Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief
Afdoening toezegging

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	3 februari 2022
Portefeuille(s)	Grondzaken
Portefeuillehouder(s):	Marieke van Doorninck
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling (bestuurszaken.go@amsterdam.nl)
Onderwerp	Afdoening toezegging uit de commissievergadering van 9 december 2020 (agendapunt 14) inzake nader advies gemeenteadvocaat over transparantie buurtstraatquote).

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw vergadering van 9 december 2020 heb ik op een vraag van het raadslid Van Schijndel (Forum voor Democratie) toegezegd de gemeenteadvocaat om nader advies te vragen over de transparantie en de narekenbaarheid van de buurtstraatquote (BSQ).

Allereerst wil ik benadrukken dat de gemeente altijd het doel heeft gehad om bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel zo compleet mogelijk inzicht te bieden in het beleid, de uitgangspunten en de uitwerking. Dit blijven we ook constant verbeteren. In de brief geef ik aan welke gegevensverstrekking de gemeente heeft uitgebreid. Vervolgens leg ik u in deze brief uit welke gegevens de gemeente op grond van de wet niet mag verstrekken. Tot slot geef ik aan waar ik nog mogelijkheden zie om erfpachters nog meer inzicht te bieden in het berekenen van de buurtstraatquote.

De buurtstraatquote (BSQ)
Zoals u weet wordt de erfpachtgrondwaarde voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht bepaald aan de hand van de WOZ-waarde en de BSQ. De gemeenteraad heeft destijds met deze methode ingestemd, mede omdat hiermee een uitvoerbaar systeem ontstond waarmee grote aantallen erfpachters in staat konden worden gesteld om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De BSQ is het gemiddelde van individuele grondquotes in een buurtstraat. Door het hanteren van de BSQ kan daarom voor woningen waarvoor geen opstalwaarde kan worden bepaald, aan de hand van de BSQ, toch een erfpachtgrondwaarde worden bepaald. Daarnaast wordt met de BSQ recht gedaan aan locatieverschillen, omdat waardeverschillen in buurtstraten worden uitgemiddeld.

Berekenen van de buurtstraatquote
Elke erfpachter kan aan de hand van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en de grondwaarderapporten in principe de grondquote van zijn eigen woning narekenen. Het is echter niet mogelijk om de BSQ exact na te rekenen, omdat daarvoor grondquotes van het merendeel van de woningen in een buurtstraat noodzakelijk zijn. Voor de berekening van een grondquote van een woning is inzicht in specifieke woningkenmerken nodig

en die zijn enkel bij de woningeigenaar c.q. erfpachter bekend en niet openbaar toegankelijk. De gemeente kan deze gegevens dus niet verstrekken.

Uitbereiding informatieverstrekking
Om tegemoet te komen aan de roep om inzichtelijker te maken op basis van welke gegevens de erfpachtgrondwaarde tot stand is gekomen, is de informatieverstrekking daarover de afgelopen periode uitgebreid. Ik geef daarvan twee voorbeelden.

1. WOZ-waarde in openbare Waardeloket
Tot voor kort waren de WOZ-waarden met waardepeildatum 1 januari 2014 niet openbaar en daarom ook niet in het Waardeloket opgenomen. Om die reden konden deze WOZ-waarden niet door de gemeente worden verstrekt. Hierin is verandering gekomen toen de Waarderingskamer – het controlerend orgaan bij de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten - besloot over te gaan tot het opnemen van de WOZ-waarden met waardepeildatum 1 januari 2014 in het Waardeloket. Ik maakte daarvan al melding in mijn raadsbrief van 7 september 2020. Hierdoor werd het mogelijk erfpachters inzicht te geven in WOZ-waarden, die een onderdeel zijn van de bepaling van de BSQ's.

