Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 29 september 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B16

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de bestuurlijke reactie op de tweede brief van de Ombudsman van 15 juni 2026 inhoudende een informatieverzoek op grond van artikel 9:31 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de (tweede) brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 15 juni 2026 inhoudende een informatieverzoek op grond van artikel 9:31 Algemene wet bestuursrecht (Awb) over de berekening van erfpachtkosten (bijlage 4).
2. Kennis te nemen van de eerste brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 19 maart 2026 en de bestuurlijke reactie van 12 mei 2026 (bijlage 5 en 6).
3. In te stemmen met bijgaande brief waarmee het college reageert op de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 15 juni 2026 (bijlage 1).
4. In te stemmen met de collegevoordracht en raadsinformatiebrief waarmee het college de raad informeert over de bestuurlijke reactie van het college op de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam (bijlage 2).

Kernboodschap

Het college stemt in met de beantwoording van de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 15 juni 2026 inhoudende een informatieverzoek op grond van artikel 9:31 Awb over gebruik van foutieve gegevens bij de berekening van erfpachtkosten en buurtstraatquote. Hiertoe stelt de Ombudsman drie verzoeken aan het college. Het college gaat in haar bestuurlijke reactie in op deze verzoeken over het leveren van modellen en data bij de ambtelijke memo Foutieve inputdata BSQ-berekening, beantwoording van technische vraag 5 van het CDA en een op te stellen lijst van buurtstraten en bijbehorende adressen met een te hoge BSQ.

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 raadsinformatiebrief 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. Op 17 juni 2026 is de bestuurlijke reactie van het college van 12 mei jl. ter kennisname aangeleverd voor de TAR (VN2026-007056).

Op 15 juni jl. is een aanvullend informatieverzoek op grond van artikel 9:31 van de Awb naar het college gestuurd naar aanleiding van de bestuurlijke reactie van het college van 12 mei jl. over het gebruik van gegevens bij de berekening van erfpachtkosten.

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 (tweede) brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 15 juni 2026 inhoudende een informatieverzoek op grond van artikel 9:31 Algemene wet bestuursrecht (Awb) over de berekening van erfpachtkosten.

Ad 2. Kennis te nemen van de eerste brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 19 maart 2026 en de bestuurlijke reactie van 12 mei 2026.

Op 19 maart jl. heeft de Ombudsman Metropool Amsterdam (hierna: Ombudsman) een brief aan het college gestuurd waarin hij zorgen uit over het mogelijk gebruik van foutieve inputdata bij de berekening van erfpachtkosten (Bijlage 5). 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 ook wel de beantwoording van technische vragen van 4 maart 2025 bedoeld die alleen zijn verzonden naar het CDA).

Vragen van de Ombudsman 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?*

Op 12 mei jl. heeft het college een bestuurlijke reactie gegeven aan de Ombudsman (Bijlage 4). Hieronder een korte samenvatting.

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.

In de tweede brief van de Ombudsman geeft hij aan dat een deel van zijn vragen is beantwoord, maar een gedeelte ook niet. Daartoe dient hij een informatieverzoek op grond van artikel 9:31 Algemene wet bestuursrecht (Awb) in. Dit betreft een medewerkingsplicht bij een onderzoek van de Ombudsman. Dus de informatie moet worden verstrekt. Er kunnen gewichtige redenen zijn voor weigering of beperking, maar de Ombudsman beoordeelt of dit terecht is.

Ad 3. In te stemmen met bijgaande brief waarmee het college reageert op de brief van de Ombudsman Metropool Amsterdam van 15 juni 2026.

De ombudsman heeft drie verzoeken in zijn brief van 15 juni jl., hieronder een korte toelichting van de bestuurlijke reactie:

Verzoek 1: Model en data bij de memo Foutieve inputdata BSQ-berekening

Deze memo is destijds opgesteld in het interne beleidsvormingsproces voorafgaand aan de bestuurlijke vaststelling van de overstapregeling en buurstraatquotes (februari 2017). Na overleg met Belastingen werd duidelijk dat het WOZ-bestand door de jaren heen wijzigt dan wel wordt geactualiseerd. De memo en de daarin opgenomen BSQ-berekeningen waren daarmee dus achterhaald, maar bestond al wel en is in kader van de WOO openbaar gemaakt. De Ombudsman vraagt onder meer om de BSQ-berekeningen en het volledige WOZ-databestand, dat G&O onder geheimhouding ontvangt. Hiertoe is in de bestuurlijke reactie het verzoek opgenomen om zorgvuldig met de gegevens om te gaan en niet te verstrekken aan derden. De WOZ-gegevens (in bulk) vallen namelijk onder het bijzondere en restrictieve regime van de Wet WOZ.

Verzoek 2: Model en data bij de beantwoording technische vraag 5 van het CDA

Het college 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 is

toch een fictieve berekening uitgevoerd. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat dit een fictieve berekening is en dat hieruit niet geconcludeerd kan én mag worden dat de BSQ lijst van 2017 niet zou kloppen. Het databestand dat hiervoor gebruikt is, is gelijk aan het databestand dat voor de berekeningen van de analyse in 2017 is gebruikt. De gebruikte WOZ-gegevens en de fictieve berekening kunnen worden verstrekt aan de Ombudsman, maar de WOZ-gegevens zijn vertrouwelijk.

Verzoek 3: Lijst van buurtstraten en bijbehorende adressen met een te hoge BSQ

De Ombudsman verzoekt om een (nieuw op te stellen) lijst waaruit blijkt welke erfpachters een hogere BSQ hebben gekregen als gevolg van veronderstelde foutieve woningtypes. Dit verzoek omvat een lijst van buurtstraten met daarbij de BSQ gebaseerd op het veronderstelde foutieve woningtype (bestand peildatum 1 januari 2014), de BSQ op basis van het veronderstelde correcte woningtype (bestand peildatum 1 januari 2015) en een lijst van adressen binnen die buurtstraten.

Het college stelt een dergelijke lijst niet op, omdat dit een fictieve lijst is waar erfpachters geen rechten aan kunnen ontlenen en die bij hen voor verwarring en onrust zal zorgen. Daarnaast is het wenselijk om de ambtelijke capaciteit effectief en efficiënt in te zetten in het kader van bezuinigingen.

Ad 4. In te stemmen met de collegevoordracht en 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 1) geïnformeerd over de bestuurlijke reactie van het college op de drie informatieverzoeken 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
AD2026-044018	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-050308	Bijlage 2 - Tweede bestuurlijke reactie op aanvullende vragen Ombudsman van 15 juni 2026 - Raadsinformatiebrief (msw12)
AD2026-050309	Bijlage 3 - Tweede bestuurlijke reactie op aanvullende vragen Ombudsman van 15 juni 2026 - Commissievoordracht (msw12)
AD2026-050310	Bijlage 1 - Tweede bestuurlijke reactie op aanvullende vragen Ombudsman van 15 juni 2026 (msw12)
AD2026-050327	Bijlage 5 - Brief Ombudsman over berekening van erfpachtkosten dd. 19 maart 2026 (pdf)
AD2026-050328	Bijlage 4 - Brief Ombudsman met aanvullend informatieverzoek, d.d. 15 juni 2026.pdf (pdf)
AD2026-050329	Bijlage 6 - Eerste bestuurlijke reactie Ombudsman op vragen over berekening van erfpachtkosten dd. 12 mei 2026 (pdf)
AD2026-050337	Advies (pdf)
AD2026-051985	B - 16 Getekende brief 1 VN2026-009984.pdf (pdf)
AD2026-051998	B - 16 Getekende brief 2 VN2026-009984.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten