Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Ombudsman Metropool Amsterdam
t.a.v. Munish Ramlal
*[Uitsluitend per e-mail]*

Datum 29 september 2026
Behandeld door Sarah Naipal, Grond en Ontwikkeling, sarah.naipal@amsterdam.nl, 06-4134 4822
Bijlage -

Onderwerp Bestuurlijke reactie op de tweede brief van de Ombudsman van 15 juni jl. inhoudende een informatieverzoek op grond van artikel 9:31 Algemene wet bestuursrecht over 'foutieve' gegevens bij berekening erfpachtkosten

Geachte heer Ramlal,

In uw brief van 15 juni 2026 doet u een aanvullend informatieverzoek op grond van artikel 9:31 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) naar aanleiding van onze bestuurlijke reactie van 12 mei jl. over het gebruik van gegevens bij de berekening van erfpachtkosten. U geeft aan dat na beantwoording van uw eerdere vragen, een gedeelte van de vragen nog niet is beantwoord. Uw vervolgverzoek om informatie gaat over modellen en data voor het uitvoeren van een specifieke analyse die in het verleden is gemaakt, voorafgaand aan het opstellen van de definitieve buurtstraatquote (BSQ) lijst van 2017, en een analyse die daarna op verzoek van een raadslid is opgesteld. Daarnaast wilt u ook graag een lijst ontvangen waaruit blijkt welke erfpachters een hogere BSQ hebben gekregen als gevolg van 'foutieve' woningtypes zoals gesignaleerd in een ambtelijke memo 'Foutieve inputdata BSQ berekening' van 26 februari 2017.

Het college hecht eraan om transparant en zorgvuldig om te gaan met dit onderwerp en zal uw verzoeken puntsgewijs beantwoorden.

Verzoek 1. Model en data bij de memo 'Foutieve inputdata BSQ berekening' (2017)
U verzoekt om openbaarmaking van het model en de data die zijn gebruikt voor de analyse in de eerdergenoemde memo van 26 februari 2017. Deze memo is destijds opgesteld in het interne beleidsvormingsproces voorafgaand aan de bestuurlijke vaststelling van de overstapregeling en buurstraatquotes en was niet bedoeld voor openbaarmaking. In het kader van transparantie zijn alle stukken, die zijn opgesteld gedurende het erfpachtvernieuwingsproces, (actief) openbaar gemaakt. Zo ook deze memo.

Op basis van de titel van de memo kan ik mij voorstellen dat de indruk is ontstaan dat er ‘foutieve’ woningtypen zijn gebruikt bij de berekening van de buurtstraatquote. In de brief van 12 mei jl. heb ik gepoogd dit te ontkrachten. Ik constateer dat u nog steeds in de veronderstelling bent dat er verkeerde woningtypen zijn gebruikt bij de BSQ-berekening. Ik wil nogmaals benadrukken dat dit niet het geval is. De analyse in de ambtelijke memo betreft een vergelijking van WOZ-bestanden uit twee verschillende peiljaren (namelijk peiljaar 2014 en peiljaar 2015), waarbij verschillen in het WOZ-bestand van 2015 ten opzichte van het bestand van 2014 zichtbaar werden. Ambtelijk werd verondersteld dat er een ‘fout’ in één van de WOZ-databestanden zat, vandaar de naam van de memo, maar dat bleek na toelichting door dienst Belastingen niet zo te zijn. Het WOZ-bestand wijzigt door de jaren heen vanwege kwaliteitsverbeteringen. Vanuit dit perspectief had na afloop de titel van de memo veranderd kunnen worden, maar dat is niet gebeurd. Het is niet gebruikelijk om titels van ambtelijke notities na afloop van een bespreking te veranderen conform de uitkomst van een overleg.
Alle erfpachters hebben overigens ook de mogelijkheid gehad om bezwaar te maken tegen hun WOZ-beschikking. Ook is het mogelijk om een taxatieverslag (inclusief SOC/objectgegevens) op te vragen bij Belastingen als er zaken onduidelijk zijn of niet lijken te kloppen.

De definitieve BSQ-berekeningen zijn gemaakt op basis van bestuurlijke keuzes voor rekenregels. Het college en de raad waren destijds op de hoogte van de kwaliteitsverbeteringen, die hadden plaatsgevonden in het WOZ-bestand en de wijzigingen die daarvan het gevolg waren. Daarnaast heeft het college destijds het advies van Belastingen opgevolgd om geen gegevens op objectniveau uit verschillende peiljaren te combineren, omdat dit tot inconsistenties zou leiden. Het combineren van de gegevens op objectniveau (SOC) uit het WOZ-bestand van 2015 en 2014 heeft ‘cherrypicking’ als gevolg. Erfpachters kunnen dan de waardes en gegevens uit de verschillende jaren die hen het beste uitkomen kiezen. Een wijziging van de SOC-code kan verder doorwerken in zowel de WOZ-waarde als de opstalwaarde. Voor een zuivere BSQ-berekening moeten beide waarden op dezelfde SOC-code zijn gebaseerd. De door Belastingen vastgestelde WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2014 kan echter niet met terugwerkende kracht worden aangepast en blijft gebaseerd op de oorspronkelijke SOC-code uit de taxatie. In het geval toepassing van de geactualiseerde SOC-code zou worden uitgevoerd, dan kan de BSQ alsnog (mogelijk) stijgen als gevolg van de hogere WOZ waarde.

Er zijn dus geen ‘foute’ woningtypen gebruikt, maar er is bestuurlijk bewust de keuze gemaakt om de woningtypen uit hetzelfde bestand als de WOZ-waarden te gebruiken. Dit betekent concreet dat de SOC-codes uit 2014 worden gebruikt met het WOZ-bestand uit 2014. Er had bestuurlijk een andere keuze gemaakt kunnen worden - welke keuze alsdan zou afwijken van het advies van Belastingen - maar dat maakt niet dat de gekozen methode gebruik maakt van foutieve inputdata. Dat elke keuze consequenties heeft is evident. Deze zijn destijds in de afweging meegenomen. Zo geeft u in uw brief aan dat “Het toepassen van een correct woningtype leidt bij 27.196 eengezinswoningen en 34.922 meergezinswoningen tot een lagere BSQ en daarmee tot lagere erfpachtkosten.” Dit staat in de memo van 26 februari 2017. Echter het is ook belangrijk om in ogenschouw te nemen dat in dezelfde memo staat dat 1.341 eengezinswoningen en 51.446 meergezinswoningen een hogere BSQ zouden hebben. Dit zou betekenen dat door het combineren van WOZ-gegevens uit verschillende peiljaren juist bij méér erfpachters van meergezinswoningen de BSQ hoger zou uitvallen.

Aan uw verzoek om de brondata en de BSQ-berekeningen op te leveren, die zijn gebruikt bij het opstellen van de ambtelijke memo, kan ik gedeeltelijk voldoen. Er is grondig gezocht in archiefsystemen en navraag gedaan bij (oud-)medewerkers. De brondata, met WOZ-gegevens en BSQ's met peiljaar 1 januari 2014 en peiljaar 1 januari 2015 zijn beschikbaar. Het gaat om zes zeer omvangrijke, vertrouwelijke bestanden. Daarom stel ik voor om u, tijdens een nog in te plannen overleg, ambtelijk inzicht te geven in de berekening en het WOZ-databestand en vervolgens te bespreken op welke wijze de gegevens het beste aan u verstrekt kunnen worden. De berekeningen die hebben geleid tot de tabellen in de memo uit 2017 kan ik helaas niet meer achterhalen.

Verzoek 2. Model en data bij de beantwoording technische vraag 5 van het CDA (2025)
De berekeningen ten behoeve van de beantwoording van de technische vraag van het CDA hebben veel recenter plaatsgevonden en ik ben uiteraard bereid inzicht te geven in de gebruikte data en de berekening. Het databestand dat hiervoor gebruikt is, is gelijk aan het databestand dat voor de berekeningen van de analyse in 2017 is gebruikt.

Voor de berekeningen is het volledige WOZ-databestand gebruikt, dat destijds onder geheimhouding door Belastingen is verstrekt. Ik verstrek u deze gegevens in het kader van uw onderzoek naar de erfpachtberekening en met inachtneming van de medewerkingsplicht krachtens artikel 9:31 Awb. Tegelijk wijs ik erop dat de verstrekte gegevens WOZ-gegevens betreffen en daarmee vallen onder het bijzondere en restrictieve regime van de Wet WOZ. Dit regime beschermt de vertrouwelijkheid van fiscale en WOZ-gegevens. De gemeente kan en mag deze gegevens dus niet openbaar maken. Het verstrekken van deze zogenaamde bulkinformatie aan derden is niet toegestaan.

