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	12 mei 2026
Behandeld door	Sarah Naipal, Grond en Ontwikkeling, sarah.naipal@amsterdam.nl, 06-4134 4822
Bijlage	
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op de brief van de Ombudsman over gebruik van foutieve gegevens bij berekening erfpachtkosten

Geachte heer Ramlal,

In uw brief van 19 maart jl. vraagt u aandacht voor 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. Uit de door u aangehaalde documenten[1] leidt u af dat bij circa 20% van de erfpachters de aanbiedingen voor een CHET of overstap mogelijk hoger uitgevallen zijn omdat bij de berekening van de buurtstraatquote (BSQ) mogelijk onjuiste woningtypen zijn gebruikt. U wenst een reflectie op deze situatie, zodat u deze goed kunt begrijpen. Ik hecht veel waarde aan een transparante en eerlijke behandeling van alle erfpachters en zal in deze brief verhelderen hoe de gemeente te werk is gegaan en uw vragen beantwoorden.

Belangrijk hierbij is dat er geen onjuiste woningtypen zijn gebruikt bij de berekening van de BSQ's en dus ook geen onjuiste aanbiedingen voor CHET of overstap zijn gedaan. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van vastgesteld beleid en de juiste onherroepelijke WOZ-gegevens, die zorgvuldig zijn gecontroleerd.

Het onderwerp Soort-Object-Codes (SOC), oftewel woningtypen, is de afgelopen jaren meermaals aan de orde gekomen in de gemeenteraad:

- Tijdens de commissievergadering Ruimtelijke Ordening van 20 juli 2023 heeft voormalig raadslid Boomsma (CDA) vragen gesteld over de Soort-Object-Codes (SOC). In de raadsinformatiebrief van 1 september 2023 zijn deze vragen beantwoord onder punt 9.
- Het is aan bod gekomen tijdens de commissievergadering RO op 15 november 2023 bij de behandeling van eerdergenoemde raadsinformatiebrief (agendapunt 8) en tijdens de

[1] Interne memo 'foutieve inputdata BSQ berekening' van 26 februari 2017 (geopenbaard onder de Woo) en Ambtelijke beantwoording technische vraag 5 van het CDA van 4 maart 2025.

gemeenteraad van 24 april 2024 bij de behandeling van dezelfde raadsinformatiebrief (agendapunt 29).
- Door het CDA zijn aanvullende technische vragen gesteld over SOC-codes op 22 januari 2024, 19 februari 2024, 24 maart 2024 en 28 maart 2024. De beantwoording van deze vragen is ambtelijk afgedaan en alleen gedeeld met het CDA.

Aanleiding voor uw vragen is de (ambtelijke) interne memo 'foutieve inputdata BSQ berekening' van 26 februari 2017 (geopenbaard onder de Wet open overheid) en de beantwoording van een technische vraag van het CDA van 4 maart 2025. Voor de volledigheid wil ik aangeven dat de beantwoording van de vraag niet openbaar is gemaakt. Het CDA heeft in 2024/2025 diverse technische vragen gesteld over onder andere woningtypes, BSQ's en externe toetsing van BSQ's. De beantwoording van de technische vragen is ambtelijk afgedaan en alleen gedeeld met de vragensteller, zijnde CDA, zoals gebruikelijk is bij technische vragen.

Hieronder beantwoord ik uw vier vragen:

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?
De gemeente heeft geen onjuiste woningtypen gebruikt bij het berekenen van de BSQ's, omdat gebruik is gemaakt van het onherroepelijke WOZ-bestand van Belastingen. Het college was destijds bekend met wijzigingen in het WOZ-bestand en heeft het nadrukkelijke advies van Belastingen gevolgd om geen gegevens op objectniveau uit het WOZ bestand van 2015 en 2014 te combineren. Hieronder licht ik dit stapsgewijs toe.

Het bepalen van de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten gebeurt op basis van het onherroepelijke WOZ-bestand van Belastingen, waarover geen bezwaar en beroep meer open staat. De directie Grond en Ontwikkeling ontvangt jaarlijks het onherroepelijke WOZ-bestand (in bulk) van Belastingen. Dit WOZ-bestand bevat WOZ-waarden die gebaseerd zijn op diverse kenmerken, zoals woningtypologieën en coderingen (ook wel de SOC). Deze gegevens worden gebruikt voor het berekenen van de BSQ volgens de rekenregels uit het vastgestelde grondwaardebeleid.

Voor overstap onder de gunstige voorwaarden geldt de BSQ van 2017. Deze BSQ is gebaseerd op de laagste WOZ-waarde van ofwel 2014 ofwel 2015 en de bijbehorende opstalwaarde. Als de WOZ-waarde van 2014 is gebruikt dan is ook de 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 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. Een voorbeeld van een kwaliteitsverbetering is de aanpassing van 'tussenwoning' naar 'hoek- of eindwoning'. Deze aanpassingen zijn bedoeld om de kwaliteit van het WOZ-bestand te verbeteren en de waardebepaling zo accuraat mogelijk te maken. Door deze kwaliteitsslagen kunnen (kleine) verschillen ontstaan bij vergelijking van de WOZ-bestanden met een ander peiljaar. Dit betekent niet dat het 'oudere' WOZ-bestand niet meer klopt, maar dat er voor de daaropvolgende peiljaren juist een kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden.

In de genoemde ambtelijke memo van 26 februari 2017 is inderdaad een verschil gesignaleerd tussen de WOZ-bestanden van peiljaren 2014 en 2015. In de aanloop naar de vaststelling en

invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel (juni 2017) is dit verschil ontdekt. De betreffende memo is opgesteld toen - naar aanleiding van inspraakreacties op de conceptstukken- het college voornemens was om in plaats van de overstap enkel op de WOZ-beschikking van 2014 te baseren ook de WOZ-beschikking van 2015 te gebruiken indien deze lager was. Daarvoor werd door Belastingen het WOZ-bestand van 2015 verstrekt aan de directie Grond & Ontwikkeling en werden de verschillen zichtbaar. Het was op het moment van opstellen van de desbetreffende memo nog niet duidelijk wat de oorzaak was van de verschillen. Dit is na het opstellen van de memo besproken met Belastingen en bleek het gevolg te zijn van kwaliteitsverbeteringen in het bestand. Van fouten in de data, zoals in de memo verondersteld werd, was dus geen sprake.

De verbeterslagen die door Belastingen zijn doorgevoerd in het WOZ-bestand waren destijds bij het college en de raad bekend voordat het grondwaardebeleid en de overstapregeling zijn vastgesteld op 27 juni 2017. 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. Voor de volledigheid wil ik aangeven dat naar aanleiding van alle inspraakreacties een sterk aangepast beleidskader voor de grondwaardebepaling en overstap is vastgesteld. Daarin is niet alleen de mogelijkheid om over te stappen op de WOZ-waarde van 2015 als deze lager is toegevoegd, maar zijn ook BSQ's verlaagd en is een overstapkorting toegevoegd van 25% (later verhoogd naar 35%).

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?
Zoals hiervoor toegelicht zijn er geen te hoge of te lage BSQ's berekend, omdat deze tot stand gekomen zijn op basis van de vastgestelde Overstapregeling en het Beleid Grondwaardebepaling en de daar in beschreven rekenregels. De BSQ-berekening is opgesteld op basis van het destijds geldende onherroepelijke WOZ-databestand van SOC-codes. Er bestaat geen herijkt WOZ-bestand met gecorrigeerde SOC-codes. Ik kan u daarom geen aangepaste lijst met BSQ's toesturen. Dit zou namelijk een herbepaling van het gehele WOZ-bestand van 2014 vereisen. Een andere SOC-code zou tot een andere waardering leiden. De destijds vastgestelde lijst met buurtstraatquotes 2017 is nog steeds de enige geldende lijst.

Grond & Ontwikkeling heeft bij de beantwoording van de technische vragen van het CDA herhaaldelijk aangegeven dat geen sprake is foutieve WOZ-gegevens en dat bij de BSQ lijst van 2017 uitgegaan is van onherroepelijke WOZ-gegevens. Na aandringen heeft Grond & Ontwikkeling toch een fictieve berekening uitgevoerd, waar u naar verwijst in uw voetnoot 2. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat dit een fictieve berekening is en dat hieruit niet geconcludeerd kan en mag worden dat de BSQ lijst van 2017 niet zou kloppen. Het opstellen van een lijst met buurtstraten met fictieve buurtstraatquotes is in mijn ogen daarom niet verstandig en zou eerder leiden tot meer verwarring dan tot transparantie.

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?
Zoals hiervoor aangegeven zijn de CHET- en overstapaanbiedingen tot stand gekomen op basis van het onherroepelijke WOZ-bestand dat voor het betreffende jaar geldig is. Dit is conform het vastgestelde beleid. Compensatie is daarom volgens het college niet aan de orde.

Vraag 4. Zijn er naast deze problematiek nog andere structurele fouten (bijvoorbeeld in de formules in plaats van in de data) in de erfpachtberekeningen bekend die (nog) niet zijn hersteld, en zo ja, hoe wordt daarmee omgegaan?
Het college is het met u eens dat fouten, zeker structurele, te allen tijde voorkomen moeten worden. Om de kans op fouten te beperken zijn de volgende checks & balances ingericht:

1. Voor de inputdata voor de berekening van de BSQ maakt Grond & Ontwikkeling gebruik van externe data: de onherroepelijke WOZ-data en de door een extern bouwkostenbureau opgesteld opstalwaardedata.
2. Op de conform het grondwaardebeleid berekende BSQ's vindt jaarlijks een externe second en third opinion plaats of de berekening van de BSQ's correct is uitgevoerd.[2]
3. Particuliere erfpachters (consumenten) kunnen bedenkingen indienen tegen een schriftelijke aanbieding (waaronder CHET of overstap) of boetebrief bij een onafhankelijke geschillencommissie.

Wanneer er onverhoopt fouten worden geconstateerd, worden deze uiteraard zo snel mogelijk geïdentificeerd en hersteld.

Ik hoop dat ik uw vragen hiermee heb beantwoord en uw zorgen heb weggenomen. Het onderwerp van woningtypes en SOC-codes is vrij technisch. Als u nog aanvullende vragen heeft of als iets nog niet helemaal duidelijk is, licht ik het graag verder toe in een gesprek.

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

Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

[2] Ter informatie zie de second en third opnion voor het grondwaardebeleid 2026 onder agendapunt 27 TKN), Vergadering Tijdelijke Algemene Raadscommissie 15-04-2026 Gemeente Amsterdam