Gemeente Amsterdam

Kwaliteit erfpachtgegevens voor VES

Aan Deelnemers MOI
Van 5.1.2e 5.1.2e (Basis op orde – Octomore)

Datum 1 december 2015

Gevraagde beslissing
1. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het project Octomore; wat zijn de resultaten van de steekproef en welke vervolgacties worden genomen.

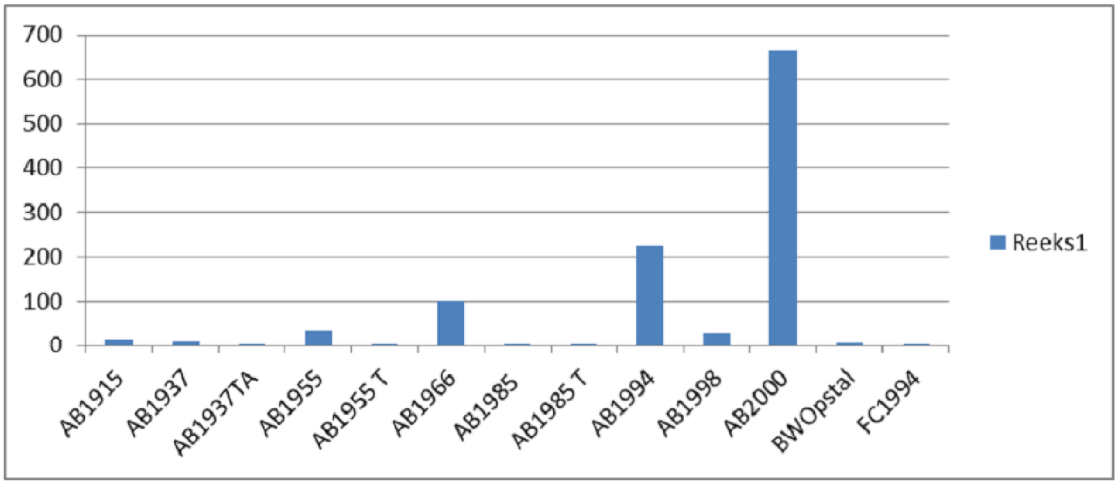
Korte toelichting/samenvatting
Om te beoordelen hoe het met de datakwaliteit van de erfpachtgegevens in Hermes is gesteld, is een steekproef genomen. Deze steekproef geeft een objectief beeld van de huidige kwaliteit en vormt de basis voor verdere acties om de kwaliteit te verbeteren waar nodig. Naast deze steekproef is er ook bepaald hoe om te gaan met het opgestelde normenkader en welke prioriteiten er gelden ten aanzien van de data; welke data moeten als eerst verbeterd worden.

Hieronder wordt kort geschetst welke resultaten de steekproef laten zien, welke uitgangspunten er worden gehanteerd ten aanzien van het normenkader en welke vervolgacties genomen worden in het project.

Resultaten

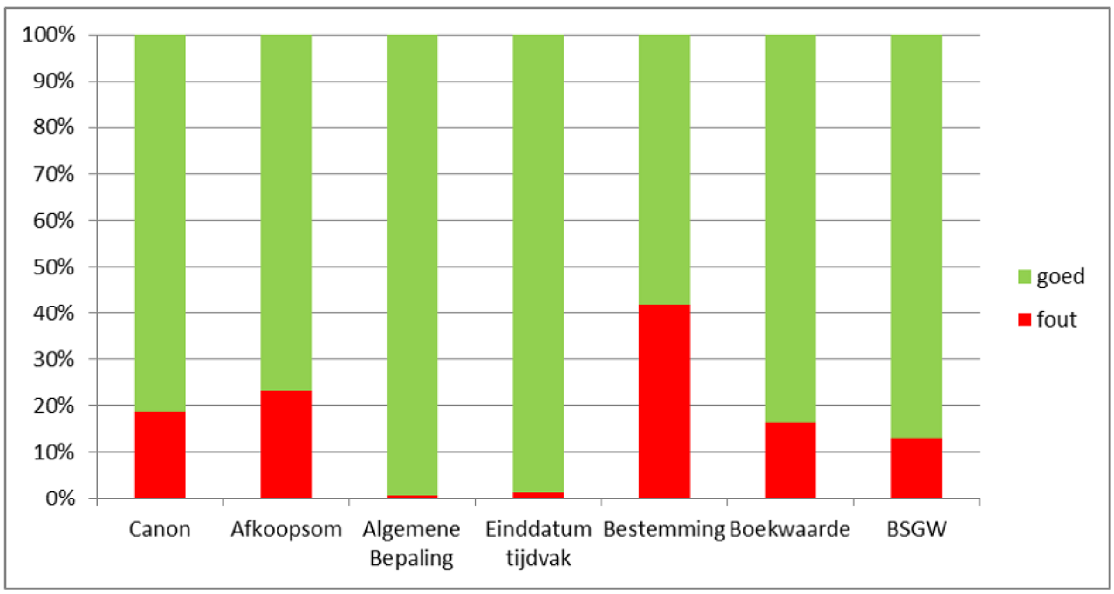
Op basis van de bepaalde steekproefgrootte is er besloten om aselect 1100 dossiers te kiezen uit Hermes. Op 19 mei 2015 is bepaald welke erfpachtrechten in de steekproef werden opgenomen. Het onderzoek is uitgevoerd met als leidende gedachte: dat wat in de akte staat is altijd juist (ook als duidelijk is dat het incorrect is). Enkel als een akte niet de informatie kon leveren, werd verder gekeken naar besluiten en op basis daarvan vergeleken of de gegevens juist waren. Er is met een team van zes medewerkers een kleine 2000 uur gewerkt om voor deze steekproef alle akten en besluiten te raadplegen en de vergelijking te kunnen maken.

Om de resultaten goed te kunnen beoordelen en te bepalen wat de vervolgaanpak moet zijn, is het van belang om de verhouding te weten van het aantal rechten met hun algemene bepaling in deze steekproef. Hieronder is deze verhouding weergegeven.



Voor elk gegeven is voor alle rechten uit de steekproef bepaald wat het percentage goed/fout is en 'niet gevonden'. Het percentage 'niet gevonden' is er vervolgens uitgefilterd om te bepalen wat het exacte foutpercentage is van de gegevens.

In onderstaande grafiek zijn zeven van de zestien onderzochte velden gepresenteerd en gesorteerd op basis van relevantie voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel



De initiële resultaten in bovenstaande grafiek geven een redelijk afschrikwekkend beeld. Het verdient echter sterk aanbeveling om direct de nuances hierin mee te nemen.

Voorbeeld 1: Financiële waarden
Er zijn voor de financiële waarden veel fouten gevonden waarbij het verschil niet meer dan een (paar) cent(-en) bedraagt. Deze afrondingsverschillen hebben onder ander te maken met de invoering van de euro, waarbij een bepaalde methodiek is gehanteerd om af te ronden. Zo zijn voor het veld canon bijna 80% van de fouten toe te rekenen aan deze afrondingsverschillen. Er is voor gekozen om deze afrondingsverschillen te accepteren wat al meteen leidt tot een veel minder afschrikwekkend beeld van de kwaliteit. De nu in beeld zijnde vervolgacties zullen vervolgens leiden tot een datakwaliteit die als acceptabel wordt beschouwd.

Voorbeeld 2: Bestemming
Het percentage fout is van alle velden verreweg het hoogst bij de bestemming. Ook hier kan de nodige nuance in worden aangebracht. Meer dan de helft van de fouten heeft te maken met verschil in detailniveau. De globale bestemming is dan juist, maar in Hermes staat niet dat er ook nog een balkon, serre, berging of anderszins aanwezig is.
Daarnaast is bij ruim een kwart van de erfpachtrechten uit de steekproef geen bestemming in Hermes ingevuld. Fout, maar niet in de zin van het is een 'commerciële' bestemming en er staat bijvoorbeeld 'wonen' in Hermes.
Indien VES gebruik gaat maken van globale bestemmingen dan is het advies vooralsnog om gebruik te maken van de publiekrechtelijke bestemmingen uit bijvoorbeeld OGAGIS.

Op basis van de gestelde prioriteit komt naar voren dat vervolgonderzoek in eerste instantie moet worden gericht op de canon en afkoopsom. Gevolgd door de bestemming, boekwaarde en basisschaduwgrondwaarde. Het vervolg van het project wordt dus in eerste instantie gericht op deze velden.

Uitgangspunten normenkader

Voor het bepalen van de vervolgacties is een normenkader nodig voor kwaliteit van de Hermes-data. Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld en zijn sessies belegd met medewerkers om het belang van de gegevens in Hermes afzonderlijk vast te stellen. Om het belang te kunnen bepalen is op basis van diverse invalshoeken gevraagd hoe belangrijk een bepaald gegeven is.

Het resultaat van deze sessies is per gegeven(-sgroep) een totaalcijfer dat aangeeft hoe belangrijk een gegeven is. De vertaling naar een norm (%) is bewust niet gemaakt. Er is dus wel een prioriteit qua belang, maar of een gegeven nu bijvoorbeeld 98% of 99% juist moet zijn, is niet bepaald. De gekozen strategie is om inzicht te krijgen op welke vlakken verbetering mogelijk is en om daarbij te bepalen hoeveel inzet er nodig is om dit te realiseren en of deze inzet opweegt tegen de te verwachte kwaliteitsverbetering.
Uit de steekproef blijkt duidelijk hoe intensief en tijdrovend het is om een vergelijking tussen gegevens uit Hermes en akten te kunnen maken. Het één op één onderzoeken en corrigeren

van gegevens middels akten is een dermate grote inspanning waarvoor, afhankelijk van de aard en omvang van de fouten, niet voor wordt gekozen.

Vervolgacties

Er zijn onafhankelijk van gespecificeerde acties per veld een aantal algemene acties die genomen worden om de resultaten te behalen dan wel een betere ondersteuning van het projectresultaat te bieden. Deze zijn de volgende:

- Check op twijfelgevallen. Een aantal fouten die geconstateerd zijn in de steekproef geven aanleiding om hier nader naar te laten kijken. Mogelijk worden 'onterecht als fout aangewezen gegevens' gecorrigeerd wat tot een verlaging van het foutpercentage kan leiden.
- Draaien van FAB query's. Naast het feitelijke onderzoek uit de steekproef worden ook query's opgesteld om een check doen op de business rules ten aanzien van de data in hun logische samenhang. Daarnaast worden ook query's gedraaid om een inschatting te geven welke tijdsinspanning nodig is om bepaalde foutpercentages te verkleinen.
- Nader onderzoek op financiële waarden. Onderzoeken of er met behulp van financiële regels, formules en logica te bepalen is of een veld correct is of niet.
- Exploratieve strategie: Op basis van experimenten bepalen wat er moet gebeuren. Een gedeelte van de te nemen vervolgstappen zal experimenteel zijn. Er is op voorhand niet te zeggen of het succesvol is, maar hier wordt wel zoveel mogelijk naar gestreefd. Deze experimenten hebben met name te maken met complexere query's om inzicht te verschaffen in de kwaliteit van de data.
- Databaseaanpassingen: Om daadwerkelijk mutaties te kunnen doorvoeren en deze zichtbaar te houden, zullen er aanpassingen nodig zijn in de Hermes database. Nader onderzoek is noodzakelijk om dit te realiseren.

Hiernaast zijn specifieke acties benoemd per veld met daarbij het verbeterpotentieel en de noodzakelijke inspanning. Deze acties worden continu bijgehouden en aangepast op basis van gemaakte keuzes en behaalde resultaten. De opdrachtgever wordt telkens de keuze voorgelegd welke verbetermogelijkheden er zijn en zal een afweging maken of de inspanning opweegt tegen het verbeterpotentieel.

Naast bovengenoemde acties wordt ook zorg besteed aan kwaliteitsborging. Er wordt een kwaliteitsmanagementsysteem geïntroduceerd om de kwaliteit te borgen voor de toekomst. Hiervoor zal zowel procesmatig iets worden ingericht als systeemaanpassingen worden gerealiseerd. Hier zal een apart plan van aanpak voor worden opgesteld. NB: vanuit VES zal er al gewerkt worden aan procesaanpassingen waarin kwaliteit automatisch wordt meegenomen. Binnen het project Octomore zal de focus liggen op een proces-overschrijdend kwaliteitssysteem.