Ik ga ervan uit dat u en uw medewerkers deze gegevens vertrouwelijk behandelen binnen uw wettelijke taak. Tegen die achtergrond verzoek ik u de gegevens uitsluitend te gebruiken voor het concrete onderzoek naar de erfpachtberekening, de gegevens niet verder te delen, de gegevens veilig te bewaren en in eventuele rapportages geen herleidbare WOZ-gegevens, fiscale gegevens of adresgegevens op te nemen. Ook verzoek ik u de gegevens na het beëindigen van uw informatieverzoek danwel onderzoek te vernietigen. Ik begrijp dat u op grond van artikel 9:31, vijfde lid van de Awb een eigen afweging maakt over eventuele beperkingen op het gebruik of delen van informatie. Met deze toelichting wil ik het vertrouwelijke karakter van de gegevens en het belang van beperkte verwerking uitdrukkelijk onder uw aandacht brengen.

Omdat het om een omvangrijk en vertrouwelijk bestand gaat stel ik voor om u, tijdens een nog in te plannen overleg, ambtelijk inzicht te geven in de berekening en het WOZ-databestand en vervolgens te bespreken op welke wijze de gegevens het beste aan u verstrekt kunnen worden.

Verzoek 3. Lijst van buurtstraten en adressen met een te hoge BSQ
U verzoekt om een lijst met buurtstraten en adressen. Op die lijst wilt u zien welke erfpachters volgens u een hogere BSQ hebben gekregen door 'foutieve' woningtypen. U vraagt om drie onderdelen:

- De BSQ op basis van het 'foutieve' woningtype uit het WOZ-bestand met peildatum 1 januari 2014.

- De BSQ op basis van het ‘gecorrigeerde’ woningtype uit het WOZ-bestand met peildatum 1 januari 2015.
- De adressen binnen deze buurtstraten.

Zoals ik bij verzoek 1 heb toegelicht, gaat het niet om foutieve gegevens. Het gaat om verbeteringen in het WOZ-bestand. Indien woningkenmerken op enig moment in het WOZ-bestand worden verbeterd, worden de WOZ-waarden die in de daarvoor gelegen jaren zijn afgegeven niet met terugwerkende kracht aangepast, ondanks dat de het aangepaste kenmerk wellicht tot een andere WOZ-waarde had geleid. Er bestaat daarom geen aangepast of herijkt WOZ-bestand met peildatum 2014 met gecorrigeerde woningtypen. Erfpachters hebben zelf altijd de mogelijkheid gehad om bezwaar te maken tegen een WOZ-beschikking (inclusief opgenomen woningtype).

Voor de lijst die u vraagt, moeten wij een nieuwe berekening maken die fictief is en waar geen status aan kan worden ontleend door erfpachters. Die berekening zou uitgaan van een andere methode dan de methode die het bestuur in 2017 heeft vastgesteld. Wanneer WOZ-gegevens uit verschillende jaren worden gecombineerd wijkt dit nadrukkelijk af van het advies van Belastingen en heeft ‘cherrypicking’ van gegevens tot gevolg. De nieuwe BSQ-berekening is niet kloppend, omdat de gegevens in deze nieuwe lijst niet als één geheel zijn vastgesteld.

De destijds bestuurlijk vastgestelde lijst met buurtstraatquotes 2017 is de juiste lijst. Het college is niet voornemens om een dergelijke alternatieve lijst op te stellen, die geen enkele werkingssfeer heeft, omdat dit tot onbegrip en verwarring kan leiden bij erfpachters. Ook kost het opstellen van een dergelijke lijst en het beantwoorden van eventuele vragen van erfpachters daarover ambtelijke capaciteit, die het college in deze tijd van bezuinigingen graag wil benutten voor de afhandeling van onder meer overstapaanvragen.

Ik hoop dat ik hiermee heb voldaan aan uw informatieverzoek en uw zorgen heb weggenomen. Als u nog aanvullende vragen heeft of als iets nog niet helemaal duidelijk is, blijf ik bereid dit verder toe te lichten in een gesprek.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Alexander Scholtes
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Bouwstimulering en Gezondheid