

nr	Beleidsonderdeel/-aspect	Beschrijving probleem	Opmerking
1	(de)selectie van woningen voor berekening buurtstraat-quote	In de syntax worden 118.603 woningen niet meegenomen in de berekening van de BSQ. Volgens het beleidsdocument is het beleid niet van toepassing op erfpachtrechten die vallen onder de Alge-mene Bepalingen 1985 en 1998 voor woningcorporaties. Het bestand bevat 61.668 woningen die hier aan voldoen, waardoor mogelijk ten onrechte teveel woningen buiten beschouwing blijven in de berekening van de BSQ. Er zijn in de syntax actualisaties doorgevoerd in de bandbreedtes. Deze actualisaties zijn niet te-rug te vinden in het beleidsdocument.	5.1, 2, e Laatste kostengetallen opgenomen. In bijlage prijspeil van kosten van 2014 benoemd en de indexatie van 1,5% per jaar naar 2016 Benoemd dat niet reperterende tussenwoningen (1431) gelijkgesteld zijn aan grachtenpanden en benoemd dat reperterende eindwoningen (1161) gelijkgesteld zijn aan reperterende hoekwoningen (1141) In de tabellen 180 aangepast naar 181 Woningentype 1981, 1982, 1987 en 1988 zijn volledig gelijk aan elkaar, geen uitzonderingen meer ten aanzien van locatieopslag, bijkomend kosten en kwaliteitstoeslag. Tabellen verwijderd. Wachten op toelichting van SEO. In tabellen de waarde van 70 m2 verwijderd bij beneden-bovenwoning en historische beneden-bovenwoning
2	Herbouwkosten	Woningtypes 1161 en 1431 in de syntax komen niet voor in het beleidsdocument.	
3	Herbouwkosten	De bovengrens voor de woningoppervlakte in het beleidsdocument bedraagt 180m2. In de syntax wordt gerekend met 181 m2.	
4	Herbouwkosten	Alle woningen van woningtype 1987 en 1988 worden voor de correctie van herbouwkosten behan-deld als woningen in gebied A. Dit woningtype komt echter ook voor in stadsdelen E, F, K, M, N. Waarschijnlijk lopen hier woninggebieden die belastingdienst gebruikt en de stadsdelen van de ge-meente door elkaar.	
5	Herbouwkosten	Reproductie door SEO van de geschatte vergelijkingen in bijlage 3 van het beleidsdocument resul-teert in sommige gevallen in verschillen met de gerapporteerde vergelijkingen.	
6	Herbouwkosten	De functionele vorm van de geschatte vergelijkingen in bijlage van het beleidsdocument 3 is niet fout maar inhoudelijk niet voor de hand liggend.	
7	Herbouwkosten	Woningen met oppervlakte 25-29 m2 worden behandeld als woningen met 30 m2.	
8	Herbouwkosten	De in de syntax gebruikte coëfficiënt van woningtype 1121 komt niet overeen met de genoemde coëfficiënt in de bijlage.	
9	Herbouwkosten	Woningtype 1189 is in het beleidsdocument een aparte woningtype, maar in de syntax gelijkge-steld aan woningtype 1183.	
10	Herbouwkosten	De correctietabel voor kwaliteit in bijlage 1 kent stappen van € 100 marktwaarde per m2. In de syn-tax wordt gewerkt met stappen van € 20, wat een verfijning van het beleid impliceert. Tevens wordt geïnterpoleerd naar stappen van 1m2.	
11	Kwaliteit	De correctie voor woningen in stadsdeel A09 ontbreekt in de syntax.	
12	Locatie	De-selectie van corporatiewoningen (zie eerste punt).	
13	Aggregatie naar BSQ	In het beleidsdocument is niet gespecificeerd of de rekenregels zoals beschreven op pagina 21 als één geheel moeten worden toegepast, of als opeenvolgende stappen.	
