



Gemeente Amsterdam  
Gemeenteraad

## Schriftelijke vragen

Jaar 2019  
Volgnummer 436  
Datum indiening 19 december

---

### Onderwerp

Nadere schriftelijke vragen van de leden Van Schijndel en Kiliç inzake de empirische onderbouwing van de gehanteerde rekenregels ter bepaling van erfpachtgrondwaardes

---

### Aan het college van burgemeester en wethouders

#### *Toelichting van de vragenstellers:*

De thans gehanteerde residuele rekenmethode ter bepaling van grondwaardes van bestaande woningen op erfpachtgrond rekenen de waardestijging van die woningen aan de gemeente toe. Dit is ons inziens onrechtvaardig.

Een dertigtal vragen werden op 25 oktober 2019 ingediend naar aanleiding van het rapport van onderzoeksbureau Decisive Facts getiteld "Waarom een heroverweging van het herbouwwaardemodel voor Amsterdamse erfpachtwoningen noodzakelijk is". De vragen werden door het college op 11 december 2019 beantwoord.

De hiernavolgende nadere schriftelijke vragen zijn mede gebaseerd op het collegebesluit "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" versie "Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 11 december 2018".

*Gezien het vorenstaande stellen ondergetekenden, respectievelijk namens de fracties van Forum voor Democratie en DENK, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende nadere schriftelijke vragen op hun schriftelijke vragen 25 oktober 2019 (nr. 2053.19) inzake de volgende samenhangende onderwerpen:*

- Eigendom
- Grondwaardebepaling
- Conceptuele achtergrond van de grondwaardebepaling
  - Alternatief 1A
  - Alternatief 1B
  - Alternatief 2
- Vragen omtrent de informatievoorziening via de gemeente website.

## **I – Eigendom**

*Toelichting door vragenstellers:*

*Het antwoord van het college op vraag 17 roept een fundamentele vraag op over eigendom. De gemeente stelt dat ze eigenaar is van de grond én de opstallen. Met het erfpachtrecht heeft zij dus voor het geheel (grond en huis) een gebruiksrecht verschaft aan erfpachters.*

1. Als eigenaren slechts een gebruiksrecht hebben op het eigendom van de gemeente, wat is dan de betekenis van de koop van een huis op erfpachtgrond?
2. Als de koper geen eigenaar is van hetgeen hij of zij koopt, waarom moet dan overdrachtsbelasting, het huurwaardeforfait, OZB en onderhoud worden betaald?
3. Hoe kan het college volhouden dat “De erfpachter [...] hetzelfde genot van de zaak [heeft] als een eigenaar”, nu in het gehanteerde Grondwaardebeleid een afroaming van de waardestijging van het object schuilgaat?
  - a. Is met ‘Gemeente is Eigenaar’ van grond en opstal bedoeld: ‘bloot eigenaar’?
  - b. Hoe verhoudt deze waardeverdeling tussen erfpachter en -verpachter zich tot de alom door de gemeente gehanteerde uitgangstelling dat een verdeling moet worden gemaakt tussen de waarde van de opstal (‘de stenen’) die toekomt aan de erfpachter en de waarde van de rest (de grond) die toekomt aan de gemeente?

*Toelichting door vragenstellers:*

*Eigendom wordt beschermd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Het is het fundament van de vrijheid. In het arrest “James/V.K.” is het recht van erfpacht gelijkgeschakeld met het recht van eigendom. Bij dit fundamentele recht is het uitgangspunt dat eenieder “recht heeft op het ongestoorde genot van zijn eigendom”. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als het algemeen belang dit vereist. Als de gemeente zich in dezen op de beoordelingsruimte (‘margin of appreciation’) beroept moet zij aantonen dat het algemeen belang voor gaat op het belang van de betrokken particulieren.*

