VRIJE UNIVERSITEIT AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam

DATUM	ONZE REFERENTIE	UW BRIEF D.D.	UW REFERENTIE
17 december 2025			

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

Onderwerp: Second opinion Grondwaardebepaling 2026

Op verzoek van de gemeente Amsterdam heb ik in de periode september-december 2025 een Second Opinion uitgevoerd op de door SEO Economisch Onderzoek (SEO) uitgevoerde toetsing op de bepaling van de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten voor 2026. 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 startoverleg met de gemeente en het onderzoeksteam op 11 september 2025 waarin de belangrijkste wijzigingen in de grondwaardebepaling en daarbij gehanteerde werkwijze zijn gepresenteerd en procesafspraken zijn gemaakt; (iii) het door de gemeente gebruikte R-script om de grondwaarde te bepalen; (iv) een conceptrapportage inclusief de STATA code waarmee het R-script door SEO is gecontroleerd; (v) een afsluitend overleg op 11 december 2025 waarin de belangrijkste bevindingen van het onderzoeksteam (bestaande uit de heer Behrens, mevrouw Tillie en mevrouw Van ‘t Klooster) met mij en de gemeente zijn besproken, en (vi) de door SEO opgestelde eindnotitie van 12 december 2025 waarin eerder door de gemeente en ondergetekende gemaakte opmerkingen op de conceptrapportage en laatste besproken punten tijdens de bijeenkomst van 11 december zijn 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 het R-script dat door de gemeente is ontwikkeld als vertrekpunt genomen en integraal gecontroleerd. Bovendien is dit jaar het volledige script van scratch nagebouwd in een alternatief softwarepakket (STATA). Daarbij hebben onderzoekers geconstateerd dat de door de gemeente met behulp van het pakket R vastgestelde grondwaarden identiek zijn aan de door onderzoekers gevonden waarden bepaald met STATA. Dit is naar mijn mening een zeer waardevolle additionele check op de kwaliteit en de juistheid van het door de gemeente ontwikkelde script. Een belangrijke bevinding uit deze exercitie is dat na een aantal jaren ervaring en verfijning van het script de zwakste schakel in het proces zit in de aangeleverde data en het inlezen daarvan. Kleine wijzigingen in de wijze waarop data worden aangeleverd kunnen materiële consequenties hebben voor de uitkomsten. Dit onderstreept het essentiële belang, ook in de toekomst, van een zeer zorgvuldige controle op de aangeleverde data en het juiste inlezen daarvan. Toepassen van het vier-ogen principe en vergelijking van eenvoudige beschrijvende statistieken van de data kunnen hierbij behulpzaam zijn in het vaststellen van eventuele fouten. Volledigheidshalve wijs ik er op dat onderzoekers geen uitspraken hebben gedaan over de juistheid van de gebruikte data, maar slechts over de juistheid van de wijze van inlezen van de data in de gebruikte software.

Deze zorgvuldige werkwijze en dubbele check op de wijze van bepaling van de grondwaarden 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 over de jaren gedane investeringen 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 en geresulteerd in een script dat ook voor de komende jaren een solide vertrekpunt vormt voor het jaarlijks updaten van de grondwaarden. Het script is ook voor andere onderzoekers voldoende toegankelijk om zonder nadere toelichting te kunnen gebruiken, wat van grote waarde is voor de continuïteit van één van de jaarlijks terugkerende kernprocessen van de gemeente. Wel ondersteun ik van harte het advies van de onderzoekers om voor nog meer transparantie te zorgen over de plek in beleidsdocumenten waar parameters / waarden die nodig zijn voor de bepaling van de grondwaarden zijn terug te vinden. Dit kan eenvoudig door overal te verwijzen naar het brondocument en een verwijzing naar de relevante pagina of tabel. Daarmee is niet alleen voor toekomstige gebruikers van het script maar ook voor externen de link tussen het beleid en het script zo transparant als mogelijk.

Terugkijkend op de ontwikkelingen in de bepaling over de jaren heen constateer ik een voortdurende verbetering van de uitvoer van het proces. Ik waardeer de open en op verbetering

gerichte houding van de medewerkers van de gemeente. Die heeft geleid tot een script dat duurzaam gebruikt kan worden, eenvoudig overdraagbaar is en met nog enkele kleine toevoegingen optimale transparantie geeft over de wijze waarop vanuit vastgesteld beleid de grondwaarden worden bepaald.

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 grondwaarden.

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. Eerder gemaakte opmerkingen tijdens vergelijkbare trajecten in de periode 2017-2024 over zowel de inhoud als de gehanteerde werkwijze zijn door de gemeente op een consciëntieuze wijze ter harte genomen waarmee de gemeente met recht als een lerende organisatie kan worden gezien.

Conclusie
Op basis van de door mij onderzochte documenten en gesprekken 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. Het beleid wordt op een kundige en integere wijze uitgevoerd wat leidt tot de vaststelling van grondwaarden die volgen 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