2. Verstrekken van grondwaarderapporten
Daarnaast is gestart met het verstrekken van grondwaarderapporten aan erfpachters die daartoe een verzoek indienden. In deze rapporten wordt respectievelijk inzicht gegeven in de wijze waarop de woningwaarde en de wijze waarop de BSQ is bepaald. Beide gegevens verschaffen relevante inzichten voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde. In mijn brief van 24 november 2020 informeerde ik u hier al uitvoerig over. Voor meer informatie over de grondwaarderapporten verwijs ik u dan ook graag naar die brief. De grondwaarderapporten zijn op dit moment voor de erfpachter nog altijd op aanvraag beschikbaar.

Juridisch advies
Veel informatie wordt inmiddels door de gemeente met erfpachters gedeeld, maar hiermee is de BSQ door de erfpachters helaas nog niet exact na te rekenen. Zoals aangegeven wil de gemeente hierin graag zo transparant mogelijk zijn, maar mag zij deze gegevens op basis van de wet niet verstrekken. We hebben de gemeenteadvocaat hierbij om advies gevraagd.

Deze geeft aan dat het de gemeente in haar hoedanigheid van bloot eigenaar, vanuit het oogpunt van het zorgvuldigheidsbeginsel, als één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, niet is toegestaan WOZ-objectkenmerken openbaar te maken en aan derden te verstrekken.

Daarnaast verhinderen artikel 40, lid 2 van de Wet WOZ en de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) het de gemeente om alle gegevens te verstrekken die voor de erfpachters noodzakelijk zijn om de BSQ volledig te kunnen narekenen. Ook als grondeigenaar is de gemeente simpelweg gehouden om zorgvuldig met gegevens om te gaan. Daarnaast is het onttrekken van grote aantallen gegevens tegelijk aan het Waardeloket of het verstrekken van deze zogenaamde bulkinformatie aan derden niet toegestaan. Voor het massaal en/of geautomatiseerd opvragen van WOZ-waarden van woningen zijn nog geen nadere regels gesteld

als bedoeld in artikel 40a, tweede lid, van de Wet WOZ. De gemeente kan en mag deze gegevens dus niet openbaar maken.

Het standpunt van de gemeenteadvocaat is voorgelegd aan de Waarderingskamer. De Waarderingskamer deelt de opvatting van de gemeenteadvocaat.

Mogelijke uitbreiding van informatieverstrekking
Met inachtneming van de wettelijke beperkingen is na het ingewonnen juridisch advies ruimte gevonden om de volgende informatie te verstrekken aan erfpachters die daarom verzoeken:

(i) De adressen van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen;
(ii) De adressen van woningen in de buurtstraat die niet zijn gebruikt voor de berekening van de BSQ/onbezwaarde waarde en de reden daarvoor;
(iii) De individuele grondquotes van de woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen;
(iv) De 'leeg' rekenmodel: een format waarmee de stappen om te komen tot de BSQ inzichtelijk worden;
(v) De gehanteerde WOZ-waarden van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde van deze woningen te berekenen;
(vi) De gehanteerde herbouwkosten van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen van deze woningen (exclusief de onderliggende woningkenmerken en bijbehorende berekening daarvan).

Met deze informatie kan de erfpachter de gehanteerde BSQ en het individuele aanbod tot overstap in aanzienlijke mate narekenen en controleren. De komende tijd wordt gewerkt aan systemen om deze data-verstrekking geautomatiseerd te genereren, om hiermee de levering van de bovenstaande informatie aan erfpachters die daarom verzoeken op een efficiënte wijze mogelijk te maken.

Conclusie
In de afgelopen periode heeft de gemeente zich ingezet om de erfpachter een nog completer beeld te geven in het berekenen van de BSQ en daarmee de berekening van de erfpachtgrondwaarde. Ik gaf daarvan enkele voorbeelden. Op basis van juridisch advies breiden we de gegevensverstrekking, met inachtneming van de wettelijke beperkingen, de komende periode nog verder uit. Dit geeft de erfpachter de mogelijkheid om de BSQ en het individuele aanbod tot overstap in aanzienlijke mate na te rekenen en te controleren. Helaas moet ik ook constateren dat het daarmee nog niet mogelijk is om andere gegevens te verstrekken om de BSQ exact na te rekenen, omdat ook de gemeente gehouden is aan de wet.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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



Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid