VRIJE UNIVERSITEIT AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam

DATUM	ONZE REFERENTIE	UW BRIEF D.D.	UW REFERENTIE
12 november 2024			

E-MAIL	TELFOON	BIJLAGE(N)
h.l.f.de.groot@vu.nl	+31 20 598 6168	

Onderwerp: Second opinion Grondwaardebepaling 2025

Op verzoek van de gemeente Amsterdam heb ik in de maand oktober 2024 een Second Opinion uitgevoerd op de door SEO Economisch Onderzoek (SEO) uitgevoerde toetsing op de bepaling van de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten voor 2025. 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 zoals geformuleerd in het document “Grondprijsbepaling nieuwe uitgiften en bestaande rechten” en de interne documenten waar de onderzoekers zich mede op hebben gebaseerd met technische toelichtingen op uitgangspunten, databewerkingen en gehanteerde rekenmethoden; (ii) een tussentijds voortgangsoverleg met de gemeente en het onderzoeksteam op 9 oktober 2024 waarin de belangrijkste wijzigingen in de grondwaardebepaling en daarbij gehanteerde werkwijze zijn gepresenteerd en procesafspraken zijn gemaakt; (iii) een conceptrapportage en daarop gebaseerde presentatie door een afvaardiging namens SEO van het onderzoeks- en beoordelingsteam (bestaande uit de heer Behrens, de heer Brouwer, de heer Konijn en mevrouw Petrat) aan mij en een afvaardiging van de gemeente op 23 oktober 2024 van de gehanteerde werkwijze en bevindingen van het onderzoeksteam die vervolgens ook zijn besproken, en (iv) de door SEO opgestelde eindnotitie van 1 november 2024 waarin eerder door de gemeente en ondergetekende gemaakte opmerkingen tijdens de bijeenkomst van 23 oktober reeds waren verwerkt.

BEZOEKADRES	POSTADRES
De Boelelaan 1105 Kamer HG 9A-98 1081 HV Amsterdam	Afdeling Ruimtelijke Economie School of Business and Economics De Boelelaan 1105 1081 HV Amsterdam

Samenvatting van de bevindingen

Ik kom tot de conclusie dat SEO op een uitermate 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 R-scripts die door de gemeente zijn ontwikkeld als vertrekpunt genomen en integraal gecontroleerd. Daarbij is onderzocht of data op een adequate wijze worden gebruikt bij de bepaling van de grondwaarde (zonder daarbij uitspraken te doen over de juistheid van de data zelf). Bovendien is een extra check uitgevoerd door de onderzoekers door de cruciale stappen in de analyse (die tezamen ongeveer 80% van de totale analyse beslaan) ook na te bouwen in het pakket STATA om vast te stellen of daaruit dezelfde uitkomsten resulteren.

Deze zorgvuldige werkwijze en de door de onderzoekers gedane bevindingen brengen mij tot de conclusie dat de grondwaardebepaling op een adequate en zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Ik complimenteer de gemeente ook voor de gedane investering om verdere stappen te zetten in het nog transparanter en een eenvoudiger reproduceerbaar maken van de analyse. De overstap naar R heeft daarbij enorm geholpen. De huidige werkwijze is vele malen minder foutengevoelig dan die uit het verleden en komt met het jaar dichter bij het ideaalbeeld van een zonder nadere toelichting van de ontwikkelaar eenvoudig overdraagbare code naar toekomstige medewerkers. Dit is van groot belang voor de continuïteit van een van de jaarlijks terugkerende kernprocessen van de gemeente.

Terugkijkend op de ontwikkelingen in de bepaling over de jaren heen constateer ik een voortdurende verbetering van de uitvoer van het proces en ook een houding van de gemeente die gericht is op enerzijds bewaking van continuïteit en anderzijds optimalisatie van processen waarbij ze open staat voor suggesties en die constructief oppakt. Hoewel er nog enkele verbeteringen mogelijk zijn die met name een duidelijkere link leggen tussen de beschrijving van het beleid en de code is er een punt bereikt waar verdere optimalisatiemogelijkheden beperkt zijn.

Van de onderzoekers heb ik begrepen dat het beperkte aantal opmerkingen die SEO heeft gemaakt op een adequate wijze door de gemeente zijn verwerkt. Het betreft hier zonder uitzondering aanpassingen die geen majeure materiële 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. Bovendien kan ik constateren dat eerder gemaakte opmerkingen tijdens vergelijkbare trajecten in de periode 2017-2023 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 openstaan voor constructief kritisch commentaar.

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 vastgestelde beleid ten aanzien van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Verantwoordelijke medewerkers voeren dit beleid op een 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.

Prof. dr. Henri L.F. de Groot
Hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek

