



## Rekenkamer Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Gemeente Amsterdam  
T.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 202  
1000AE Amsterdam

datum 6 april 2017  
ons kenmerk RA\_17\_031  
behandeld door A. Kok  
onderwerp open data rekenkameronderzoek *Canonherziening einde tijdvak – gemeentelijke aanbiddingen onderzocht (2012)*

Geachte leden van de raad,

De heer Van Osselaer heeft ons namens de fractie van D66 vijf vragen gesteld naar aanleiding van het onderzoek *Canonherziening einde tijdvak – gemeentelijke aanbiddingen onderzocht (2012)*. De vragen zijn:

1. *Is het mogelijk om de dataset die de rekenkamer in 2012 heeft gebruikt te delen?*
2. *Is het mogelijk om informatie te krijgen over het type woningen in het databestand?*
3. *Wat is de gemiddelde procentuele afwijking tussen de aanbidding van de gemeente en de taxatie van de deskundigen?*
4. *Is het mogelijk om inzicht te krijgen in de locaties van woningen eventueel op basis van postcode?*
5. *Wat is de samenhang tussen enerzijds het verschil tussen gemeentelijke aanbidding en deskundigen en anderzijds de grondwaarde (eventueel per m<sup>2</sup>)?*

Het lijkt mij correct om de beantwoording van deze vragen aan de hele raad te verstrekken. Vandaar deze brief. In de bijlage vindt u onze antwoorden.

De laatste vraag vergt gedeeltelijk nieuwe onderzoeksinspanningen. Ik heb er voor gekozen om geen nieuw onderzoek te doen, maar me te beperken tot het geven van meer informatie over het onderzoek dat we in 2012 hebben uitgevoerd. Als de raad graag aanvullende informatie wil ontvangen, dan zal ik – zoals ik altijd doe bij een verzoek van de raad – dat afwegen tegen onze andere activiteiten en mijn beslissing heroverwegen. Maar het gaat wel – ook gegeven de andere lopende projecten - enige tijd kosten om die eventuele activiteiten uit te voeren.

Met vriendelijke groet,

dr. J.A. de Ridder  
directeur Rekenkamer Metropool Amsterdam

## Bijlage:

Antwoorden op de door D66 gestelde vragen naar aanleiding van het onderzoek *canonherziening einde tijdvak – gemeentelijke aanbiddingen onderzocht (2012)*

*Vraag 1: Is het mogelijk om de dataset die de rekenkamer in 2012 heeft gebruikt te delen?*

Wij hebben gebruik gemaakt van een door onszelf opgebouwd databestand van 96 dossiers. Dit databestand is inmiddels als [open data](#) op onze website beschikbaar gesteld. Tevens hebben wij de data grafisch toegankelijk gemaakt op onze website. Met daarbij een aantal voorbeelden van mogelijke grafieken. We hebben het bestand wel opgeschoond en aangepast om te voorkomen dat gegevens tot specifieke woningen en daarmee tot personen herleidbaar zijn. Er is overleg geweest met het bureau Erfpacht over het feit dat wij dit databestand openbaar gaan maken.

*Vraag 2: Is het mogelijk om informatie te krijgen over het type woningen in het databestand?*

Het bestand bevat informatie over de bestemming. Veelal zijn het (koop)woningen. In één geval is het een winkelruimte met berging en in een ander geval een bedrijfsverzamelgebouw. In twee erfpachtdossiers was de bestemming niet vermeld.

*Vraag 3: Wat is de gemiddelde procentuele afwijking tussen de aanbidding van de gemeente en de taxatie van de deskundigen?*

In 2012 heeft de rekenkamer 232 erfpachtdossiers onderzocht.<sup>1</sup> Bij 96 erfpachtdossiers was voldoende informatie aanwezig om de verschillen tussen de gemeentelijke aanbiddingen en het deskundige rapport te onderzoeken en te beoordelen.<sup>2</sup> Soms viel de door deskundigen getaxeerde grondwaarde hoger uit dan de gemeentelijke aanbidding (12 erfpachtdossiers), maar in de meeste gevallen viel de grondwaardevaststelling door de deskundigen lager uit (84 erfpachtdossiers). Van die 12, 84 en alle 96 dossiers hebben we de gemiddelde afwijking vastgesteld en de gemiddelde procentuele afwijking. In de onderstaande tabel staan de resultaten samengevat.

	aantal	Gemiddelde afwijking	Gemiddelde procentuele afwijking
deskundigen > gemeente	12	€ 3.948,30	20,8 %
deskundige < gemeente	84	€ 12.774,73	26,0 %
Totaal (teken genegeerd)	96	€ 11.671,03	25,4 %

<sup>1</sup> In de periode 2000 tot en met 2011 zijn 7.924 canons herzien. Op grond van de geldende Algemene Bepalingen (AB 1915, AB 1934, AB 1937 en AB 1955) is de grondwaarde voor het merendeel van deze canons (naar schatting 7.446) vastgesteld door drie deskundigen. Bij naar schatting 478 canonherziening was de gemeente verplicht om een aanbidding te doen omdat het erfpachtrecht tussentijds was gesplitst. Voor die herziening geldt dat de erfpachter het recht heeft om de waarde te laten taxeren door drie deskundigen. Van deze 478 canonherzieningen heeft de rekenkamer er 232 onderzocht.

<sup>2</sup> In 36 van de 232 dossiers ontbrak een gemeentelijke aanbidding. De overige 196 erfpachtdossier bevatten wel een gemeentelijke aanbidding. Daarvan zijn 91 aanbiddingen geaccepteerd door de erfpachter. De overige 105 gemeentelijke aanbiddingen zijn niet geaccepteerd. Daarvoor hebben de drie deskundigen een grondwaarde vastgesteld. Bij 9 dossiers was er onvoldoende informatie aanwezig om het verschil tussen deskundigen en gemeente te kunnen onderzoeken.

*Vraag 4: Is het mogelijk om inzicht te krijgen in de locaties van woningen eventueel op basis van postcode?*

We maken geen informatie openbaar waarmee de specifieke woningen kunnen worden getraceerd. Wel hebben we de informatie over de 96 dossier zichtbaar en toegankelijk gemaakt via onze website (zie ook vraag 1). De vermelde x- en y-coördinaten zijn door middel van een at random proces iets aangepast zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek adres. We hebben nog ter illustratie een paar grafische analyses toegevoegd op een kaart van Amsterdam ([zie analyse 1 t/m 3 op onze website](#))

*Vraag 5: Wat is de samenhang tussen enerzijds het verschil tussen gemeentelijke aanbidding en deskundigen en anderzijds de grondwaarde (eventueel per m<sup>2</sup>)?*

Met behulp van de gegevens in het databestand kan de samenhang tussen het verschil in aanbiddingen en de grondwaarde worden vastgesteld. We hebben een dergelijke analyse gedaan met de grondwaarde zoals vastgesteld door de gemeente. Uit die analyse blijkt dat de correlatie (de gebruikte maat voor samenhang) 0,95 is. Dat is heel hoog. Het betekent dat als de gemeente een hoge grondwaarde heeft vastgesteld de afwijking ook groot is. Dat wordt voor een deel verklaard doordat er bij hoge grondwaarden ook meer ruimte is voor afwijkingen. Daarom hebben we ook de correlatie uitgerekend tussen de procentuele afwijkingen en de grondwaarde zoals vastgesteld door de gemeente. De correlatie is dan 0,55. Dat is nog steeds redelijk hoog, wat de constatering ondersteunt dat vooral bij hoge gemeentelijke taxaties de afwijkingen groot zijn. De correlatie is lager omdat bij hoge grondwaarden de procentuele afwijkingen afvlakken, ofwel steeds minder toenemen. In [analyse 4 en 5 op onze website](#) is dat verschil tussen absoluut en procentueel grafisch zichtbaar gemaakt.

Hetzelfde patroon kunnen we ook laten zien als we de 84 aanbiddingen waarbij de gemeente een hogere taxatie had dan de deskundigen verdelen in drie klassen van grondwaarden.<sup>3</sup> De resultaten staan in onderstaand tabel. Ook daar valt op dat naarmate de grondwaarde hoger is, ook het gemiddelde procentuele verschil tussen de gemeente en de drie taxateurs stijgt.

*De verschillen in procentuele afwijkingen bij drie klassen van grondwaarden, waarbij de taxatie door deskundigen lager was dan de bepaling van de grondwaarde door de gemeente*

Klasse grondwaarde gemeente	Aantal	Gemiddelde procentuele afwijking
Van 0 tot € 30.000	31	16,4 %
Van € 30.000 tot € 50.000	38	27,7 %
Van € 50.000 tot € 200.000	15	41,8 %
totaal	84	26,0 %

Voor de grondwaarde per m<sup>2</sup> zouden we nieuwe onderzoeksinspanningen moet plegen (concreet: de koppeling aan BAG-gegevens). Dat hebben we niet gedaan. Er is in deze bijlage alleen meer informatie gegeven over het onderzoek dat in 2012 door ons is uitgevoerd.

<sup>3</sup> Voor de groep van 12 aanbiddingen waarbij de gemeente lager was dan de deskundigen wordt de groepen bij uitsplitsing te klein om zinnige informatie op te leveren.