00252

Cc: 5.1 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1. 5.1.2e e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e; 5.1.2e
Sent: Fri 7/22/2016 1:28:20 PM
Subject: RE: technische check data buurstraatquotes
Received: Fri 7/22/2016 1:28:21 PM

Lijkt mij goede beschrijving voor de technische validatie. Ik heb ook geen alternatief voor Rebel, feit dat ze het onderwerp kennen is groot voordeel.

Van: 5. 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 22 juli 2016 15:16
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1. 5.1.2e e
Onderwerp: technische check data buurstraatquotes

5.1 5.1.2e, in het MT is vorige week afgesproken om een technische check te doen op het BSQ bestand.
5.1.2e heeft daarvoor de onderstaande vraagstelling geformuleerd. Zou jij nog even willen meekijken hierop (anderen als 5.1.2e zijn nl met vakantie). We gaan deze opdracht dan volgende week aankondigen bij Rebel, zodat zij hier alvast rekening mee kunnen houden. Zij kunnen dan direct starten als de rekenregels etc zijn uitgewerkt. We hebben gekozen voor Rebel, omdat zij al ervaring hebben met het bestand en ook onafhankelijk zijn. Nadeel van Rebel kan zijn dat ze al te veel "ingevoerd" zijn op het onderwerp, maar 5.1.2e en ik konden eigenlijk lastig een andere alternatief bedenken.

5.1 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T. 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, Amsterdam

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 22 juli 2016 14:57
Aan: 5. 5.1.2e
Onderwerp: RE: Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling Adviesgroep 19 juli 2016.doc

Aan-/inleiding
De afgelopen periode heeft de gemeente Amsterdam invulling gegeven aan de methode die de Grondwaardecommissie in haar rapport Schoon Schip heeft geadviseerd in het kader van de transitie naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel. De gemeente heeft behoefte aan een zogenaamde technische check op de invulling van deze methode. De technische check kan opgeknipt worden in een aantal onderdelen: een technische check op het data-bestand, een technische check op het bsq-bestand, een technische check op het bq-bestand en een technische check op het bsq-bq-bestand. Hieronder wordt e.e.a. toegelicht.

1. De eerst vraag betreft een technische check op het *data-bestand*:
   Conform advies van de grondwaardecommissie wordt de erfpachtgrondwaarde berekend op basis van de WOZ-waarde. Door deze te verminderen met de vervangingswaarde ontstaat de erfpachtgrondwaarde. De vervangingswaarde is de resultante van de herbouwkosten rekening houdend met de verouderingsfactor. De herbouwkosten worden bepaald door het woningtype en de grootte, en de verouderingsfactor door het bouwjaar. De gemeente berekent op deze wijze per WOZ-object de individuele grondquote, mits alle benodigde variabelen in het WOZ-bestand bekend zijn. De gemeente heeft hiervoor een set van regels voor opgesteld. De eerste vraag is of uw bureau een technische check kan uitvoeren op de toepassing van deze set van regels op het WOZ-bestand om te komen tot de individuele grondquotes. Het betreft nadrukkelijk een technische check en geen oordeel over de methode.
2. De tweede vraag betreft een technische check op het *bsq-bestand*.
   Het bestuurlijk team heeft ervoor gekozen om de erfpachtgrondwaarde bepalen op basis van de zogenaamde buurtstraatquote (bsq). Dit impliceert dat de erfpachter niet de individuele quote moet gebruiken om op basis van de individuele WOZ-waarde de erfpachtgrondwaarde te bepalen, maar de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt bepaald op basis van de individuele grondquotes van de desbetreffende buurtstraat. heeft de gemeente een set van regels gedefinieerd. De gemeente heeft behoefte aan een technische check op de juiste toepassing van de set van regels op het bsq-bestand om te komen tot de buurtstraatquotes. Het betreft nadrukkelijk een technische check en geen oordeel over de methode.
3. De derde vraag betreft een technische check op het *bq-bestand*.
   Op basis van de individuele quotes worden ook de zogenaamde buurtquotes berekend. Een buurt bestaat uit meerdere buurstraten. Hiervoor heeft de gemeente een set van regels gedefinieerd. De gemeente heeft behoefte aan een technische check op de juiste toepassing van de set van regels op het bq-bestand om te komen tot de buurtquotes. Het betreft nadrukkelijk een technische check en geen oordeel over de methode.

4. De vierde vraag betreft een technische check op het gecombineerde *bq-bsq-bestand*

In specifieke gevallen is de gemeente van mening dat de bsq geen recht doet aan de situatie. In dat soort gevallen wordt in plaats van de buurtstraatquote de buurtquote gehanteerd. Hiervoor heeft de gemeente een set van regels gedefinieerd. De gemeente heeft behoefte aan een technische check op de juiste toepassing van de set van regels op het bq-bsq-bestand. Het betreft nadrukkelijk een technische check en geen oordeel over de methode.

Voor wat betreft bureaukeuze stel ik Rebel voor. Rebel is natuurlijk wel een grote naam en professionele organisatie en dus objectief. Maar bovenal kennen ze de materie en de achtergrond, zijn ze equipeerd voor de vraag en kunnen ze daarmee voldoen aan onze eis van snel resultaat.

