Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 12 mei 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B27

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de bestuurlijke reactie op de brief van de Ombudsman van 19 maart 2026 over de berekening van erfpachtkosten

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 19 maart 2026 over het Gebruik van foutieve gegevens bij berekening erfpachtkosten.
2. In te stemmen met bijgaande brief waarmee het college reageert op de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 19 maart 2026 over de berekening van erfpachtkosten.
3. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarmee het college de raad informeert over de bestuurlijke reactie van het college op de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam.

Kernboodschap

Het college stemt in met beantwoording van de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 19 maart 2026 waarin hij zijn zorgen uit over het gebruik van foutieve gegevens bij de berekening van erfpachtkosten en buurtstraatquote. Hiertoe stelt de Ombudsman vier vragen aan het college. Het college geeft in haar bestuurlijke reactie aan dat geen sprake is van het gebruik van onjuiste woningtypen bij de berekening van de buurtstraatquote van 2017, omdat deze volgens het dan geldende grondwaardebeleid en op basis van een onherroepelijk WOZ-bestand zijn berekend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (Gemeenteblad2017, nr. 141355). Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578) en het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (Gemeenteblad 2017, nr.143786). Voortvloeiend uit de vastgestelde kaders en rekenregels neemt het college en de raad kennis van de Lijst Buurtstraatquotes (BSQ).

Tijdens de commissievergadering Ruimtelijke Ordening van 20 juli 2023 heeft voormalig raadslid Boomsma (CDA) vragen gesteld over de Soort-Object-Codes (SOC). In de openbare van 1 september 2023 worden deze vragen beantwoord onder punt 9. Deze kwestie is verder aan bod gekomen tijdens de commissievergadering RO op 15 november 2023 en gemeenteraad van 24 april 2024. Aanvullende technische vragen van het CDA van fractievertegenwoordiger Lochtenberg over woningtypes en SOC-codes zijn op 22 januari 2024, 19 februari 2024, 24 maart 2024 en 28 maart 2024 gesteld. De beantwoording van deze vragen is alleen gedeeld met het CDA.

De Ombudsman Metropool Amsterdam heeft op 19 maart jl. een brief aan het college gestuurd over het Gebruik van foutieve gegevens bij berekening erfpachtkosten. Deze brief is tevens aan de gemeenteraad gestuurd met de dagmail van 19 maart 2026.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, Gemeentewet

Het college is bevoegd tot

a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;

d. privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Artikel 169 Gemeentewet

Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2). Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang (lid 3).

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 19 maart 2026 over het Gebruik van foutieve gegevens bij berekening erfpachtkosten.

In de brief van de Ombudsman van 19 maart jl. worden zorgen geuit over het mogelijk gebruik van foutieve inputdata bij de berekening van erfpachtkosten. Ter onderbouwing en reflectie baseert de Ombudsman zich op een (ambtelijke) interne memo van 26 februari 2017 (welke is geopenbaard onder de Woo) foutieve inputdata BSQ berekening. Ook heeft hij kennisgenomen van raadsvragen over dit onderwerp (hiermee wordt de beantwoording van technische vragen van 4 maart 2025 bedoeld die ambtelijk zijn afgehandeld en alleen zijn verzonden naar het CDA).

Vragen aan het college zijn:

- *Vraag 1. Kan het college toelichten waarom de geconstateerde onjuiste woningtypen niet (volledig) zijn hersteld, om te voorkomen dat bij de overstap erfpacht of CHET met foutieve gegevens werd gerekend?*

- *Vraag 2. Kan het college een lijst overleggen met de buurtstraten die als gevolg van de onjuiste woningtypen een hogere BSQ hebben gekregen dan wanneer vanaf het begin met correcte gegevens zou zijn gerekend?*

- *Vraag 3. Kan het college aangeven welke erfpachters een aanbieding overstap erfpacht of CHET hebben ontvangen gebaseerd op foutieve woningtypen dat in hun nadeel uitpakt? En overweegt het college om deze erfpachters te compenseren?*

- *Vraag 4. Zijn er naast deze problematiek nog andere structurele fouten (bijvoorbeeld in de formules in plaats van in de data) in de erfpachtberekeningen?*

Ad 2. In te stemmen met bijgaande brief waarmee het college reageert op de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 19 maart 2026 over de berekening van erfpachtkosten.

Volgens het college zijn er geen (mogelijke) fouten in de gegevens die zijn gebruikt voor de berekening van de erfpachtkosten voor een canonherziening einde tijdvak (CHET) of overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Voor overstap onder de gunstige voorwaarden zijn de erfpachtberekeningen gebaseerd op de laagste WOZ-waarde van ofwel 2014 ofwel 2015 en de bijbehorende opstalwaarde. Onderdeel hiervan zijn woontypologieën (in jargon ook wel Soort-Object-Code). Bijvoorbeeld een woning wordt specifiek gekenmerkt als een tussenwoning. Als de WOZ-waarde van 2014 is gebruikt dan is ook de Soort-Object-Code (SOC) van 2014 gebruikt. Als gebruik is gemaakt van de WOZ-waarde van 2015 dan wordt ook de SOC van 2015 gebruikt die bij dat object hoort. Het college heeft destijds het nadrukkelijke advies van Belastingen gevolgd om geen gegevens op objectniveau uit het WOZ-bestand van 2015 en 2014 te combineren.

Het WOZ-bestand wijzigt door de jaren heen. Dit betekent dat gegevens, zoals de SOC, in opvolgende jaren kunnen worden aangepast door Belastingen op basis van nieuwe of meer gedetailleerde informatie. Deze aanpassingen zijn bedoeld om de kwaliteit van het WOZ-bestand te verbeteren en de waardebepaling zo accuraat mogelijk te maken. De berekening voor de BSQ is opgesteld op basis van het destijds geldende (onherroepelijke) databestand van SOC-codes. Er is daarom geen sprake van te hoge of te lage buurtstraatquotes.

Compensatie is volgens het college niet aan de orde, omdat er geen sprake is van het gebruik van onjuiste SOC-codes en er geen te lage of te hoge BSQ-berekeningen zijn gemaakt.

Ad 3 In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarmee het college de raad informeert over de bestuurlijke reactie van het college op de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam.

De raad wordt per raadsinformatiebrief (Bijlage 3) geïnformeerd over de bestuurlijke reactie van het college op de vier gestelde vragen van de Ombudsman (Bijlage 2).

Duurzaamheid

Duurzaamheid is niet van toepassing. Het gaat om een bestuurlijke reactie van het college naar aanleiding van vragen van de Ombudsman over de berekening van erfpachtkosten en de gebruikte inputdata.

Participatie

Participatie is niet van toepassing. Het gaat om een bestuurlijke reactie van het college naar aanleiding van vragen van de Ombudsman over de berekening van erfpachtkosten en de gebruikte inputdata.

Financiële onderbouwing

Deze voordracht heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-022667	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-024994	Bijlage 3 - Bestuurlijke reactie Ombudsman berekening erfpachtkosten - Raadsinformatiebrief (msw12)
AD2026-024995	Bijlage 1 - Brief College inzake berekening erfpachtkosten 19 mrt def (pdf)
AD2026-024997	Advies (pdf)
AD2026-026019	Bijlage 2 - Bestuurlijke reactie brief Ombudsman (msw12)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten