seo economisch onderzoek
amsterdam economics

Notitie Grondwaardebepaling 2021

datum	11 november 2020
aan	Gemeente Amsterdam
van	SEO Economisch Onderzoek
auteurs	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Rapportnummer	2020-86

"Informatie & disclaimer"
SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data".

Copyright © 2020 SEO Amsterdam. Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit deze notitie te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit deze notitie mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming kan worden verkregen via 5.1.2e @seo.nl.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft in 2017 besloten tot een nieuw beleid ten aanzien van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De gemeenteraad heeft in 2017 ingestemd met dit collegebesluit. Onderdeel van het collegebesluit vormt het uitvoeren van een jaarlijkse toetsing welke dient te worden uitgevoerd door een externe commissie van deskundigen. De toetsing heeft tot doel om na te gaan of de in het beleid opgenomen methodiek voor grondwaardebepaling correct is toegepast.

De gemeente Amsterdam (de gemeente) heeft SEO Economisch Onderzoek (SEO) opdracht gegeven om deze toetsing in 2020 uit te voeren. Deze toetsing kijkt naar de grondwaardebepaling voor 2021. In voorgaande jaren heeft SEO deze toetsing ook uitgevoerd. SEO heeft een onderzoeks- en beoordelingsteam samengesteld bestaande uit:

- 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, onderzoeker bij SEO;
- 5.1.2e, senior onderzoeker bij SEO.

De werkwijze, de bevindingen en de aanbevelingen zoals beschreven in deze notitie worden onderworpen aan een second opinion door prof. dr 5.1.2e 5.1.2e, hoogleraar regionaal economische dynamiek aan de Vrije Universiteit Amsterdam.

In deze notitie beschrijven we achtereenvolgens de:

- opdracht en reikwijdte van de opdracht;
- gehanteerde werkwijze bij de toetsing/beoordeling;
- bevindingen, conclusies en aanbevelingen.

Opdracht en reikwijdte

De opdracht aan SEO is middels deze toetsing antwoord te geven op de volgende onderzoeksvraag: *Wordt het beleid van de gemeente Amsterdam voor grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten op correcte wijze uitgevoerd?*

Net als in de voorgaande beoordelingen zal SEO bij de beantwoording van deze onderzoeksvraag toetsen of:

1. de gekozen uitgangspunten en parameters in het beleid, en de beschikbaar gestelde data, op juiste wijze tot uitdrukking komen in de gehanteerde rekenmethoden waarmee de grondwaarde wordt bepaald;
2. de gehanteerde rekenmethoden technisch correct worden toegepast en uitgevoerd.

De eerste toetsing geeft antwoord op de vraag of de methode aansluit op het beleid. De tweede toetsing geeft antwoord op de vraag of de technische uitvoering – het toepassen van de methode – correct plaatsvindt. De totale beoordeling heeft betrekking op de wijze van uitvoering van het beleid ten aanzien van grondwaardebepaling en niet op het beleid zelf.

De beoordeling is beperkt tot de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor woningen, zoals omschreven in het document 'De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'.[1] In dit document is het beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van grondwaardebepaling bij erfpachtrechten beschreven. Naast dit openbare document heeft SEO ook drie niet-openbare documenten ontvangen met daarin technische toelichtingen op de gekozen uitgangspunten, databewerkingen en gehanteerde rekenmethoden. Ten slotte heeft de gemeente een memo overgelegd met een overzicht van de voorgenomen aanpassingen voor 2021. Deze aanpassingen worden in het vierde kwartaal van 2020 aan het college van B&W ter besluitvorming aangeboden.

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden heeft SEO bestanden ontvangen waarmee de technische berekeningen door de gemeente zijn uitgevoerd.[2] Deze bestanden bevatten de regels en stappen waarmee de berekeningen door de gemeente zijn uitgevoerd en resulteren in de buurtstraatquotes 2021.[3] In het vervolg van deze notitie noemen we dit de syntax. Daarnaast heeft SEO databestanden ontvangen die de input vormen van de berekeningen.[4] In het vervolg van deze notitie noemen we dit de inputbestanden. Ten slotte heeft SEO een outputbestand ontvangen waarop de gemeente de buurtstraatquotes bepaalt aan de hand van het beleid, de syntax en inputbestanden alsmede de

---

1 Vastgesteld in het college van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017, behandeld in de gemeenteraad op 28 juni 2017, en gewijzigd naar aanleiding van de collegebesluiten van 31 oktober 2017, 6 februari 2018, 11 december 2018 en 19 november 2019. De meest recente en openbare versie van dit beleidsdocument is te vinden via https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/grondwaardebepaling/.

2 Deze bestanden genaamd '20200728 Data-voorbereiding TAG.yxmd', 'syntax 1 koppelen en opschonen 24-9-2020.sps', 'syntax 2 berekening BSQ 24-9-2020.sps' en 'syntax 3 analyse 24-9-2020.sps' zijn ontvangen op 30 september 2020.

3 De buurtstraatquote 2021 is conform het beleid gebaseerd op de WOZ-beschikking 2020 met de WOZ-waarde met peildatum 2019.

4 Deze bestanden bevatten de WOZ-gegevens op objectniveau en zijn door SEO ontvangen op 30 september 2020. De gemeente en SEO hebben een overeenkomst getekend die toeziet op vertrouwelijkheid ten aanzien van deze bestanden.

resulterende lijst met buurstraatquotes.[5] Deze documenten/bestanden – het beleidsdocument, de syntax, input- en outputbestanden – vormen het basismateriaal waarmee de beoordeling is uitgevoerd. De beoordeling is uitgevoerd tussen 17 september en 10 november 2020.

Tot de opdracht behoort het controleren van de bestanden waarmee de technische berekeningen door de gemeente zijn uitgevoerd. Een deel van deze berekeningen en/of bewerkingen is door TAG (Team Advisering Grondprijzen) uitgevoerd en het overige deel door OIS (Onderzoek, Informatie en Statistiek). In het vervolg van deze notitie noemen we deze respectievelijk de TAG-syntax en de OIS-syntax. Niet tot de opdracht behoort het controleren van de data in de door de gemeente geleverde bronbestanden. De data die voor deze beoordeling zijn gebruikt, zijn verkregen van de gemeente Amsterdam. SEO heeft op deze data zelf geen controle uitgevoerd, en geeft derhalve geen oordeel over de juistheid van deze data.

Werkwijze

De beoordeling is in een aantal opeenvolgende stappen uitgevoerd. De eerste stap betrof een online kick-off meeting met de gemeente Amsterdam op 17 september 2020 om het plan van aanpak en werkafspraken te maken. De gemeente heeft op 30 september het noodzakelijke materiaal – het beleidsdocument, de syntax, input- en outputbestanden – aan SEO opgeleverd.

De tweede stap betrof het bestuderen en analyseren van dit materiaal. Met eigen analyses zijn verschillende toetsen uitgevoerd op de toegepaste methoden en gebruikte rekenregels en formules. In deze stap is gecontroleerd of:

- de syntax zoals opgesteld door de gemeente leidt tot de resultaten zoals gebruikt door de gemeente;
- de koppeling van de bronbestanden door de gemeente correct is uitgevoerd;
- de stappen en regels in de syntax technisch correct zijn uitgevoerd;
- de stappen en regels in de syntax aansluiten op het beleid;
- het beleid tot uitdrukking komt in de syntax.

De syntax is volledig gecontroleerd en nagebouwd. Er is dus geen steekproef gebruikt. Dat wil zeggen dat alle regels in de betreffende TAG- en OIS-syntax zijn gecontroleerd. Deze controles zijn uitgevoerd in oktober en november 2020. In deze periode heeft SEO per e-mail verschillende vragen gesteld over de syntax en outputbestanden, die door de gemeente telefonisch en per e-mail zijn beantwoord.

De derde stap betrof een presentatie en het bespreken van de bevindingen door SEO aan de gemeente en prof. dr. 5.1.2e. Deze presentatie vond online plaats op 28 oktober 2020. Ten tijde van deze presentatie was de syntax volledig gecontroleerd. Tijdens deze bijeenkomst is door alle partijen vastgesteld dat gegeven het kleine aantal openstaande punten een schriftelijke reactie van

[5] Het bestand genaamd 'werkbestand 24-9.sav' is ontvangen op 30 september 2020, gevolgd door een geactualiseerde versie op 12 oktober 2020. Het bestand 'uitdraai buurtstraten BSQ 2021 STWO EGWO 12-10-2020' is ook op 12 oktober 2020 ontvangen, dit betreft een geactualiseerde versie van een eerder outputbestand met buurtstraatquotes.

de gemeente op de conceptnotitie en de daaropvolgende aanpassing aan de notitie door SEO voldoet.

In de vierde stap heeft de gemeente op 2 november schriftelijk commentaar geleverd op de in de bijeenkomst besproken openstaande punten. SEO heeft daar waar relevant de aanpassingen gecontroleerd en de conceptnotitie op 3 november verstuurd aan de gemeente en prof. dr. [redacted]. In de periode tussen het versturen van de conceptnotitie en het opstellen van de definitieve notitie is tussen de gemeente en SEO telefonisch en per e-mail contact geweest over een aanpassing in één van de selecties zoals gemaakt in de syntax. SEO heeft naar aanleiding van deze aanpassing de conceptnotitie aangepast en gedeeld met de gemeente en prof. dr. [redacted]. De vijfde stap betrof het opstellen van de definitieve notitie.

Bevindingen

Algemeen beeld

Uit de controles tekenen wij het volgende algemene beeld op. Zoals in de voorgaande jaren resulteert de syntax in de door de gemeente gebruikte uitkomsten. SEO heeft wel vastgesteld dat de door de gemeente in eerste instantie opgeleverde outputbestanden nog niet waren geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente aanpassingen in de syntax. Na overleg heeft de gemeente op 12 oktober geactualiseerde outputbestanden aangeleverd. Hiermee komen de syntax en outputbestanden weer overeen.

Het beleid voor grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten komt tot uitdrukking in de toegepaste methode. De toepassing van de methode komt ook overeen met het beleid. We hebben niet geconstateerd dat in de toepassing fundamenteel wordt afgeweken van het beleid. In de toepassing worden soms keuzes gemaakt ter concretisering van het beleid. Deze keuzes betreffen bijvoorbeeld actualisaties en de wijze van indexering van kosten. In enkele gevallen zijn deze keuzes of actualisaties niet of niet compleet vastgelegd in de openbare en/of interne documentatie van de gemeente. Deze punten bespreken we hieronder onder het kopje 'specifieke punten'. We hebben niet kunnen constateren dat deze keuzes niet consistent zijn met het beleid. Ten slotte merkt SEO op dat het aantal 'specifieke punten' over de jaren heen daalt. Dit houdt in dat gedurende de jaren de documentatie completer is geworden.

Het databestand waarop de berekeningen worden uitgevoerd is opgebouwd (gekoppeld) uit verschillende bronbestanden. Deze bronbestanden zijn door middel van een script gekoppeld. Daarin zijn geen onvolkomenheden gevonden.

Naast de meer complete documentatie over de keuzes ter concretisering van het beleid, heeft SEO ook geconstateerd dat de gemeente heeft geïnvesteerd in een procesbeschrijving betreffende de totstandkoming van de inputbestanden. Het gaat hier dan met name om de procesbeschrijving tot en met de TAG-syntax. Een gelijksoortige procesbeschrijving ontbreekt voor de OIS-syntax. Hierbij merkt SEO wel op dat er binnen de OIS-syntax meer opmerkingen/comments zijn geplaatst ter verslaglegging van gemaakte keuzes en processtappen. Voor de toegankelijkheid, leesbaarheid

en transparantie verdient het echter de voorkeur om deze toelichting op te nemen in een procesbeschrijving die ook buiten de specifieke software leesbaar is.

Tijdens de bijeenkomst op 28 oktober is besproken in welke mate meerdere personen betrokken zijn bij de totstandkoming en uitvoering van de verschillende syntaxen. Er vindt communicatie plaats tussen de medewerkers van TAG en OIS over de syntaxen. Er is geen sprake van een volledig 'vier-ogen-principe'. Op basis van de bestaande syntaxen en beschikbare procesbeschrijvingen is het de inschatting van SEO dat de technische uitvoering van het gemeentelijk beleid betreffende de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten afhankelijk is van individuele medewerkers. Dit heeft geen effect op de juistheid van de uitgevoerde berekeningen. Uit de bijeenkomst met de gemeente en de al gedane investering in procesbeschrijvingen blijkt dat het overdraagbaar maken van de opgebouwde kennis betreffende de technische uitvoering de aandacht van de gemeente heeft.

De praktische uitwerking en toepassing van de methode zijn in de afgelopen jaren verbeterd, maar op verschillende punten nog zeer bewerkelijk en foutgevoelig. Hierbij gaat het vooral om het 'hard' invoeren van de herbouwkostenfuncties waardoor het risico op het foutief overtypen van de parameters van de functies groot is en een eventuele aanpassing van de parameters handmatig in de syntax verwerkt moet worden. Het automatiseren van het bepalen van de herbouwkostenfuncties en het vervolgens inschatten van de herbouwkosten voor individuele objecten in een syntax verdienen de voorkeur.

Ten slotte heeft SEO geconstateerd dat de gemeente naar aanleiding van de beoordelingen verschillende verbeteringen heeft doorgevoerd. Zo is het outputbestand geactualiseerd en is de memo 'indexering herbouwkosten' aangevuld.

Specifieke punten

Tijdens de controle constateerden wij dat er op een aantal punten in de syntax en in de openbare en/of interne documentatie aanpassingen nodig zijn om consistentie te waarborgen. Deze punten zijn weergegeven in de onderstaande tabel. De eerste kolom geeft weer op welk onderdeel of aspect van het beleid en/of van de berekening het betreffende punt betrekking heeft. De tweede kolom geeft een beknopte beschrijving. In de derde kolom geven we weer of we hebben kunnen constateren of de gemeente de betreffende punten heeft geadresseerd met aanpassingen en correcties in de syntax, taakverdeling en de openbare en/of interne documentatie.

Veel van de specifieke punten betreffen één of meerdere facetten van de herbouwkosten, zoals indexatie van bouwkosten en gasloos bouwen. Tijdens de bijeenkomst heeft de gemeente aangegeven dat de herbouwkosten voor de berekeningen in 2021 worden herijkt. Hierdoor zullen veel van de genoemde specifieke punten in 2021 vervallen. De gemeente is voornemens om de benoemde specifieke punten integraal mee te nemen tijdens de herijking.

Het specifieke punt omtrent de selectie van erfpachtrechten in de syntax is in eerste instantie niet beoordeeld als een onjuistheid in de syntax. Na oplevering van de conceptnotitie heeft de gemeente aangegeven dat de selectie onbedoeld is en heeft zij de syntax hierop aangepast.

