

## Notitie

## Grondwaardebepaling

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| datum         | 19 december 2017            |
| aan           | Gemeente Amsterdam          |
| van           | SEO                         |
| auteurs       | 5.1,2,e , 5.1,2,e , 5.1,2,e |
| Rapportnummer | 2017-86                     |

### Inleiding

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft op 9 mei 2017 besloten tot nieuw beleid ten aanzien van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met dit collegebesluit. Onderdeel van het collegebesluit vormt het jaarlijks toetsen door een externe commissie van deskundigen 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 eind 2017 uit te voeren. Hiertoe heeft SEO een onderzoeks- en beoordelingsteam samengesteld bestaande uit:

- 5.1,2,e
- 5.1,2,e
- 5.1,2,e

*De werkwijze, de bevindingen en de aanbevelingen zoals beschreven in deze notitie zijn onderworpen aan een second opinion door Prof. Dr. H. de Groot, hoogleraar economie aan de Vrije Universiteit Amsterdam.*

In deze notitie beschrijven we achtereenvolgens: de opdracht en de reikwijdte van de opdracht, de gehanteerde werkwijze bij de beoordeling, de bevindingen, en de conclusies en aanbevelingen. De bevindingen worden op hoofdlijnen beschreven. Aan de gemeente Amsterdam is separaat een gedetailleerd bestand geleverd waarin de technische details zijn aangegeven waarop de bevindingen betrekking hebben.

### Opdracht en reikwijdte

De opdracht aan SEO is antwoord te geven op de volgende onderzoeksvraag:

Wordt het nieuwe beleid van de gemeente Amsterdam voor bepaling van de erfpachtgrondwaarde op correcte wijze uitgevoerd?

# Overzicht van opmerkingen bij 19. Notitie grondwaardebepaling erfpacht Gemeente Amsterdam SEO 18122017 concept vertrouwelijk met opm.pdf

---

Pagina: 1

---

 Nummer: 1 Auteur: 5.1,2,e    Onderwerp: Notitie    Datum: 19-12-2017 14:13:20

---

Bij de beantwoording van deze onderzoeksvraag is getoetst of:

- (i) de gekozen uitgangspunten en parameters in het nieuwe beleid op juiste wijze tot uitdrukking komen in de gehanteerde rekenmethoden waarmee de grondwaarde wordt bepaald;
- (ii) de gehanteerde rekenmethoden technisch correct worden toegepast en uitgevoerd.

De beoordeling heeft betrekking op de wijze waarop het beleid ten aanzien van grondwaardebepaling is uitgevoerd en niet op het beleid zelf.

De beoordeling is beperkt tot de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor wonen, zoals omschreven in het document 'De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017'<sup>1</sup>. In dit document is het beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van grondwaardebepaling bij erfpachtrechten beschreven<sup>2</sup>. Ook heeft SEO het bestand ontvangen waarmee de technische berekeningen door de gemeente zijn uitgevoerd<sup>3</sup>. Dit bestand bevat de regels en stappen waarmee de berekeningen door de gemeente zijn uitgevoerd. In het vervolg van deze notitie noemen we dit bestand de syntax. Tot slot heeft SEO het woz-databestand – en de daaraan ten grondslag liggende bronbestanden - ontvangen waarop de gemeente met de syntax de berekeningen heeft uitgevoerd<sup>4</sup>. Deze documenten/bestanden – het beleidsdocument, de syntax en het woz-bestand (en de bronbestanden) – vormen het basismateriaal waarmee de beoordeling is uitgevoerd.

Tot de opdracht behoort het controleren van de berekeningen die door de gemeente zijn gemaakt<sup>1</sup>. Niet tot de opdracht behoort het controleren van de data in de geleverde bestanden. 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.<sup>2</sup>

De beoordeling is uitgevoerd tussen 4 december 2017 en 3 januari 2018.

## Werkwijze

De beoordeling is in een aantal opeenvolgende stappen uitgevoerd.

De eerste stap betrof een presentatie door het gemeente Amsterdam over het beleid en de methode van grondwaarde bepaling. Deze presentatie heeft op 4 december 2017 plaatsgevonden.

De tweede stap betrof een toelichting door de gemeente op de syntax. Deze toelichting heeft plaatsgevonden op 5 december 2017.

De derde stap betrof de controle van de syntax. Deze stap is uitgevoerd door te controleren of:

<sup>1</sup> 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 het collegebesluit van 31 oktober 2017.


<sup>2</sup> Op 6 december heft SEO een geactualiseerde bijlage bij het beleidsdocument ontvangen.

<sup>3</sup> Dit bestand met de naam 'syntax berekening bsq 2016.sps' is ontvangen op 5 december 2017.

<sup>4</sup> Dit bestand met de naam 'WOZbestand 2016 voor SEO.sav' is ontvangen op 6 december 2017. De gemeente en SEO hebben een overeenkomst getekend die ziet op vertrouwelijkheid ten aanzien van dit bestand.

## Pagina: 2

---

 Nummer: 1 Auteur: 5.1,2,e Onderwerp: Notitie Datum: 19-12-2017 14:24:17  
voor de lijst met buurtstraatquotes 2018, gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2016.

---

 Nummer: 2 Auteur: 5.1,2,e 1 Onderwerp: Notitie Datum: 19-12-2017 14:21:32  
ik snap deze disclaimer vanuit seo, maar voorkomen moet worden dat de suggestie gewekt wordt dat de data net zouden kloppen of wij de verkeerde data aangeleverd zouden kunnen hebben.

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

De syntax is volledig gecontroleerd (geen steekproef). Dat wil zeggen dat alle circa 1.700 regels in de syntax zijn gecontroleerd. De controles zijn steeds door ten minste twee personen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tussen 5 en 19 december 2017.

De vierde stap betrof een presentatie door SEO aan de gemeente en professor De Groot over de voortgang en de voorlopige bevindingen. Deze presentatie vond plaats op 11 december 2017. Ten tijde van deze presentatie was circa de helft van de syntax gecontroleerd.

De vijfde stap betrof het opstellen van de conceptnotitie. Deze conceptnotitie is op 19 december 2017 aan de gemeente en professor De Groot aangeboden. Op 21 december 2017 zijn de opmerkingen van de gemeente en van professor De Groot ontvangen. *Tussen 20 december 2017 en 2 januari 2018 heeft de gemeente de syntax gecorrigeerd op basis van de conceptnotitie en een daarbij door SEO geleverde gedetailleerde lijst met bevindingen.*

*De zesde stap betrof de controle door SEO van de door de gemeente uitgevoerde correcties. Deze finale controle vond plaats op 2 januari 2018.*

*De zevende stap betrof het opstellen van de definitieve notitie en bespreking op 3 januari 2018.*

## Bevindingen

### Algemeen beeld

Uit de controles tekenen wij het volgende algemene beeld op.

De syntax resulteert in de door de gemeente gebruikte uitkomsten.

Het beleid voor grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten bij wonen 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. We hebben niet kunnen constateren dat deze keuzes niet consistent zijn met het beleid.

De gemeente werkt met één syntax voor de te verrichten berekeningen, en niet met verschillende syntaxen. Werken met één syntax is te prefereren boven werken met verschillende (deel)syntaxen.



De praktische uitwerking en toepassing van de methode is foutgevoelig. Er wordt regelmatig met 'hard' ingevoerde waardes en formules gewerkt en gekopieerde lijsten. We hebben geconstateerd dat de syntax op een aantal punten niet volledig correct is en aanpassing behoeft (zie 'Specifieke punten').

Het databestand waarop de berekeningen worden uitgevoerd is opgebouwd (gekoppeld) uit verschillende bronbestanden. Deze bronbestanden zijn handmatig gekoppeld in plaats van geautomatiseerd. Handmatige koppeling van bronbestanden is foutgevoelig.


### Specifieke punten

Bij de controle hebben we geconstateerd dat de syntax op een aantal punten niet volledig correct is en aanpassing behoeft. Deze 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 in stap zes hebben kunnen constateren of de gemeente de betreffende punten heeft geadresseerd.


CONCEPT - VERTROUWELIJK

## Pagina: 4

---

 Nummer: 1 Auteur: 5.1,2,e    Onderwerp: Notitie    Datum: 19-12-2017 14:29:05  
maar is het door het handmatig koppelen ook fout gegaan of is het wel goed gegaan maar voor het vervolg te prefereren dit geautomatiseerd te doen.

---

 Nummer: 2 Auteur: 5.1,2,e    Onderwerp: Notitie    Datum: 19-12-2017 14:30:04  
alleen geadresseerd of ook opgelost?


| Beleidsonderdeel/-aspect                                   | Beschrijving probleem   | Gecorrigeerd door gemeente   |
|--|---|--|
| (de)selectie van woningen voor berekening buurtstraatquote | In de syntax worden 118.603 woningen niet meegenomen in de berekening van de BSQ. Volgens het beleidsdocument is het beleid niet van toepassing op erfpachtrechten die vallen onder de Algemene Bepalingen 1985 en 1998 voor woningcorporaties. Het bestand bevat 118.603 woningen die hier aan voldoen, waardoor mogelijk ten onrechte teveel woningen buiten beschouwing blijven in de berekening van de BSQ. | Bespreken met gemeente en als dit punt niet goed gaat nog te corrigeren door gemeente  |
| Herbouwkosten  | Er zijn in de syntax actualisaties doorgevoerd in de bandbreedtes. Deze actualisaties zijn niet terug te vinden in het beleidsdocument.   | Beleidsdocument moet hierop nog worden aangepast.  |
| Herbouwkosten  | Woningtypes 1161 en 1431 in de syntax komen niet voor in het beleidsdocument.   | Beleidsdocument moet hierop nog worden aangepast.  |
| Herbouwkosten  | De bovengrens voor de woningoppervlakte in het beleidsdocument bedraagt 180m <sup>2</sup> . In de syntax wordt gerekend met 181 m <sup>2</sup> .  | Nog te corrigeren door gemeente  |
| Herbouwkosten  | Alle woningen van woningtype 1987 en 1988 worden voor de correctie van herbouwkosten behandeld als woningen in gebied A. Dit woningtype komt echter ook voor in stadsdelen E, F, K, M, N. Waarschijnlijk lopen hier woninggebieden die belastingdienst gebruikt en de stadsdelen van de gemeente door elkaar.   | Bespreken met gemeente en als dit niet goed gaat nog te corrigeren door gemeente. Anders dit expliciteren en/of gebieden hernoemen in het beleidsdocument ter voorkoming van verwarring. |
| Herbouwkosten  | Reproductie door SEO van de geschatte vergelijkingen in bijlage 3 van het beleidsdocument resulteert in sommige gevallen in verschillen met de gerapporteerde vergelijkingen.   | Bespreken met gemeente en als dit niet goed gaat nog te corrigeren door gemeente   |
| Herbouwkosten  | De functionele vorm van de geschatte vergelijkingen in bijlage van het beleidsdocument 3 is niet fout maar inhoudelijk niet voor de hand liggend.   | Bespreken met de gemeente en aanbeveling voor verbetering  |
| Herbouwkosten  | Woningen met oppervlakte 25-29 m <sup>2</sup> worden behandeld als woningen met 30 m <sup>2</sup> .   | Nog te corrigeren door gemeente  |
| Herbouwkosten  | De in de syntax gebruikte coëfficiënt van woningtype 1121 komt niet overeen met de genoemde coëfficiënt in de beleidsdocument.  | Nog te corrigeren door gemeente  |
| Herbouwkosten  | Woningtype 1189 is in het beleidsdocument een aparte woningtype, maar in de syntax gelijkgesteld aan woningtype 1183.   | Nog te corrigeren door gemeente  |
| Kwaliteit  | De correctietabel voor kwaliteit in bijlage 1 kent stappen van € 100 marktwaarde per m <sup>2</sup> . In de syntax wordt gewerkt met stappen van € 20, wat een verfijning van het beleid impliceert. Tevens wordt geïnterpoleerd naar stappen van 1m <sup>2</sup> .   | Beleidsdocument moet hierop nog worden aangepast.  |
| Locatie  | De correctie voor woningen in stadsdeel A09 ontbreekt in de syntax.   | Nog te corrigeren door gemeente  |

## Pagina: 5

---

-  Nummer: 1 Auteur: 5.1,2,e 1 Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:18:39  
ik snap niet zo goed wat hier bedoeld wordt. Ik lees dat ab85 en ab98 rechten toch 61000 keer voorkomen in het bestand terwijl dat niet zou moeten. Maar waarom wordt dan de conclusie getrokken dat er mogelijk ten onrechte woningen buiten beschouwing gelaten worden? Voor de hand liggende conclusie zou mi zijn dat bsq op te veel woningen wordt gebaseerd
-  Nummer: 2 Auteur: 5.1,2,e 1 Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:19:42  
welke zijn dit? Wat is bijlage 3?
-  Nummer: 3 Auteur: 5.1,2,e 1 Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:19:59  
is dit fout in syntax of in bijlage
-  Nummer: 4 Auteur: 5.1,2,e 1 Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:21:11  
is dit fout of is hier een goede reden voor? Die dan wel in beleidsdoc had moeten staan

| Beleidsonderdeel/-aspect                 | Beschrijving probleem   | Gecorrigeerd door gemeente  |
|--|---|---|
| Aggregatie naar BSQ                      | De-selectie van corporatiewoningen (zie eerste punt).   | Bespreken met gemeente en als dit punt niet goed gaat nog te corrigeren door gemeente |
| Regels voor behandeling van uitschieters | In het beleidsdocument is niet gespecificeerd of de rekenregels zoals beschreven op pagina 21 als één geheel moeten worden toegepast, of als opeenvolgende stappen.   | Verduidelijken in beleidsdocument en zorgen voor consistentie met syntax              |
| Regels voor behandeling van uitschieters | Volgens het beleidsdocument is bepaald dat buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote (indien deze beschikbaar is). Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote begrensd. In de syntax wordt niet gerekend met 5% maar met 5%-punt.  | Nog te corrigeren door de gemeente  |
| Koppeling van bronbestanden              | Bij de koppeling wordt impliciet aangenomen dat er geen verandering plaatsvindt van corporatiewoningen naar niet-corporatiewoningen. Hierdoor bestaat het risico dat niet-corporatiewoningen ten onrechte als corporatiewoning worden aangemerkt. Geadviseerd wordt om in de syntax een controle in te bouwen op de AB waarde van de woningen.  | Bespreken met gemeente en toevoegen   |
| Koppeling van bronbestanden              | Bij sommige woningen is de woz-beschikking 2016 nog niet definitief, maar deze zijn wel meegenomen in het werkbestand. Volgens het beleid zouden deze woningen niet meegenomen moeten zijn. Het betreft hier circa 3.500 woningen; circa 1 procent van het totaal.  | Nog te corrigeren door gemeente   |
| Koppeling van bronbestanden              | In het werkbestand zijn woningen waarvan de oppervlakte niet op hele m2 is afgerond, niet meegenomen. Hierdoor is sprake van een verschil in aantal woningen tussen het bronbestand en het werkbestand.   | Nog te corrigeren door gemeente   |
| Overig                                   | In het beleidsdocument staat "Bij de bestemming huurwoningen wordt daarom de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald als hierboven beschreven (WOZ-waarde maal de buurtstraatquote) maar wordt de buurtstraatquote verlaagd met het percentageverschil tussen de beleggingswaarde en de WOZ-waarde." Deze aanpassing heeft niet terug kunnen vinden in de syntax; onbekend is of deze aanpassing plaatsvindt buiten de syntax.          | Bespreken met gemeente en als dit niet goed gaat syntax aanpassen.                    |
| Overig                                   | In bijlage 3 van het beleidsdocument wordt gesteld dat herbouwkosten vermenigvuldigd moeten worden met een factor 1,03. Niet wordt geëxpliciteerd of dit een correctie voor inflatie is, of een andere correctie betreft. In de syntax wordt gecorrigeerd voor deze factor 1,03, waarna verderop in de syntax wordt gecorrigeerd voor inflatie middels een factor 1,03225. Hier lijkt sprake van een dubbele correctie voor inflatie. | Bespreken met gemeente en als dit klopt nog te corrigeren door gemeente               |
| Overig                                   | De waardes in de tabellen van bijlage 3 van het beleidsdocument komen niet overeen met de waardes in de grafieken. De waardes in de grafieken zijn exclusief correctie voor factor 1,03; de tabellen inclusief.   | Nog te corrigeren door de gemeente  |

