslag per m² GO gehanteerd.

Toelichting gebruik Knime workflows:

- Knime functioneert op basis van absolute verwijzingen naar input en output bestanden.
- Dit betekent dat bij het inladen van een workflow op een lokale installatie, dat de input en output locatie aangepast dient te worden.
- De input is per workflow georganiseerd en kan geselecteerd worden middels de betreffende Knime nodes.
- De aan te passen nodes zijn gemarkeerd in de workflows met een lichtblauwe omkadering. Deze nodes zijn tevens te herkennen aan de omschrijving: CSV reader, file reader, etc. In deze nodes worden de juiste inputbestanden al gerefereerd, maar het pad moet nog gecorrigeerd worden.