Beleidsonderdeel	Beschrijving	(Re)actie gemeente
Outputbestanden	Outputbestanden niet geüpdatet naar aanleiding van de meest recente aanpassingen in de syntax	Gecorrigeerd
Herbouwkosten (bijlage 2c en 2e Beleid, OIS-syntax)	De beschikbare informatie over herbouwkosten in tabelvorm en grafische weergave is niet consistent over de verschillende documenten (memo's, curvefitting document, en Beleid)	Consistent in beleidsdocument, consistentie tussen verschillende interne documenten volgt met de herijking herbouwkosten
Herbouwkosten (bijlage 2c en 2e Beleid, OIS-syntax)	De volgorde van de verschillende correcties en indexaties in de syntax komt niet overeen met de volgorde waarin de verschillende indexaties worden toegelicht in het Beleid (Beleid bijlage 2)	Wijze van correcties en indexatie wordt volgend jaar expliciet onderdeel beleid
Herbouwkosten (Beleid & Memo Indexering)	Verwijzing prijspeil in Beleid is 2014 (p. 45), terwijl in memo indexatie wordt vermeld dat herbouwkosten prijspeil 2016 hadden (p. 1)	Correct, aanvullende toelichting in memo indexatie
Herbouwkosten/indexatie (Memo Indexering)	In memo wordt gesuggereerd dat het gaat om de som van structurele kostenstijging en meerkosten gasloos bouwen (p. 2). Het gaat echter om het cumulatieve effect (percentage maal percentage), dit is gelijk aan het getoonde totaal in de tabel	Aanvullende toelichting in memo indexatie opgenomen
Herbouwkosten gasloos bouwen	De correctie voor gasloos bouwen wordt als een-na-laatste toegepast, dit houdt in dat deze correctie voor alle onderdelen van de herbouw geldt (correcties tuin, kwaliteit etc.). Onduidelijk of dit zo in het beleid ook bedoeld is, is niet genoemd	Memo indexatie aangevuld met toelichting, technische toepassing wordt volgend jaar onderdeel beleid
Herbouwkosten marktwerking	De correctie voor marktwerking (9,4 procent) wordt als laatste toegepast, dit houdt in dat deze correctie voor alle onderdelen van de herbouw geldt (correcties tuin, kwaliteit etc.). Onduidelijk of dit zo in het beleid ook bedoeld is, is niet genoemd	Memo indexatie aangevuld door expliciet aan te geven waar correctie op van toepassing is, technische toepassing wordt volgend jaar onderdeel beleid

Beleidsonderdeel	Beschrijving	(Re)actie gemeente
Herbouwkosten	De functionele vorm van de geschatte vergelijkingen van de herbouwkosten is niet fout, maar inhoudelijk niet voor de hand liggend. De gevoeligheid van de uiteindelijke uitkomsten voor deze keuze van functionele vorm is onduidelijk. Niet alle geschatte vergelijkingen zijn opgenomen in het beleidsdocument	Integrale aanpassing volgend jaar met herijking herbouwkosten
Buurtstraatcodes	Op dit moment zijn de buurtstraatnamen een zogenoemde 'string' variabele. Dit is foutgevoeliger voor eventuele typo's en 'vreemde' leestekens zoals trema's en accenten. Een unieke numerieke identificatiecode kan dit risico verkleinen	Gemeente voegt unieke numerieke identificatiecode toe als combinatie van buurtstraatcode en gebruikscode
Straatcodes	Er lijken bij de handmatig gegenereerde straatcodes doublures te zijn, bijvoorbeeld P Cornelisz Hooftstr (98015) en Pieter Cornelisz Hooftstraat (27.715)	Toelichting wordt opgenomen in procesbeschrijving
Selectie specifieke WOZ-objecten	Er wordt in de OIS-syntax handmatig een WOZ-object eruit gefilterd (regel 335). Het is meer generiek om deze observaties uit te sluiten aan de hand van de in de syntax genoemde voorwaarden. Hierdoor zullen ook toekomstige WOZ-objecten met dezelfde voorwaarden op een consistente wijze worden geselecteerd	Handmatige filters worden in actualisatie vervangen door generieke filters
Output en buurtstraatquotes	Het opslaan van tabellen – en daarmee de finale output – naar een ander softwareprogramma is niet in de syntax opgenomen en gebeurt handmatig	In actualisatie wordt dit in syntax opgenomen
Output en buurtstraatquotes	Uit een vergelijking tussen de finale output die volgt uit de OIS-syntax en de apart aangeleverde lijst met buurtstraatquotes blijkt dat er vijf WOZ-objecten zijn met buurtstraatnamen maar zonder buurtstraatcode. Deze worden blijkbaar handmatig verwijderd	Handmatige filters worden in actualisatie vervangen door generieke filters
Selectie erfpachtrechten	Objecten onder het erfpachtrecht AB1955TA worden geselecteerd, maar objecten onder het erfpachtrecht AB1955 niet.	Deze variabele is veranderd in de inputbestanden, in eerste instantie is de selectie hier niet correct op aangepast, nu wel juist doorgevoerd.