 Nummer: 1 Auteur: 5.1,2,e Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:22:08  
vervangen door aanpassen in beleidsdoc

---

 Nummer: 2 Auteur: 5.1,2,e 1 Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:22:52  
gaat inderdaad buiten model om.

| Beleidsonderdeel/-aspect | Beschrijving probleem   | Gecorrigeerd door gemeente  |
|--------------------------|---|---|
| Overig                   | Getallen worden afgerond en dit gebeurt niet consequent.  | <i>Nog te corrigeren door de gemeente</i>   |
| Overig                   | Het aantal woz-taxaties is circa 13 duizend minder dan woz-taxaties in 2015. Mogelijk wordt dit verklaard door bezwaren die zijn aangetekend. Volgens het beleid wordt de woz-waarde alleen gebruikt wanneer deze definitief is beslist en eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond. | <i>Gemeente zou na moeten gaan of dit het verschil verklaart in aantal taxaties tussen 2016 en 2017</i> |
| Overig                   | In de correctietabel voor historische woningen in gebied A, code 1987 en 1988 is het verschil in 'reshold' tussen 50-75 m2 € 200, terwijl die in de andere correctietabellen € 300 bedraagt. Deze keuze is niet terug te vinden in het beleid   | <i>Bespreken met gemeente en als dit klopt nog te corrigeren door gemeente</i>                          |

CONCEPT - VERTROUWELIJK

Deze pagina bevat geen opmerkingen.

## Conclusies en aanbevelingen

Het nieuwe 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 zijn gemaakt 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 syntax op een aantal punten niet volledig correct is en aanpassing<sup>1</sup> heeft. Hoe materieel de gevolgen zijn, kan pas worden beoordeeld na aanpassing.

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 'meer-ogen-principe' bij de bouw en het beheer van de integrale syntax, en bij de uitvoering van de berekeningen. De wijze waarop de syntax is opgesteld maken de syntax en de berekeningen foutgevoelig.

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


- Expliciteer de in de toepassing gemaakte keuzes in een geactualiseerde versie van het beleidsdocument.
- Corrigeer de geconstateerde punten in de bestaande syntax zodat er zicht komt op de materialiteit van de gevolgen ervan.
- Bouw een nieuwe en overzichtelijke syntax op een wijze<sup>2</sup> die de foutgevoeligheid minimaliseert.
- Automatiseer de koppeling van de bronbestanden in een syntax.
- Pas te allen tijde het 'meer-ogen-principe' toe bij de bouw en het beheer van de syntax, bij berekeningen en bij verwerking van resultaten.

## Pagina: 8


---

 Nummer: 1 Auteur: 5.1,2,e 1 Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:11:08  
in beleid of in syntax

---

 Nummer: 2 Auteur: 5.1,2,e 001 Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:13:42  
wordt hier bedoeld dat 5.1,2,e ook bepaalde zaken/keuzes alleen heeft gedaan of dat maar 1 iemand van G&O meegekeken heeft met 5.1,2,e. Bij dat laatste is nl in principe wel sprake van meer ogen principe alleen zijn wellicht niet alle ogen kundig genoeg, alhoewel 5.1,2,e doordat hij bij het hele proces aanwezig was ook een hoge mate van kundigheid heeft

---

 Nummer: 3 Auteur: 5.1,2,e Onderwerp: Notitie Datum: 21-12-2017 08:15:13  
hier wordt waarschijnlijk bedoeld dat de huidige syntax wel klopt maar omslachtig is, een omweg neemt, en dat daardoor een nieuwe aan te bevelen is. Dit haal ik niet heel duidelijk uit het rapport of heb ik wat gemist?