4. Wat is het algemene belang waarop de gemeente zich beroept in het kader van het EVRM?
5. Op grond waarvan rechtvaardigt de gemeente dat individuele erfpachters door haar rekenmethodiek kunnen worden benadeeld omwille van het door haar ingeroepen algemeen belang?
6. Voor een belangenafweging is een kwantificering van het algemene belang versus het belang van erfpachters noodzakelijk. Hoeveel euro per erfpachter per jaar acht de gemeente maximaal redelijk bij het overhevelen van particulier vermogen naar de gemeente?
7. De gemeente loopt het risico dat de partitionering van erfpacht naar type bestemming en eigenaar (woningcorporatie, woonbestemming, gemengde bestemming) juridisch onhoudbaar blijkt. In haar rapport wijst de grondwaardecommissie daar ook al op (Schoon Schip - Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, 18 juni 2015, pagina’s 24 en 25, voetnoten 26 en 27). Wat is de onderbouwing voor die onderverdeling, uitgaande van de aangehaalde bepaling van het EVRM en de expliciete waarschuwing van de grondwaardecommissie?

*Toelichting door vragenstellers:*

*Individuele erfpachters worden benadeeld ten opzichte van bezitters van huizen op eigen grond. Dit heeft een prijsopdrijvende werking ten aanzien van de woningen op eigen grond. Daarvan profiteren de eigenaren van die woningen. De gemeente veroorzaakt daarmee een distorsie in de Amsterdamse woningmarkt.*

8. Welk belang wordt daarmee gediend? Heeft de gemeente zich vergewist van de (mogelijke) omvang van de marktverstoring? Zo ja, wat was de uitkomst van dit onderzoek. Zo nee, waarom heeft de gemeente daarvan afgezien? In het laatste geval, kan het college de marktverstoring alsnog in kaart brengen?

*Toelichting door vragenstellers:*

*In weerwil van het bovenstaande heeft de gemeente de residuele grondwaarde als methode omarmd ook voor bestaande woningen. De residuele methode is volgens de literatuur echter alleen goed toepasbaar bij eerste uitgifte van erfpachtgrond (nieuwbouw) en bij herontwikkeling (zie P. van Gool, Hoe bloot eigendom waarderen? 2017). In dit model gaat het om splitsing van bezit (de economische waarde) tussen grond en opstal. Bij de uitwerking ervan heeft de gemeente de waarde van de grond gemaximeerd op 44,1% ( $90\% * 49\% = 44,1\%$ ).*

9. Stel nu dat iemand besluit om over te stappen. Kan de gemeente dan per overstapoptie (als gepresenteerd in het informatiepakket op de erfpacht website van de gemeente) aangeven hoe het feitelijk zit met de waarde van het reëel bestaande bezit in economische zin van de overstapper?
10. Onder welke omstandigheden kan de gemeente het eeuwigdurende erfpachtsrecht later weer beëindigen, dan wel de voorwaarden daarvan substantieel wijzigen? In het bijzonder:
  - a. indien dit onder omstandigheden mogelijk is, op grond van welke bevoegdheid? Volgt deze bevoegdheid uit de erfpachtovereenkomst, toepasselijke (erfpacht-)bepalingen van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en/of andere wettelijke bepalingen?
  - b. indien dit onder omstandigheden mogelijk is, dan is de woning op erfpachtgrond in het economisch verkeer minder waard dan wanneer de woning op eigen grond staat. Op welke manier compenseert de gemeente de overstappende erfpachter voor het mogelijke risico dat zijn bezit ooit zal kunnen worden aangestast?

## **II – De grondwaardebepaling**

*Toelichting door vragenstellers:*

*Op basis van openbare documenten van de gemeente heeft Decisive Facts het rekenmodel van de gemeente voor de herbouwwaarde nagebouwd. Op basis daarvan is het hiernavolgende voorbeeld gemaakt van de herbouwwaarde en grondwaarde voor een vrijstaande tiny house en een vrijstaande luxe villa. De hiernavolgende vragen zijn gebaseerd op dit voorbeeld.*

## Vergelijking twee vrijstaande huizen, een tiny house en een luxe villa

De berekening vindt plaats in het peiljaar 2015

	Tiny house (vrijstaand)	Luxe villa (vrijstaand)
Oppervlakte in m2	30	250
Perceel in m2	130	130
WOZ / m2	€ 2.000	€ 2.000
Ligging	Amsterdam Noord	Amsterdam Noord
Sloop	N.v.t.	Oude woning met asbest
Garage of Bijgebouw	Geen	Geen
Afwerking	Basisuitvoering tiny house	1 Poggenpohl keuken, 1 pantry 1 Grote badkamer Grohe 2 Kleine badkamers Plat dak 20 Zonnepanelen Lift voor senioren Vast parket in heel het huis Vloerverwarming in heel het huis
Herbouwwaarde Gemeente *)	€ 165.000	€ 413.000
Herbouwwaarde Verzekeraars	€ 94.000	€ 723.000
Verschil	€ 71.000	€ -310.000
Werkelijke sloop en bouwkosten	€ 65.000	€ 790.000
Kostprijs grond (werkelijke kosten gronduitgifte)	€ 112.460	€ 112.460
Verkoopprijs = WOZ	€ 177.460	€ 902.460
Grondquote	7%	54%
BSQ	7%	49%
Depreciatiefactor	10%	10%
<b>Erfpachtgrondwaarde gemeente **)</b>	<b>€ 11.214</b>	<b>€ 397.985</b>
<i>Conclusie: de grond is</i>	<i>10% van de kostprijs</i>	<i>354% van de kostprijs</i>

\*) Schatting herbouwwaarde op basis van gegevens gemeente in het peiljaar, ter controle gemeente

Bouwkosten en fundering	€ 161.270	€ 363.307
Correctie afwerking	€ 3.271	€ 27.257
Correctie kwaliteit	€ 0	€ 12.368
Projectgrootte	€ 0	€ 10.190
<b>Herbouwwaarde</b>	<b>€ 164.541</b>	<b>€ 413.121</b>
Afgeronde waarde op hele duizendtallen	€ 165.000	€ 413.000

\*\*) Erfpachtgrondwaarde = WOZ \* BSQ \* (100%-Depreciatiefactor)

11. Kan het college de bedragen van de gehanteerde herbouwwaardeberekening bevestigen dan wel deze corrigeren voor de genoemde woningtypes (tiny house, grote villa)?
12. Kan het college uitleggen hoe het komt dat er uitermate grote verschillen zitten tussen de berekening van de gemeente en de feitelijke herbouwkosten? Graag met concrete informatie en cijfers.
13. Kan het college de berekening van de vergelijking uiteenrafelen tot in de details, zodat de oorzaak van de verschillen inzichtelijk wordt gemaakt?
14. Kan het college uitleggen welk onderdeel van de berekening berust op gegevens waaromtrent vertrouwelijkheid moet worden betracht? Volgt die mogelijke vertrouwelijkheid uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), fiscale geheimhouding (bij de peildatum 1-1-2014), bedrijfsgeheim van het ingehuurde bouwkostenbedrijf, of anderszins?

### III – Conceptuele achtergrond van de grondwaardebepaling

Toelichting door vragenstellers:

De gemeente berekent de herbouwwaarde modelmatig. Zij stelt dat een model daarom niet alle individuele gevallen kan dekken. Sommige erfpachters worden daardoor financieel benadeeld. De vraag rijst dan: wat probeert de gemeente met haar model functioneel uit te rekenen? Zie de drie op de gemeente website aangegeven modaliteiten voor erfpachters. In essentie zijn er drie opties: 1A, 1B en 2. Alternatief 1. Het doel van de herbouwwaardeberekening is te zorgen dat er voor iedere erfpachter in Amsterdam een bedrag wordt bepaald waarvoor zijn opstal met

zekerheid kan worden gesloopt en herbouwd. Om te zorgen dat dat lukt, is er gekozen voor een efficiënte, modelmatige benadering:

- A. indien blijkt dat het bedrag van de berekende herbouwwaarde ontoereikend is voor de daadwerkelijke herbouw, kan de burger daartegen in beroep; of
- B. om te voorkomen dat de gemeente de herbouwkosten te laag inschat, heeft empirisch onderzoek plaatsgevonden. De modelparameters zijn zo ingevuld, dat in 98% van de gevallen (conform de aan te leggen statistische eisen) van alle type woningen en voor alle grootteklassen de berekende herbouwwaarde hoger is dan de werkelijke herbouwwaarde.

Alternatief 2. Onafhankelijk van de koopprijs, investeringen en onderhoudsuitgaven van individuele erfpachters, is Amsterdam eigenaar van grond én opstal. De erfpachter heeft er een gebruiksrecht op. Vanuit die filosofie heeft de gemeente een in haar ogen faire prijs bepaald van wat zij een redelijk bedrag vindt voor het gebruiksrecht van de opstal, hetwelk door 'natrekking' uiteindelijk formeel juridisch haar bezit is. Die faire prijs is vertaald in een modelmatige waarde die getoetst is door de grondwaardecommissie. Het SEO heeft een controle uitgevoerd of de modelberekeningen overeenstemmen met de werkelijke programmatuur. Daarna heeft Prof. De Groot het werk van SEO gecontroleerd.

15. Welk van bovenstaande alternatieven beschrijft de conceptuele gedachte achter de grondprijsberekening het best? Indien geen van alle, kan het college zijn uitgangspunten (guiding principles) in dezen beschrijven?

*Toelichting door vragenstellers:*

*Op basis van het antwoord op bovenstaande vragen, hebben wij een indeling gemaakt van subvragen per geval, zodat sneller tot de kern kan worden gekomen.*

#### **Vragen bij Alternatief 1A**

*Toelichting door vragenstellers:*

*Indien een door het bestuursorgaan genomen besluit geheel of ten dele het resultaat is van een geautomatiseerd proces en de belanghebbende de juistheid van de bij dat geautomatiseerde proces gemaakte keuzes en van de daarbij gebruikte gegevens en aannames wil controleren en zo nodig gemotiveerd betwisten, moet het bestuursorgaan zorgdragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens. Dit staat in dit arrest:*

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2018:1316>.

16. Waarom geeft de gemeente geen gehoor aan deze eis?
17. Kan de gemeente uitleggen waarom burgers wel bezwaar kunnen maken tegen de WOZ-waarde en waarom dat niet kan tegen de herbouwwaarde? (Voor de duidelijkheid: voor een erfpachter is de herbouwwaarde  $BSQ * WOZ$ ).
- a. Waarom is geen uitvoering gegeven aan de breed aangenomen motie 812 (Van Dijk/Van Osselaer e.a.), die vraagt om een hardheidsclausule, terwijl juist evidente ongerijmdheden in (de combinatie van) WOZ-waardes en BSQ's nopen tot een dergelijke clausule?
18. De gemeente beroept zich op vertrouwelijke gegevens op basis van de privaatrechtelijke verhouding tussen erfverpachter en erfpachter.
- a. Welke specifieke gegevens zijn vertrouwelijk en kunnen daarom niet worden gedeeld met individuele erfpachters? Betreft dit alleen de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014, of ook nog andere gegevens?
- b. In haar analyses en berekeningen maakt de dienst Grond en Ontwikkeling in het beheer van de privaatrechtelijke relaties met erfpachters wel gebruik van vertrouwelijke gegevens van burgers. Kan het college uitleggen op grond waarvan dat mag? Hoe zit het te dezen met de "equality of arms"?

#### **Vragen bij Alternatief 1B**

19. Hoe kan de gemeente er **zonder empirisch onderzoek** zeker van zijn dat de door het bouwkostenbedrijf geraamde bouwkosten dicht bij de werkelijkheid liggen?

20. Decisive Facts heeft een inhoudelijk en data-analytisch onderzoek gedaan naar herbouwwaardes. In dat onderzoek legt dit bureau de onvolkomenheden bloot die in juridische procedures tussen de gemeente en mogelijk duizenden erfpachters als een boomerang terug kunnen komen. Is het college bereid om prof. De Groot dan wel en andere deskundige te vragen het rapport van Decisive Facts te beoordelen?