14	Regels voor behandeling van uitschieters	Volgens het beleidsdocument is bepaald dat buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote (indien deze beschikbaar is). Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote be-grensd. In de syntax wordt niet gerekend met 5% maar met 5%-punt.	5.1, 2, e In document curve gebruikt van mail van 14 februari van 5.1, 2, e Gelijkstelling toegelicht en kosteninformatie van corridorflat (1189)verwijderd
15	Regels voor behandeling van uitschieters	Bij de koppeling wordt impliciet aangenomen dat er geen verandering plaatsvindt van corporatie-woningen naar niet-corporatiewoningen. Hierdoor bestaat het risico dat niet-corporatiewoningen ten onrechte als corporatiewoning worden aangemerkt. Geadviseerd wordt om in de syntax een controle in te bouwen op de AB waarde van de woningen.	Tekstueel toegelicht 5.1, 2, e 5.1, 2, e
16	Koppeling van bronbestan-den	Bij sommige woningen is de woz-beschikking 2016 nog niet definitief, maar deze zijn wel meege-nomen in het werkbestand. Volgens het beleid zouden deze woningen niet meegenomen moeten zijn. Het betreft hier circa 3.500 woningen; circa 1 procent van het totaal.	Maakt dit uit?
17	Koppeling van bronbestan-den	In het werkbestand zijn woningen waarvan de oppervlakte niet op hele m2 is afgerond, niet mee-genomen. Hierdoor is sprake van een verschil in aantal woningen tussen het bronbestand en het werkbestand.	In beleidsdocument (grondwaardebeleid) moet 5%-punt opgenomen worden
18	Koppeling van bronbestan-den	In het beleidsdocument staat “Bij de bestemming huurwoningen wordt daarom de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald als hierboven beschreven (WOZ-waarde maal de buurtstraatquote) maar wordt de buurtstraatquote verlaagd met het percentageverschil tussen de beleggingswaarde en de WOZ-waarde.” Deze aanpassing hebben we niet terug kunnen vinden in de syntax; onbekend is of deze aanpassing plaatsvindt buiten de syntax.	5.1, 2, e Definitieve beschikking is benoemd voor het hanteren van de WOZ-waarde voor grondwaardebepaling van individuele woningen (p 18). Dit is niet expliciet benoemd voor berekening van de BSQ. Het uitsluitel van deze woningen is volgens mij niet noodzakelijk volgens het beleid
19	Overig	In bijlage 3 van het beleidsdocument wordt gesteld dat herbouwkosten vermenigvuldigd moeten worden met een factor 1,03. Niet wordt geëxpliciteerd of dit een correctie voor inflatie is, of een an-dere correctie betreft. In de syntax wordt gecorrigeerd voor deze factor 1,03, waarna verderop in de syntax wordt gecorrigeerd voor inflatie middels een factor 1,03225. Hier lijkt sprake van een dubbele correctie voor inflatie.	5.1, 2, e
20	Overig	De waardes in de tabellen van bijlage 3 van het beleidsdocument komen niet overeen met de waardes in de grafieken. De waardes in de grafieken zijn exclusief correctie voor factor 1,03; de tabellen inclusief.	Vindt plaats buiten de syntax
21	Overig	Getallen worden afgerond en dit gebeurt niet consequent.	1,03 is een correctie voor kwaliteit, niet de inflatiecorrectie.
22	Overig	Het aantal woz-taxaties is circa 13 duizend minder dan woz-taxaties in 2015. Mogelijk wordt dit verklaard door bezwaren die zijn aangetekend. Volgens het beleid wordt de woz-waarde alleen ge-bruikt wanneer deze definitief is beschikt en eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond.	Dit was al tekstueel toegelicht 5.1, 2, e
23	Overig	In de correctietabel voor historische woningen in gebied A, code 1987 en 1988 is het verschil in ‘treshold’ tussen 50-75 m2 € 200, terwijl die in de andere correctietabellen € 300 bedraagt. Deze keuze is niet terug te vinden in het beleid	Zie hierboven dit is niet expliciet opgenomen
24	Overig		Tabel is verwijderd, zie hierboven

