VU VRIJE UNIVERSITEIT AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam

DATUM	ONZE REFERENTIE	UW BRIEF D.D.	UW REFERENTIE
22 december 2022			

E-MAIL	TELFOON	BIJLAGE(N)
h.l.f.de.groot@vu.nl	020 598 6168	

Onderwerp: Second opinion Grondwaardebepaling 2023

Op verzoek van de gemeente Amsterdam heb ik in de periode oktober-december 2022 een Second Opinion uitgevoerd op het door SEO Economisch Onderzoek (SEO) uitgevoerde toetsing op de bepaling van de grondwaarde 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 aftrapbijeenkomst met de gemeente en het onderzoeksteam op 19 september 2022 waarin de belangrijkste wijzigingen in de grondwaardebepaling en daarbij gehanteerde werkwijze zijn gepresenteerd en procesafspraken zijn gemaakt; (iii) een presentatie door het onderzoeks- en beoordelingsteam (bestaande uit de heren Behrens en Behrens en mevrouw Pel namens SEO) aan mij en een afvaardiging van de gemeente op 24 november 2022 van de gehanteerde werkwijze en bevindingen van het onderzoeksteam die vervolgens ook zijn besproken, en (iv) de door SEO opgestelde eindnotitie van 9 december 2022 waarin eerder door de gemeente en ondergetekende gemaakte opmerkingen tijdens de bijeenkomst van 24 november 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 workflows die door de gemeente zijn ontwikkeld als

BEZOEKADRES

De Boelelaan 1105
Kamer HG 9A-98
1081 HV Amsterdam

POSTADRES

Afdeling Ruimtelijke Economie
School of Business and Economics
De Boelelaan 1105
1081 HV Amsterdam

vertrekpunt genomen en integraal gecontroleerd. Daarbij is ook 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). Bijzondere aandacht is daarbij uitgegaan naar de nieuw bepaalde herbouwkosten en de wijze waarop deze zijn gebruikt in de bepaling van de grondwaarden. In dit proces is slechts een zeer beperkt aantal onvolkomenheden geconstateerd die vervolgens direct tussen onderzoekers en gemeente zijn uitgewisseld en tot enkele aanpassingen in de workflow hebben geleid en een nadere precisering van de beschrijving van het beleid. Nieuw was dit jaar ook het gebruik van het softwarepakket KNIME. Ik juich het gebruik van open source software van harte toe. Tegelijkertijd sluit ik me aan bij zowel de opmerkingen van SEO als de gemeente dat een overstap naar het pakket R voor komende jaren tot een nog verdere verbetering van het proces kan leiden. De aard van het pakket KNIME maakt dat doordat verschillende processtappen een voor een moeten worden uitgevoerd het proces gevoelig wordt voor fouten en relatief tijdsintensief is. Gebruik van R maakt dat hier nog een extra kwaliteitsstap is te behalen. 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.

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 overigens 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. Het meer-ogen principe werkt en wordt ook in toenemende mate binnen de gemeente gehanteerd. Bovendien kan ik constateren dat eerder gemaakte opmerkingen tijdens vergelijkbare trajecten in de periode 2017-2020 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. Hoewel geen onderdeel van deze second opinion ben ik bovendien van mening dat de herijkte bouwkosten die in de nieuwe buurtstraatquotes zijn gebruikt tot een betrouwbaardere bepaling van de grondwaarden leiden. Eerder gemaakte kritische kanttekeningen bij de gehanteerde herbouwkosten komen daarmee te vervallen. 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.

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. De plannen om het komende jaar een extra verbeteringsslag in het proces te maken door de overstap van KNIME naar R te maken kan ik van harte aanbevolen en zal leiden tot een reductie in foutengevoeligheid van het proces en een verder verbeterde transparantie. Het onderstreept dat de gemeente voor het proces dat hier aan de orde is met recht gekarakteriseerd kan worden als een lerende organisatie die streeft naar continue verbetering van haar processen en streeft naar maximale transparantie.

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

