VU VRIJE UNIVERSITEIT AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam

DATUM	ONZE REFERENTIE	UW BRIEF D.D.	UW REFERENTIE
17 november 2020			

E-MAIL	TELFOON	BIJLAGE(N)
5.1.2e @vu.nl	5.1.2e	

Onderwerp: Second opinion Grondwaardebepaling 2021

Op verzoek van de gemeente Amsterdam heb ik in de periode oktober-november 2020 een Second Opinion uitgevoerd op het door SEO Economisch Onderzoek (SEO) uitgevoerde onderzoek naar de juistheid van de uitvoering van het beleid voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (op basis van het collegebesluit van 9 mei 2017). Deze notitie bevat een korte beschrijving van de door mij gehanteerde werkwijze, een samenvatting van mijn bevindingen en een conclusie.

Werkwijze

Bij deze second opinion heb ik mij gebaseerd op (i) de door de gemeente geformuleerde beleidsregels die de basis vormen voor de grondwaardebepaling; (ii) een presentatie door het onderzoeks- en beoordelingsteam (bestaande uit de heren Konijn en Behrens namens SEO) aan mij en een afvaardiging van de gemeente op 28 oktober 2020 van de gehanteerde werkwijze en bevindingen van het onderzoeksteam die vervolgens ook zijn besproken, en (iii) de door SEO opgestelde eindnotitie van 11 november 2020 waarin eerder door de gemeente en ondergetekende gemaakte opmerkingen tijdens de bijeenkomst van 28 oktober reeds waren verwerkt.

Samenvatting van de bevindingen

Ik kom tot de conclusie dat SEO op een zeer zorgvuldige wijze heeft getoetst of het beleid van de gemeente Amsterdam voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten op correcte wijze wordt uitgevoerd. Daartoe heeft zij de syntax die door de gemeente is ontwikkeld als vertrekpunt genomen en integraal gecontroleerd en bovendien in een ander programma 'nagebouwd' om vervolgens te beoordelen of de door de gemeente gevonden resultaten volledig kunnen worden gereproduceerd. Het feit dat SEO de syntax volledig heeft nagebouwd draagt substantieel bij aan de kwaliteit van de uitgevoerde controle. Daarnaast is ook onderzocht of data op een adequate wijze worden gebruikt bij de

BEZOEKADRES

De Boelelaan 5.1.2e
Kame[redacted]
1081 HV Amsterdam

POSTADRES

Afd. Ruimtelijke Economie
De Boelelaan 5.1.2e
1081 HV Amsterdam

bepaling van de grondwaarde (zonder daarbij uitspraken te doen over de juistheid van de data zelf). In dit proces is slechts een zeer beperkt aantal onvolkomenheden geconstateerd. Deze onvolkomenheden zijn tussen onderzoekers en gemeente uitgewisseld en hebben tot enkele aanpassingen in de syntax en een nadere precisering van de beschrijving van het beleid geleid. Ook zijn er bij de controle nog steeds een aantal kleine discussies ontstaan die voortkomen uit keuzes die een nadere concretisering van het beleid behelzen. Over de jaren heen heb ik deze discussies beperkter zien worden wat het directe gevolg is van completere en eenduidigere documentering van het beleid.

Van de onderzoekers heb ik begrepen dat het beperkte aantal opmerkingen die SEO heeft gemaakt op een adequate wijze door de gemeente zijn verwerkt in enerzijds de syntax en anderzijds de beleidsdocumenten. Het betreft hier overigens allemaal aanpassingen die geen majeure impact hebben op de uiteindelijk gerapporteerde buurtstraatquotes. Daarmee is naar mijn oordeel de conclusie gerechtvaardigd dat de buurtstraatquotes de uitkomst zijn van een adequate toepassing van de beleidsregels zoals deze door de gemeente zijn vastgesteld.

Ik ben van mening dat SEO met de uitvoering van dit onderzoek wederom een waardevolle en kwaliteitsverhogende bijdrage heeft geleverd aan de uitvoering van de methodiek voor de grondwaardebepaling zoals door de gemeente vastgesteld. Het meer-ogen principe werkt. Bovendien kan ik constateren dat eerder gemaakte opmerkingen tijdens vergelijkbare trajecten in 2017, 2018 en 2019 over zowel de inhoud als de gehanteerde werkwijze door de gemeente op een consciëntieuze wijze ter harte zijn genomen en hebben geleid tot een in de loop der jaren verbeterde en meer transparante formulering van het beleid en doorvertaling daarvan in de berekeningen waarmee de uiteindelijke buurtstraatquotes worden vastgesteld. De gemeente kan daarmee met recht als een lerende organisatie worden gekenmerkt waarbij betrokkenen met toewijding en precisie de kwaliteit van het werk voortdurend trachten te verbeteren en daarbij openheid betrachten en open staan voor commentaar.

Specifieke opmerkingen en aandachtspunten

Bij bestudering van de concept-eindnotitie van SEO valt me nog een aantal zaken op die ik graag met u deel. Deze opmerkingen betreffen deels eigen reflecties en deels reflecties die voortkomen uit de door SEO gemaakte opmerkingen:

- In haar rapportage concludeert SEO dat de uitvoering van het huidige proces binnen de gemeente sterk leunt op een beperkt aantal medewerkers waarbij het vier-ogen-principe niet volledig wordt toegepast. Ik constateer enerzijds dat betrokken medewerkers zeer integer en op een kwalitatief hoogwaardige wijze het werk uitvoeren en een enorme hoeveelheid kennis bezitten die relevant is voor een adequate en efficiënte bepaling van de grondwaarde. Ook constateer ik dat de gemeente zich bewust is van de afhankelijkheid van het proces van een beperkt aantal mensen en dat zij door verbetering van de documentatie stappen zet in het overdraagbaar maken van de processen. Tegelijkertijd zijn hier nog wel belangrijke stappen te zetten door te blijven investeren in goede coördinatie van het versiebeheer van de documentatie enerzijds en de syntax anderzijds en ook in gedetailleerde procesbeschrijvingen die

overdraagbaarheid bevorderen. Ook blijft controle door een externe partij van grote toegevoegde waarde.

- Hoewel in de loop der jaren de syntax die wordt gebruikt voor de berekeningen substantieel is verbeterd doet SEO ook dit jaar een aantal aanbevelingen die tot verdere verbetering van de syntax kunnen leiden en de procedures minder foutgevoelig kunnen maken. Dit heeft met name betrekking op de herbouwkostenfunctie. Ik adviseer de gemeente om – in samenhang met het adresseren van mijn voorgaande opmerking – bij de herijking van de herbouwkosten de syntax opnieuw op te bouwen en daarbij de waardevolle suggesties van SEO ter harte te nemen. Dit reduceert niet alleen de foutengevoeligheid, maar bevordert ook de overdraagbaarheid naar toekomstige medewerkers.

- Voor het komende jaar zal de gemeente de herbouwkosten herijken. Dit is een forse ingreep – waarvan de gemeente zelf heeft aangegeven zich daarvan zeer bewust te zijn – die ingrijpende consequenties kan hebben voor zowel de syntax als de uitkomsten van het beleid. Ik adviseer de gemeente daarom de herijking zo snel mogelijk ter hand te nemen zodat ruim voor de zomer de herijking is vastgelegd in de nieuwe beleidsdocumenten en kan worden geïncorporeerd in de berekening van de nieuwe buurstraatquotes. Het verdient aanbeveling om reeds in een vroege fase een externe partij kritisch mee te laten kijken in de nieuw te construeren syntax om het cruciale proces van de berekening van de nieuwe buurtstraatquotes in de tweede helft van 2021 soepel te laten verlopen.

Conclusie

Op basis van de door mij onderzochte documenten en een gesprek met onderzoekers en de gemeente kom ik tot de conclusie dat de gemeente op een adequate wijze invulling geeft aan het door haar in 2017 vastgestelde beleid ten aanzien van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Verantwoordelijke medewerkers voeren dit beleid op een zeer kundige en integere wijze uit, leidend tot de vaststelling van grondwaarden die op een correcte wijze voortvloeien uit gemaakte beleidskeuzes en adequaat gebruik maken van bestaande data die benodigd zijn voor de vaststelling van de grondwaarden. Het doet mij deugd vast te kunnen stellen dat hierbij in de loop van de jaren ook duidelijke verbeteringen zichtbaar zijn die de gemeente met recht kunnen karakteriseren als een lerende organisatie. De herijking van de herbouwkosten die voorzien is voor komend jaar is een nuttige exercitie om de validiteit van de buurtstraatquotes (die sterk van de herbouwkosten afhankelijk zijn) verder te vergroten, maar zal ook onder grote tijdsdruk plaats moeten vinden. Bij adequate toepassing van het vier-ogen-principe en tijdig betrekken van een externe partij ter controle van de nieuw te maken syntax heb ik er alle vertrouwen in dat het huidige team deze kwaliteitsslag tot een goed einde zal weten te brengen.

Prof. d[5.1.2e]de Groot
Hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek

[5.1.2e]