ombudsman
metropool amsterdam

19 maart 2026

College van Burgemeester en Wethouders
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Betreft: Gebruik van foutieve gegevens bij berekening erfpachtkosten

Geacht college,

Sinds 2017 heeft de gemeente Amsterdam uitvoering gegeven aan de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht op basis van nieuw grondwaardebeleid. Uit geopenbaarde Woo-documenten blijkt dat bij de berekening van erfpachtkosten gebruik is gemaakt van onjuiste gegevens over woningtypen.[1] Hierdoor zijn voor een aanzienlijk deel van de erfpachters – naar schatting circa twintig procent – de overstapaanbiedingen en aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak (CHET) mogelijk hoger uitgevallen dan beoogd. De gemeente weet om welke erfpachters het gaat, de erfpachters zelf weten dat niet. De ombudsman nam kennis van de beantwoording van het college naar aanleiding van raadsvragen.[2] De situatie roept bij de ombudsman zorgen op. Als de gemeente zich met inputdata heeft vergist, dat moet zij daar transparant over communiceren en waar mogelijk mensen uit eigen beweging voor compenseren. De ombudsman verzoekt het college daarom toe te lichten hoe het met deze situatie omgaat en op welke wijze eventuele gevolgen voor erfpachters worden beoordeeld en waar nodig hersteld.

Hoe de erfpacht wordt berekend
De gemeente berekent erfpachtkosten aan de hand van de formule: woningwaarde = opstalwaarde + grondwaarde. De woningwaarde wordt daarbij gelijkgesteld aan de WOZ-waarde. De opstalwaarde (de waarde van het gebouw) komt toe aan de erfpachter; wat overblijft, is de grondwaarde. De opstalwaarde wordt bepaald door de herbouwkosten van een woning te berekenen. Die herbouwkosten verschillen per woningtype (bijvoorbeeld tussenwoning, hoekwoning, appartement) en zijn vastgesteld in samenwerking met een onafhankelijk adviesbureau. Vervolgens wordt per woning een grondquote berekend: grondwaarde/WOZ-waarde x 100%. Dit percentage geeft aan welk deel van de woningwaarde aan de grond wordt toegerekend. De gemeente is ingedeeld in ruim 5.000 buurtstraten; per buurtstraat is een gemiddelde grondquote (buurtstraatquote, BSQ) berekend. Erfpachters kunnen hun grondwaarde bepalen door hun WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de BSQ die voor hun buurtstraat geldt.

Wat er is misgegaan met de gegevens
Voor de herbouwkosten heeft de gemeente gebruikgemaakt van woningtypen uit de administratie van de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGA). Uit documenten blijkt dat in het bestand met

[1] Gemeente Amsterdam, Team VES, Memo foutieve inputdata BSQ berekening, 26 februari 2017, https://open.amsterdam/woo-zoeken/detail/6efc1b0c-eb33-1ad1-1c4f-9b97b1c5a9f1.

[2] Gemeente Amsterdam, College B&W, Beantwoording technische vraag 5 van het CDA, 3 maart 2025 (verstuurd 4 maart 2025).

peildatum 1 januari 2014 voor circa 150.000 van de 420.000 woningen een onjuist woningtype stond geregistreerd. In het bestand met peildatum 1 januari 2015 zijn deze woningtypen gecorrigeerd. Doordat de erfpachtberekeningen zijn gebaseerd op de onjuiste woningtypen uit 2014, zijn BSQ's voor een deel van de woningen lager en voor een ander deel hoger vastgesteld dan wanneer vanaf het begin met de gecorrigeerde gegevens zou zijn gewerkt. De gemeente heeft geprobeerd de gevolgen te beperken door per woning de laagste grondwaarde te nemen van 2014 (op basis van het onjuiste woningtype) en 2015 (op basis van het gecorrigeerde woningtype). Omdat de gemiddelde WOZ-waarde tussen 2014 en 2015 met circa 9% is gestegen, heeft dit slechts tot gedeeltelijke mitigatie geleid. Uit een gemeentelijke herberekening blijkt dat BSQ's door de foutieve gegevens tot 7 procentpunt te hoog zijn vastgesteld, bij een gemiddelde BSQ van 21% voor de overstap. Volgens deze herberekening zijn 1.010 van de 5.002 BSQ's te hoog vastgesteld, wat neerkomt op ongeveer 20% van de 191.000 woningen (circa 38.000 woningen). Daarnaast is een deel van de BSQ's te laag vastgesteld.

Gevolgen voor erfpachters en beoordeling

Een hogere BSQ kan ertoe leiden dat erfpachters langdurig te veel canon betalen of een te hoge afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht hebben voldaan. Een deel van de erfpachters heeft een lagere BSQ gekregen en is hierdoor financieel niet benadeeld, maar niet alle erfpachters hebben van dit voordeel kunnen profiteren. De ombudsman richt zich in deze brief vooral op erfpachters bij wie de BSQ naar boven is beïnvloed. Het gaat dan om erfpachters die mogelijk hebben afgezien van overstap naar eeuwigdurende erfpacht, of juist een overstapaanbieding hebben geaccepteerd die hoger uitvalt dan bij gebruik van correcte gegevens het geval zou zijn geweest. Bij de invoering van het grondwaardebeleid heeft het college aangegeven te zullen rekenen met geverifieerde data. In de nu bekende stukken komt naar voren dat bij de berekening van erfpachtkosten gebruik is gemaakt van onjuiste woningtypen, zonder dat erfpachters daar expliciet op zijn gewezen. Erfpachters kunnen hun BSQ bovendien niet zelf controleren, omdat de woningtypen die in hun buurtstraat zijn gebruikt niet in de erfpachtaanbieding zijn opgenomen. Het gevolg is dat de fout in de lucht blijft hangen en sommige mensen een te hoge rekening hebben gekregen, zonder dat ze dit weten en hebben kunnen verifiëren. Kortom, de ombudsman wenst meer inzicht te krijgen in de wijze waarop het college naar deze situatie kijkt. Hij is benieuwd naar de reflectie op de situatie. Mede afhankelijk daarvan wil de ombudsman zijn eigen rol bepalen. Dit is een brief van waaruit een zorg uitgaat met vragen om de situatie goed te begrijpen, maar (nog) geen opening van een formeel onderzoek.

Vragen aan het college

Vragen aan het college Tegen deze achtergrond verzoekt de ombudsman het college in de bestuurlijke reactie in ieder geval in te gaan op de volgende punten:

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?
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?
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?
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?

Ombudsman Metropool Amsterdam | Tel: 020-625 9999 | info@ombudsmanmetropool.nl
Meer informatie: www.ombudsmanmetropool.nl | Jacob Bontiusplaats 9, 1018 LL Amsterdam

Graag ontvangt de ombudsman uw reactie uiterlijk woensdag 30 april 2026. Alvast bedankt voor uw reactie.

Een afschrift van deze brief wordt toegezonden aan de gemeenteraad en zal worden gepubliceerd op de website van de ombudsman.

Met vriendelijke groet,



Munish Ramlal
Ombudsman Metropool Amsterdam

Ombudsman Metropool Amsterdam | Tel: 020-625 9999 | info@ombudsmanmetropool.nl
Meer informatie: www.ombudsmanmetropool.nl | Jacob Bontiusplaats 9, 1018 LL Amsterdam