Conclusies en aanbevelingen

Het beleid van de gemeente Amsterdam voor de bepaling van erfpachtgrondwaarden komt tot uitdrukking in de toegepaste rekenmethode (syntax). De toegepaste rekenmethode sluit aan op het beleid. Van keuzes die gemaakt zijn in de toegepaste rekenmethode die niet zijn geëxpliciteerd in het beleid, is niet gebleken dat deze niet consistent zijn met het beleid.

We hebben geconstateerd dat de documentatie omtrent de wijze van indexeren van de herbouwkosten op een aantal punten onvoldoende geëxpliciteerd of niet volledig correct was en aanpassing en verduidelijking behoefde. Ook hebben we geconstateerd dat de syntax op een aantal punten niet volledig consistent was met het beleidsdocument. De impact/materialiteit van deze specifieke punten op de buurtstraatquotes 2021 is beperkt. Ter illustratie, de selectie betreffende erfpachtrechten AB1955 leidt tot een aanpassing van de buurtstraatquote, verdeeld over appartementen en eengezinswoningen, voor 37 van de 5.717 buurtstraten. Het grootste verschil bedroeg zeven procentpunt, een verschil van meer dan twee procentpunt is negen keer geconstateerd.

Na de constateringen heeft de gemeente de documentatie en syntax aangevuld. We hebben geconstateerd dat de gemeente hiermee de meeste punten direct heeft aangepast, een aantal punten zal in een volgend stadium worden geadresseerd.

Uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat meerdere medewerkers hebben meegekeken met de bouw van de syntax, maar dat geen sprake was van consequente toepassing van het 'vier-ogen-principe' bij het beheer van de integrale syntax en bij de uitvoering van de berekeningen. De syntax is foutgevoelig vanwege het 'hard' coderen. Uit de interne procesbeschrijving blijkt dat er in het afgelopen jaar geïnvesteerd is de procesbeschrijving en dat er nu duidelijke afspraken liggen over de taakverdeling tussen TAG en OIS.

Naar aanleiding van de beoordeling doen wij de volgende aanbevelingen aan de gemeente:

- Koppel het versiebeheer van de syntax aan het versiebeheer van de documentatie en werk zoveel mogelijk met één integraal document om consistentie te borgen;
- Investeer in een procesbeschrijving voor de OIS-syntax en groepeer binnen deze syntax veranderingen over de jaren, zoals bijvoorbeeld indexatie van herbouwkosten, op een centrale plek;
- Expliciteer de in de toepassing gemaakte keuzes in een geactualiseerde versie van het beleidsdocument en in de overige interne documentatie;
- Pas te allen tijde het 'vier-ogen-principe' toe bij de bouw en het beheer van de syntax, bij berekeningen en bij verwerking van resultaten, test daarnaast of meerdere werknemers binnen de organisatie de berekening kunnen uitvoeren en/of overnemen;
- Bouw een syntax waarin het bepalen van de herbouwkostenfuncties en de herbouwkosten van individuele objecten geïntegreerd is. Dit minimaliseert de foutgevoeligheid van het 'hard' overtypen van de parameters van de herbouwkostenfuncties.
- Vergelijk de uitkomsten van de berekeningen in aantallen objecten per erfpachtrecht, buurtstraat, en voor het totaal aantal objecten met voorgaande jaren. Eventuele verschillen dienen

overeen te komen met de verandering in de woningvoorraad of anderszins uitlegbaar zijn (bijvoorbeeld door wijziging in beleid).

Ten opzichte van voorgaande jaren heeft de gemeente duidelijk geïnvesteerd in documentatie en daarmee de transparantie over en overdraagbaarheid van de uitvoering van de berekening van de buurtstraatquotes vergroot. De herijking van de herbouwkosten in 2021 is een mogelijkheid om de aanbevelingen uit te voeren die SEO al enkele jaren benoemt. Het gaat hierbij dan om een integraal versiebeheer van alle documentatie, het hanteren van het 'vier-ogen-principe' en het integraal bepalen van de herbouwkostenfuncties en de herbouwkosten van individuele objecten binnen één syntax. De gemeente heeft deze ambitie ook tijdens de bijeenkomsten uitgesproken.