Graag je reactie,

5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 19 juli 2016 12:20

Aan: 5.1.2e de; 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling Adviesgroep 19 juli 2016.doc

Beste allen,

Ik ben zojuist aanwezig geweest bij de MT-bespreking van het onderwerp externe toets op respectievelijk geactualiseerde grondprijslijst 2016 en WOZ-grondprijssystematiek. Hierbij is het volgende aan de orde gekomen en besloten:

- 5.1.2e heeft aangegeven dat de geactualiseerde grondprijslijst 2016 deze zomer extern getoetst wordt en als dit niet leidt tot aanpassingen van de lijst dan kan het externe advies via de dagmail naar de raad van 14 september. Moet de lijst aangepast worden dan schuift het door naar de raad van op z'n vroegst 5 oktober. (5.1.2e trekt dit)
- Met betrekking tot de eventuele externe toetsing van de WOZ-grondprijssystematiek schetst 5.1.2e zijn denklijn en het MT stemt hiermee in. Deze denklijn is om voortaan een duidelijke knip te maken tussen:

a) grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften (nodig voor grexen, onderhandse onderhandelingen en als bodem in tenders) en
b) grondprijsmethodiek voor bestaande rechten.

De eerste (a) komt tot stand door onze inschatting en expertise en geeft inzicht in de hoogte van de grondprijzen. Het ligt voor de hand dit extern te laten toetsten. Dit is de eerste keer (22 juni in de raad geweest) niet gebeurd, maar de raad zal hier wellicht volgende keer wel een verzoek voor indienen. De tweede (b) is een beschrijving van een methode, waarbij veel van de input externe data is (WOZ, stiko) en geeft geen inzicht in de hoogte van de grondprijzen meer. Hierbij ligt externe toetsing dan ook niet voor de hand.

De producten zullen voortaan in aparte stukken belanden, waarbij duidelijk beschreven wordt dat het om andere zaken gaat (goed op vocabulaire letten). Zullen ook apart de besluitvorming in gaan.

- 5.1.2e verzoekt de scheiding tussen grondprijzen nieuwe uitgiften en methode bestaande rechten en de consequenties voor het al dan niet extern toetsen in een notitie aan het eerstvolgende BT na het reces voor te leggen en hen te vragen hiermee akkoord te gaan. Tevens dient hierbij betrokken te worden of er tussen het moment dat B&W de stukken vrijgeeft voor de inspraak en de WOZ-methodiek vaststelt (25-10) én het moment dat de inspraak start (eind oktober) nog ruimte gereserveerd moet worden voor bespreking van de stukken met de raadscommissie. Als de stukken met de raadscommissie besproken worden voorafgaand aan de inspraak dan kan gepolst worden of ze niet alsnog een externe toets willen op de WOZ-methodiek. Deze kan dan voor inspraak uitgevoerd worden, maar leidt wel tot verschuiving van de inspraak. Zou een verzoek van de raad om een externe toets pas na de inspraak manifest worden, omdat ze niet eerder de kans hebben gehad dit aan te geven dan kan het er toe leiden dat er een nieuwe inspraakronde nodig is vanwege mogelijk aanzienlijk gewijzigde stukken.
- 5.1.2e geeft aan behoefte te hebben aan technische check op het BSQ-bestand, waarbij gekeken wordt of er geen fouten gemaakt zijn in de formules en database en niet de bedoeling is dat keuzes die gemaakt zijn gecontroleerd worden. Het MT stemt in om deze technische controle extern uit te laten voeren (met een heldere afbakening van de opdracht).

Naar aanleiding van de bespreking stel ik het volgende voor:

- VES (nu ik en na zijn vakantie 5.1.2e) stelt in overleg met de vastgoedadviseurs de notitie over de scheiding van het grondprijsbeleid in relatie tot externe toetsing en planning op voor het BT van 13 september.
- R&A is verantwoordelijk voor externe controle van het databestand, zet de opdracht uit en begeleidt deze. VES denkt hierin mee.
- Het lijkt mij verstandig om de externe controle uit te voeren nadat de rekenregels voor het gebruiken van de BQ in plaats van de BSQ zijn toegevoegd en doorgerekend. Vanwege de beperkte tijd tussen definitieve databestand en aanleveren stukken bij BT/B&W lijkt het mij goed om nu al vast een bureau te kiezen en hen vragen hiervoor tijd in te plannen ergens eind augustus.
- Wat betreft bureaukeuze zou ik het niet te ingewikkeld maken en putten uit ervaring. Rebel lijkt eenvoudig maar is wellicht niet handig, omdat dat naar tunnelvisie/klein kringetje neigt. Ortec ligt m.i. niet voor de hand omdat juist de verouderingsfactor bij deze en genen tot bedenkingen leidt.

Hoor graag van jullie of jullie aanvullingen of andere voorstellen hebben.

639418

Groet 5.1.2e

Van: 5. 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 15 juli 2016 13:08

00252

Aan: 5.1.2e de; 5.1.2e ; 5.1. 5.1.2e e

Onderwerp: FW: Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling Adviesgroep 19 juli 2016.doc

Dag allemaal, bijgaand de flap die naar het MT is gegaan over externe advisering grondprijslijst en grondprijsbeleid. 5.1.2e is er dinsdag bij in het MT, misschien handig als 5.1.2e er ook bij kan zijn. Ik overleg maandag nog met jullie wat er lukt in jullie agenda.

5.1 5.1.2e

5.1.2e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T. 5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, Amsterdam

Van: 5. 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 15 juli 2016 13:00

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling Adviesgroep 19 juli 2016.doc