### **Vragen bij Alternatief 2**

*Toelichting door vragenstellers:*

*De BSQ is gebaseerd op een clustering van een aantal huizen per straat. In IJburg is gebleken dat woningen met afgekochte erfpacht voor 50 jaar in dezelfde groep zitten als woningen met jaarlijkse erfpacht. Dat is vreemd want:*

- *De belastingdienst hanteert specifieke regels voor overdrachtsbelasting bij aanwezigheid van jaarlijkse canonbetaling, zodat gecompenseerd wordt voor een lagere koopprijs door de jaarlijkse canonverplichtingen.*
- *De gemeente hanteert voor overstap op eeuwigdurende erfpacht een verschillende afkoopsom voor erfpacht met afgekochte canonverplichting en erfpacht mét jaarlijkse canonverplichting.*

21. Kan het college uitleggen waarom het bij het bepalen van de BSQ in een straat geen onderscheid maakt tussen het al dan niet afgekocht zijn van de canonverplichting, terwijl ze in de uiteindelijke berekening van de afkoopbedragen wél een onderscheid maakt?
22. Hoe verklaart het college het verschil van inzicht met de belastingdienst op dit punt?

*Toelichting door vragenstellers:*

*In talloze stukken wordt herhaald dat de bouwkosten zijn geraamd c.q. bepaald door een onafhankelijk bouwkostenbedrijf. De gemeente is opdrachtgever voor het onderzoek en tegelijk belanghebbende als ontvanger van inkomsten uit de grond. Bij de verstrekking van de opdracht zijn erfpachters niet betrokken geweest.*

23. Deelt het college de mening van de vragenstellers dat de betiteling 'onafhankelijk' volkomen ongeloofwaardig is?
24. Details over het bouwkostenbedrijf en over hoe de keuze tot stand is gekomen, ontbreken in de documentatie van de gemeente. In het bijzonder:
- a. op welke manier is de opdrachtverstrekking tot stand gekomen? Wat waren de eisen aan de partijen?
  - b. Wat is de naam van de gekozen partij?
  - c. Wat is het offertebedrag geweest waarvoor de opdracht is uitgevoerd? Kan het college ook openbaar maken wat de som van opdrachtverstrekkingen is geweest van de gemeente en aan haar gelieerde organisaties aan het gekozen bedrijf in de periode van 2014 tot en met 2019?
25. Welke garanties heeft de gekozen partij afgegeven? Geeft het bouwkostenbedrijf bijvoorbeeld de garantie dat de herbouwwaarde toereikend is om iedere Amsterdamse woning op erfpacht te kunnen herbouwen zoals die was in 2015?
26. Bij wie komt het risico te liggen als de berekende herbouwwaarde niet toereikend is voor het daadwerkelijk herbouwen van een specifieke woning?

*Toelichting door vragenstellers:*

*De gemeente heeft SEO en professor De Groot gevraagd om de methodiek van de gemeente te controleren. Volgens de gemeente hebben SEO en prof. De Groot alles goedgekeurd. In het rapport dat op 17 oktober 2019 door de SEO is uitgebracht, blijkt echter dat het vooral om een IT-vraagstuk ging. Men heeft gecontroleerd of de invoer van codes klopte, de koppeling van bestanden en of de uitkomsten overeenstemden met de invoer en het beleid. Uit het rapport komt niet naar voren dat het model van de gemeente inhoudelijk is gecontroleerd, op een opmerking na dat men de functionele vorm van de geschatte vergelijkingen voor de bouwkosten niet voor de hand vond liggen en de gevolgen van de keuze voor deze functionele vorm onduidelijk achtte.*

*Ook merkte men op dat niet alle bouwkostenvergelijkingen in de documentatie van de gemeente zijn opgenomen.*

*Uit dit rapport valt verder niet op te maken of het model is onderzocht op basis van econometrische theorie en tests.*

27. Heeft de gemeente SEO en prof. De Groot gevraagd om het model zelf inhoudelijk onder de loep te nemen, los van het IT-gerelateerde onderzoek? Zo ja, waarom staat daarover verder niks in het rapport? Zo nee, waarom niet?
28. Waarom heeft de gemeente naar aanleiding van de kritiek van SEO geen uitleg gegeven over de keuze voor de functionele vorm van het bouwkostenmodel, aangezien op dit punt goede alternatieven denkbaar zijn? Heeft de gemeente meerdere functionele vormen getest? Zo ja, welke heeft zij getest en op basis van welke statistische tests en parameters is de keuze uiteindelijk op de gewraakte negatief exponentiële functie gevallen?
29. Waarom heeft de gemeente op basis van bovengenoemd kritiekpunt van de SEO niet alsnog alle herbouwkostenfuncties in 'De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2020' opgenomen?
30. Hoe kan het college volhouden (de wethouder Grondzaken nog meermaals in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 11 december 2019) dat SEO en Prof. De Groot een inhoudelijk fiat hebben gegeven aan het gemeentelijke model, terwijl zij slechts hebben geverifieerd of datgene wat in het model is gestopt er ook weer netjes uitkomt? Is het college het met de vragenstellers eens dat SEO en Prof. DE Groot zich hebben onthouden van een oordeel over de rechtmatigheid en doelmatigheid van het Grondwaardebeleid en de daarbij door de gemeente gehanteerde residuele berekeningsystematiek?

#### **IV – Vragen omtrent de informatievoorziening via de gemeentewebsite**

*Toelichting door vragenstellers:*

*De informatie in en rond het Overstapportaal is verwarrend en moeilijk te vinden.*

*Een aantal voorbeelden. Erfpachters die rechtstreeks binnen komen op het overstapportaal via [erfpacht.amsterdam.nl](http://erfpacht.amsterdam.nl), komen op de inlogpagina met DigiD waar staat: "Inloggen - Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en/of uw canon afkopen". Zij worden iets verder in het proces geconfronteerd met het onduidelijke woord "Betaalopties".*

*Informatie over de opties bij en naast het overstappen wordt wel gegeven als men via een omweg zoekt, bijvoorbeeld door op de homepage van de gemeente te zoeken op "erfpacht" of "overstappen". Bij de zoekresultaten staat de rubriek "Veelgevraagd", en daar staan de opties uitgelegd met de (wederom verwarrende) vermelding "betaalopties" erbij<sup>1</sup>. Problematisch is voorts dat in de rubriek Veelgevraagd eerst de optie "Overstapportaal" wordt vermeld en daarna pas "Uitleg over betaalopties". Bij velen zal het voelen als voor de hand liggend te kiezen voor de eerste optie. Dan komt men uit op de hierboven genoemde inlogpagina en wordt waardevolle informatie over de andere opties dan overstap naar het eeuwigdurende stelsel overgeslagen. Zo wordt in de hand gewerkt dat erfpachters op meerdere momenten cruciale informatie over de keuzes die zij kunnen maken, mislopen.*

31. Waarom is de inlogpagina van het Overstapportaal niet uitgerust met een (zeer) korte vermelding over de vier (4) opties die er in feite zijn? Is het college het met de indieners eens dat de uitleg die wél wordt gegeven binnen het Overstapportaal op zijn minst onvolledig is en daardoor mogelijk zelfs misleidend?
32. Kan het college met alle spoed de Inlogpagina aanpassen in dier voege dat daar een tekst komt te staan met de volgende inhoud: 'Via dit portaal kunt u overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij kunt u kiezen tussen het afkopen van canonverplichtingen of het vastzetten ('vastklikken') van uw canon

<sup>1</sup> Zie [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#case\\_%7B6F73954D-BFB0-4886-93BE-B474AB2E4EF5%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#case_%7B6F73954D-BFB0-4886-93BE-B474AB2E4EF5%7D)

vanaf het einde van uw lopende (voortdurende) canontijdvak. U kunt er ook voor kiezen in het voortdurende stelsel te blijven. Lees eerst Veelgestelde vragen.”

---

De leden van de gemeenteraad,

A.H.J.W. van Schijndel

A. Kiliç