Verslag bijeenkomst Ombudsman Metropool Amsterdam d.d. 8 juli 2020 ten kantore van de Ombudsman Jacob Bontiusplaats 9 te Amsterdam

Aanwezig:

- [redacted] Senior onderzoeker Ombudsman Metropool Amsterdam
- [redacted] Senior onderzoeker Ombudsman Metropool Amsterdam
- [redacted] Team Advisering Grondprijzen (TAG), G&O, gemeente Amsterdam
- [redacted] Senior adviseur grondprijzen, TAG, G&O, gemeente Amsterdam
- [redacted] Medewerker Team Werkprocessen, Klanten en Stakeholders, Erfpacht & Uitgifte, G&O, gemeente Amsterdam
- [redacted] Senior adviseur grondprijzen, TAG, G&O, gemeente Amsterdam (voorzitter en verslag)

1. **Opening**
   Aanleiding voor de bijeenkomst vormt in de basis de brief van de Ombudsman van 2 december 2019. Naar aanleiding van deze brief heeft op 18 december een gesprek plaatsgevonden met enkele directieleden van G&O. Tijdens dat gesprek zijn afspraken gemaakt. De afspraken zijn weliswaar vastgelegd in een concept-verslag van de gemeente, maar dat concept is nooit vastgesteld. Ondertussen hebben er, rond het dossier Overstap en onderdelen uit de brief van 2 december, veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Er lag een uitgebreide concept-antwoordbrief op de brief van 2 december, maar de beantwoording was complex en omvangrijk en het leek daarom beter om opnieuw een gesprek te voeren om de ontwikkelingen te bespreken en de berekeningsmethode van de BSQ mondeling toe te lichten en de nog openstaande knelpunten met elkaar te bespreken. [redacted] is gevraagd daarbij als voorzitter van het overleg op te treden.

2. **Voorstelronde**
   Omdat nog niet iedereen aan tafel elkaar kent wordt gestart met een korte voorstelronde. [redacted] Senior Onderzoeker bij de Ombudsman [redacted] Senior Onderzoeker bij de Ombudsman en een collega van [redacted] het Team Advisering Grondprijzen van G&O en houdt zich met name bezig met zaken rond de WOZ/BSQ, zoals bepaling onbezwaarde waarde en berekening BSQ's. [redacted] bij TAG in dienst getreden als Senior adviseur grondprijzen [redacted] bij Erfpacht & Uitgifte met name op het gebied van de klantencontacten en werkprocessen. [redacted] Senior adviseur grondprijsbeleid bij TAG [redacted]

3. **De positie van de Ombudsman in dit proces**
   [redacted] schetst de rol van de Ombudsman en geeft aan dat de Ombudsman met betrekking tot met name de Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht door meerdere burgers is benaderd over het gebrek aan transparantie rond de berekening van de erfpachtgrondwaarde. Daar liggen onder meer de BSQ en de WOZ-waarde van 1 januari 2014 aan ten grondslag. De Ombudsman behandelt klachten over instanties en personen waarvoor

de gemeente verantwoordelijk is. Iedereen mag een klacht indienen. De burger kan bij de Ombudsman terecht als een bij de gemeentelijke instantie ingediende klacht niet naar tevredenheid is behandeld. De ombudsman kijkt of de burger op de juiste manier is geholpen. De Ombudsman voert zijn werk onafhankelijk en onpartijdig uit. De ombudsman – Arre Zuurmond – wordt benoemd door de Gemeenteraad (afgelopen december is de ombudsman herbenoemd voor een periode van 6 jaar)..

4. **De brief van 2 december 2019**

[redacted] schetst in het kort de inhoud van de brief (zie ook bij "Opening"). De Ombudsman is regelmatig benaderd door inwoners van Amsterdam met een eigen woning in verband met de herziening van het erfpachtstelsel. Meerdere erfpachters hebben zich beklaagd over hun ervaringen met de herziening. De klachten richten zich kort gezegd op een aantal kwesties: de berekening herbouwwaarde, de toepassing van de WOZ-waarde, de onvolledige presentatie van de keuzemogelijkheden, het naast elkaar lopen van de herziening einde tijdvak en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, en het tempo waarin de aanbiedingen worden verstuurd.

[redacted] geeft, in vervolg op een in een eerder stadium gegeven toelichting [redacted] een reactie op de genoemde kwesties. Met betrekking tot de berekening van de herbouwwaarde merkt hij allereerst op dat het verstandig is eerst in te gaan op de berekeningsmethodiek. Op advies van de Grondwaardecommissie wordt de residuele methode gehanteerd om de grondwaarde te bepalen. De Grondwaardecommissie adviseerde destijds tevens om de WOZ-waarde daarbij als uitgangspunt te nemen. Door de (genormeerde) opstalwaarde in mindering te brengen op de WOZ-waarde resteert de grondwaarde. Uit de grondwaarde kan vervolgens de canon worden afgeleid. De WOZ-waarde is voor iedere erfpachter bekend, begrijpelijk, controleerbaar en vanuit het publiekrecht bestaat de mogelijkheid van bezwaar en beroep. [redacted] geeft aan dat bewust gekozen is voor de WOZ als basis voor de woningwaarde omdat dit het enige objectief vastgelegde waardebegrip is. Voor de (genormeerde) opstalwaarde wordt uitgegaan van de (genormeerde) herbouwkosten. De herbouwkosten bestaan uit sloopkosten en bouwkosten. In de normering wordt rekening gehouden met het type woning en een voor de locatie en de bestemming representatief kwaliteitsniveau. Hiermee wordt voorkomen dat vergelijkbare kavels met eenzelfde bestemming verschillende grondwaarden kennen. Deze methodiek leidt er ook toe dat grondwaarden niet per individueel pand worden bepaald. Voor de bepaling van de opstalwaarde worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woning- en gebouwtypen. Bij de bestemming 'wonen' zijn de referenties gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes die Belastingen Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling. Zo zijn er bijvoorbeeld referenties voor hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen en bovenwoningen. Als per woningtype meerdere uitvoeringen mogelijk zijn dan wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs van die woningtypes. De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten. Voor het bepalen van de grondwaarde met behulp van de WOZ/BSQ-methode wordt per object de opstalwaarde in mindering gebracht op de WOZ-waarde. Het residu (de grondwaarde) wordt omgezet in een percentage van de WOZ-waarde: de Buurt Straat Quote (BSQ), zodat elke erfpachter op relatief eenvoudige wijze, met de formule WOZxBSQ, de grondwaarde voor zijn eigen woning kan uitrekenen. De BSQ wordt berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. Door het toepassen van rekenregels en de middeling worden extreme uitschieters vermeden. De

rekenregels hebben tot gevolg dat geen grondquote voor een individuele woning wordt gebruikt bij de berekening van de individuele grondaanbieding. Het is dan ook niet mogelijk om voor elke woning afzonderlijk een grondquote af te geven. Omdat bij wijziging van een bestaand erfpachtrecht sprake is van een bestaande contractrelatie met de erfpachter en de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract, alsmede uit coulance en het bevorderen van het draagvlak voor het erfpachtstelsel, vindt op de grondwaarde een afslag van 10% plaats om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Met deze 10% wordt eveneens het verschil in waarde tussen eigendom en erfpacht overbrugd. Vervolgens wordt de canon bepaald door vermenigvuldiging van de erfpachtgrondwaarde met het jaarlijks vast te stellen canonpercentage. Bij aanvragen in het kader van de Overstap wordt daarbovenop nog een korting toegepast van 35%. Voor verzoeken ingediend na 7 januari 2020 geldt een korting van 25%. De gemeente maakt de buurstraatquotes en het canonpercentage jaarlijks bekend. De nadere rekenregels rond de BSQ zijn vastgelegd in het (openbare en gepubliceerde stuk) Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Hierin staat beschreven welke data worden gebruikt en welke berekeningen vervolgens worden gedaan om tot een lijst met buurtstraatquotes te komen. Jaarlijks worden deze berekeningen door de gemeente uitgevoerd conform het vastgestelde beleid en gecontroleerd door externe, onafhankelijke deskundigen, te weten het adviesbureau Stichting Economisch Onderzoek (SEO) en prof. dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam.

Met betrekking tot de toepassing van de WOZ-waarde merkt [redacted] op dat de WOZ-waardes per woning kunnen verschillen. Dat is een gegeven. Tegen de vaststelling van de WOZ waarde staat altijd binnen een wettelijk bepaalde periode de mogelijkheid van bezwaar open (en eventueel beroep). Sommige erfpachters hebben in het verleden met succes bezwaar aangetekend tegen de hoogte van hun vastgestelde WOZ-waarde waardoor de WOZ-waarde lager is vastgesteld. Als geen bezwaar is gemaakt, is de vastgestelde WOZ-waarde onherroepelijk geworden. Tegen de nu in de formule gebruikte WOZ-waarden is dan ook geen bezwaar meer mogelijk. (Noot: Inmiddels is er een uitspraak van de HR dat sommige erfpachters hiertoe wel de mogelijkheid krijgen. We zijn ons nog op deze uitspraak aan het beraden). Binnen het eeuwigdurend stelsel kunnen deze verschillen doortellen. [redacted] geeft aan dat de gemeente tot op heden heeft gesteld dat de WOZ met peildatum 1 januari2014 niet openbaar is. Als grondslag voert de gemeente \(op basis van een advies van de Waarderingskamer) daarvoor aan de "Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassingen". Op basis van die wet zijn sinds 1 oktober 2016 de WOZ-waarden van woningen vanaf peildatum 2015 openbaar beschikbaar via het WOZ-waardeloket. Het feit dat de WOZ-waarden 2014 niet openbaar zijn en die vanaf peildatum 2015 is aan erfpachters lastig uit te leggen.

5. Ontwikkelingen

Raadsadres [redacted]

Dat brengt [redacted] op het raadsadres van de bewoners [redacted] Het raadsadres is in deze lijn beantwoord, maar het raadslid Van Schijndel probeert daar nu, aan de hand van een mailbericht van [redacted] verandering in te krijgen. Er ligt daarvoor een motie klaar, maar deze zal pas na het zomerreces worden ingediend. De reden daarvoor is dat op dit moment nog adviezen worden ingewonnen bij de voor het onderwerp relevante instanties. Indiening van de motie naar verwachting voor de vergadering van de gemeenteraad van 9 september a.s. [redacted]

geeft aan dat bij de Ombudsman ook een klacht door erfpachters is ingediend met betrekking tot (gebrek aan) transparantie van gegevens voor de berekening van de BSQ c.a. Gezien het feit dat de erfpachters zich nu blijkbaar tot het gemeentebestuur hebben gericht, wacht de Ombudsman eerst de bestuurlijke behandeling af. [redacted] vult aan dat het voor de Gemeenteraad zinvol kan zijn te weten dat betrokkenen zich (ook) tot de Ombudsman hebben gewend.

Waarderingskamer
Daarnaast merkt [redacted] op dat hij, op verzoek van de Ombudsman, eerder de Waarderingskamer heeft verzocht om te kijken naar mogelijkheden om de Amsterdamse inwoners de mogelijkheid te verschaffen om (via het WOZ-waardeloket) inzage te krijgen in hun WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2014. De reactie van de Waarderingskamer is meegezonden met de stukken.

Animatiefilmpje
Omdat sprake is van relatief complexe materie is bestuurlijk reeds de toezegging gedaan om ten behoeve van de erfpachters in de communicatie meer aandacht te besteden aan het begrijpelijk uitleggen van de wijze van grondwaardebepaling en de totstandkoming van de buurtstraatquote. Daartoe is, mede op voorstel van de Ombudsman een animatiefilmpje gemaakt dat inmiddels klaar is en bij de Ombudsman bekend is.

