Gemeente Amsterdam

Memo (vertrouwelijk)

Aan	Team VES
Opsteller	5.1.2e 1 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	26 februari 2017
Onderwerp	Foutieve inputdata BSQ-berekening

1. Inleiding

Bij een vergelijking van het WOZ-bestand 2015 met de gegevens in de BSQ-berekeningen (WOZ 2014) is naar voren gekomen dat de BSQ-berekeningen deels op foutieve woningtypen zijn gebaseerd. Van de totaal 420.000 woningen in het bestand hebben circa 150.000 woningen een verkeerd woningtype. De foutieve woningtypen waren reeds aanwezig in het inputbestand uit juli 2015.

Bij de vergelijking tussen de bestanden is ter controle een overzicht over de WOZ 2014 met de woningenaantallen per woningtype dat in juli 2015 is ontvangen van de belastingdienst gebruikt. Dit overzicht is in lijn met de WOZ-bestand 2015. Dit bevestigt dat de inputdata foutief is en dat de afwijkingen niet zijn veroorzaakt door mutaties in de WOZ-administratie.

De oorzaak is (nog) niet duidelijk, maar in principe zijn er twee mogelijkheden:

- De Belastingdienst heeft een foutief bestand naar Grond & Ontwikkeling gestuurd;
- Grond & Ontwikkeling heeft een foutieve bewerking op het inputbestand van de belastingdienst uitgevoerd.

De foutieve inputgegevens lijken alleen betrekking te hebben op het woningtype, niet op andere relevante gegevens (WOZ-waarde, metrages etc.). Hiervoor worden nog aanvullende controles uitgevoerd.

Om het effect op de BSQ's te kunnen bepalen zijn nieuwe BSQ's bepaald. Dit is gebeurd door de woningtypen in het inputbestand te overschrijven met de woningtypen uit het WOZ-bestand 2015. Voor een zuivere berekening van de definitieve BSQ's en betere dekking over de stad moet uiteindelijk een nieuw inputbestand bij de belastingdienst worden opgevraagd.

Aangezien de herbouwkosten zijn bepaald per woningtype, hebben wijzigingen in de woningtypen invloed op de hoogte van de BSQ's. In onderstaande paragrafen wordt eerst aangeven in welke mate de BSQ's veranderen. Vervolgens wordt aangeven hoeveel woningen die onder de overstapregeling vallen dit betreft.

2. Effect op de BSQ's

Eengezinswoningen

- De gemiddelde BSQ voor EGW is met 2,3 %-punt omlaag gegaan. De maximale BSQ is gedaald van 80,3% naar 78,6%.
- Van de 1.425 buurstraten met een BSQ zijn 61 BSQ's hoger en 1.105 BSQ's lager.
- Bij een hogere BSQ stijgt deze gemiddeld 0,8 %-punt en maximaal 3,7 %-punt
- Bij een lagere BSQ daalt deze gemiddeld 3,0 %-punt en maximaal 11 %-punt
- Onderstaande tabel geeft het aantal BSQ's dat een bepaalde mate afwijkt (in %-punten)

Afwijking BSQ		Aantal BSQ	
van	*tot*	*Hogere BSQ*	*Lagere BSQ*
0	1	44	109
1	2	5	218
2	3	5	238
3	4	7	281
4	5	0	117
5	6	0	72
6	7	0	37
7	8	0	16
8	9	0	10
9	10	0	6
10	11	0	0
11	12	0	1
		61	1105

Meergezinswoningen

- De gemiddelde BSQ voor MGW is met 0,9 %-punt omhoog gegaan. De maximale BSQ is gestegen van 59,5% naar 61,5%.
- Van de 3.188 buurstraten met een BSQ zijn 1.043 BSQ's hoger en 445 BSQ's lager.
- Bij een hogere BSQ stijgt deze gemiddeld 2,7 %-punt en maximaal 9,4 %-punt
- Bij een lagere BSQ daalt deze gemiddeld 1,5 %-punt en maximaal 10 %-punt
- Onderstaande tabel geeft het aantal BSQ's dat een bepaalde mate afwijkt (in %-punten)

Afwijking BSQ		Aantal BSQ	
van	*tot*	*Hogere BSQ*	*Lagere BSQ*
0	1	338	251
1	2	118	70
2	3	100	38
3	4	119	28
4	5	182	27
5	6	135	16
6	7	33	8
7	8	12	0
8	9	3	4
9	10	3	1
10	11	0	2
11	12	0	0
		1043	445

3. Effect in woningaantallen

Eengezinswoningen

- Het bestand bevat ca 52.000 eengezinswoningen. Hiervan kunnen ca 33.000 woningen overstappen die een BSQ hebben gekregen (inclusief corporatiewoningen op AB2000).

- Van deze 33.000 woningen hebben 1.341 woningen een hogere BSQ en 27.196 woningen een lagere BSQ
- Bij woningen met een hogere BSQ stijgt deze gemiddeld 0,6 %-punt en maximaal 3,7 %-punt
- Bij woningen met een lagere BSQ daalt deze gemiddeld 2,9 %-punt en maximaal 11 %-punt
- Onderstaande tabel geeft het aantal woningen dat een bepaalde mate afwijkt (in %-punten)

Afwijking BSQ		Aantal woningen	
van	*tot*	*Hogere BSQ*	*Lagere BSQ*
0	1	1.119	2.713
1	2	74	5.390
2	3	67	6.468
3	4	81	7.582
4	5	-	2.998
5	6	-	1.021
6	7	-	425
7	8	-	378
8	9	-	127
9	10	-	79
10	11	-	15
		1.341	27.196

Meergezinswoningen

- Het bestand bevat ca 360.000 meergezinswoningen. Hiervan kunnen ca 153.000 woningen overstappen die een BSQ hebben gekregen (inclusief corporatiewoningen op AB2000).
- Van deze 153.000 woningen hebben 51.446 woningen een hogere BSQ en 34.922 woningen een lagere BSQ
- Bij woningen met een hogere BSQ stijgt deze gemiddeld 2,5 %-punt en maximaal 9,3 %-punt
- Bij woningen met een lagere BSQ daalt deze gemiddeld 1,0 %-punt en maximaal 10 %-punt
- Onderstaande tabel geeft het aantal woningen dat een bepaalde mate afwijkt (in %-punten)

Afwijking BSQ		Aantal woningen	
van	*tot*	*Hogere BSQ*	*Lagere BSQ*
0	1	24.361	24.043
1	2	7.406	3.952
2	3	4.805	1.666
3	4	4.820	1.790
4	5	4.162	1.233
5	6	4.213	1.085
6	7	703	820
7	8	706	259
8	9	81	74
9	10	189	-
10	11	-	-
		51.446	34.922