6. Wat verder ter tafel komt
[redacted] bespreekt het overzicht van de bij de Ombudsman in behandeling zijnde klachten inzake de Overstapregeling.

Corona maatregelen voor erfpachters
Erfpachters die tussen 16 maart en 30 april hun akte voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht moesten ondertekenen hebben vanwege de coronacrisis 4 weken extra de tijd gekregen om dit te doen. De nieuwe akte kon tot en met 28 mei bij de notaris worden ondertekend. De erfpachters voor wie dit gold hebben inmiddels een persoonlijke e-mail van de gemeente ontvangen. Ook de notarissen zijn op de hoogte gebracht. Amsterdamse huizenbezitters die een overstapaanbod hebben geaccepteerd, moeten dat aanbod normaliter binnen 6 maanden bezegelen.
De acceptatietermijn is verlengd met twee maal drie maanden (bestuurlijk vastgesteld).
De Ombudsman vraagt zich af of de gemeente voornemens is om aanvullende opties te treffen voor erfpachters. Dit betreft bijvoorbeeld de mogelijkheid voor de erfpachter om te kiezen voor een tijdelijke canonbetaling om op een toekomstig moment alsnog te opteren voor eeuwigdurend afkoop. [redacted] licht toe dat dergelijke opties nog geen onderdeel zijn van het beleid en dat gewerkt wordt aan een integraal aanbod van corona-maatregelen. Daarvan maakt onderdeel uit dat, indien de erfpachters daarom vragen, soepel zal worden omgegaan met de passeerdatum.

Gedwongen notariskeuze
De notariële afhandeling van erfpachtdossiers binnen de gemeente Amsterdam kan uitsluitend worden uitgevoerd door notarissen die verbonden zijn aan de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). In verband met historische kwesties, geschillen, en de wens voor kwaliteitsborging is deze beperking tot stand gekomen. [redacted] geeft aan dat een dergelijke beperking door erfpachters wordt ervaren als een gedwongen notariskeuze. Zij geeft aan dat de ombudsman hierover graag verder in gesprek wil gaan met de gemeente en

KNB. [redacted] geeft aan dat [redacted] of [redacted] hier als aanspreekpunt voor de Ombudsman kunnen fungeren.

Specifieke dossiers
Bij de ombudsman zijn circa [redacted] dossiers in behandeling. Als je dit aantal relateert aan het aantal aanvragen in kader van de Overstapregeling dan is dit een relatief gering aantal klachten/vragen. [redacted] levert twee dossiers aan die bij E&U onbekend zijn. Afgesproken wordt dat [redacted] in september bij twee locaties [redacted] langs gaan

7. Rondvraag
[redacted] informeert naar de stand van zaken met betrekking tot de inzet van een extern bureau voor een evaluatie van het in Amsterdam gehanteerde erfpachtstelsel.

Acties geformuleerd tijdens het overleg:
1. Aanleveren gemeentelijke beantwoording op vragen [redacted] aan de Ombudsman. Actie [redacted]
2. Aanleveren motie van Schijndel aan de Ombudsman. N.B. Deze motie is nog niet ingediend (naar verwachting september 2020)
3. Aanleveren planning ten aanzien van behandeling motie van Schijndel aan Ombudsman. Zie de in het verslag opgenomen planning (raad 9 september 2020)
4. T.z.t. aanleveren openbaar advies aan de raad inzake openbaarheid WOZ 2014. Actie: [redacted]
5. Aanleveren beantwoording Raad i.v.m. corona maatregelen en betalingsopties erfpacht. Actie: [redacted]
6. Aanleveren openbaar voortgangsrapport ten aanzien van behandeling en verwerking overstapdossiers aan Ombudsman. Actie: [redacted]