



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Bewonersgroep William Barlowlaan  
t.a.v. de heer P. de Reus  
William Barlowlaan 135  
1086 ZR Amsterdam

Datum 20 mei 2020  
Ons kenmerk 2020-6598  
Behandeld door Pim Sanders, Strategie & Advies, Grond & Ontwikkeling, 14020

Bijlagen -

Onderwerp Beantwoording raadsadres bewoners William Barlowlaan (IJburg) over de informatievoorziening ten aanzien van de erfpachtgrondwaarde

Geachte heer De Reus,

Dank voor uw aan de gemeenteraad gerichte brief van 9 maart 2020. U geeft hierin aan dat u het antwoord van de directeur Grond & Ontwikkeling van 25 februari 2020, als antwoord op uw brief van 22 januari 2020, rechtstatelijk onaanvaardbaar acht. U geeft aan dat de gemeente weigert details te verstrekken over de berekening van de canon- en afkoopbedragen bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waardoor u de mogelijkheid wordt ontnomen gefundeerd bezwaar tegen een mogelijk foutieve berekening in te dienen.

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2020 besloten uw brief te betrekken bij het mondelinge vragenuur en de afdoening van uw brief in handen te stellen van het college van burgemeester en wethouders en een kopie van het antwoord te sturen naar de leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Ik ga, als verantwoordelijk wethouder, in deze brief, namens het college, op de door u naar voren gebrachte punten in. Onderstaand geef ik kort uw bezwaren en verzoeken weer, waarna ik in ga op de onderdelen van deze bezwaren en verzoeken.

#### **1. De prijs van grond in de William Barlowlaan in strijd is met het gelijkheidsbeginsel**

*"De William Barlowlaan heeft aan de oneven zijde zelfbouwwooningen die rond 2007 en 2008 zijn opgeleverd. Ze staan op percelen die gelijk zijn qua vorm en oppervlakte. Bij uitgifte is voor alle percelen dezelfde canon vastgesteld (d.w.z. bij uitgifte was de prijs hetzelfde voor ieder perceel). Het erfpachttijdvak loopt tot 2056. Omdat de gemeente met het nieuwe residuele model grond en opbouw scheidt, zou bij de introductie van die rekensystematiek de grondprijs voor identieke percelen niet mogen gaan verschillen.*

*Voor dat deel van de cijfers waar we toegang toe hebben, is dat echter wel het geval. Uitgaande van publieke gegevens (zie tabel bijlage 1) over het jaar 2015 kunnen we de canon bij overstap berekenen*

*van iedere woning: die ligt tussen de €2.277 en €3.577, dus een aantoonbaar verschil van €1.301. In 2056 (uitgaande van een inflatie van 2% per jaar) is de canon voor het goedkoopste huis dan €4.737 per jaar en die van het duurste €7.443 per jaar, dus €2.706 verschil per jaar. Dit doet vermoeden dat de scheiding tussen grond en opstal niet goed wordt berekend. Het uiteenlopen van de grondprijzen is in strijd met het gelijkheidsbeginsel waar de gemeente ook in privaatrechtelijke relaties aan gebonden is."*

Uw bewering dat de grondwaarde voor identieke percelen niet mag verschillen is niet juist. Bij de residuele benadering wordt de grondwaarde bepaald door de marktwaarde van de woning die op de grond is gebouwd. Die marktwaarde verminderd met de (her)bouwkosten geeft de grondwaarde. Een belangrijk element daarbij is de vloeroppervlakte van de woning. Grotere woningen hebben over het algemeen een hogere marktwaarde dan kleinere woningen. Gevolg is dat grotere woningen dan ook een hogere grondwaarde hebben dan naastgelegen kleinere woningen, ook al liggen de woningen op identieke percelen.

Bij de berekening van de grondwaarde wordt voor marktwaarde de WOZ-waarde van de woning als uitgangspunt genomen. De eengezinswoningen met de oneven nummers in de William Barlowlaan hebben verschillende WOZ-waarden, onder meer omdat het vloeroppervlak van de woningen verschilt. Door verschillen in WOZ-waarden ontstaan ook verschillen in grondwaarden van de individuele woningen in deze straat. De fluctuatie in grondwaarde en daarmee de fluctuatie in de canon wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de woninggrootte in de straat behoorlijk varieert. Het uiteenlopen van de grondprijzen is dan ook niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

## **2. Twijfel over de juistheid van de terugkoppeling van de gemeente**

*"Het antwoord van de gemeente is daarnaast feitelijk onjuist. In haar antwoord stelt de gemeente dat de grondquotes in de William Barlowlaan voor alle huizen tussen de 30 en 38 liggen met een standaardafwijking van 2,3. In 2019 heeft Decisive Facts een diepgaand onderzoek gedaan naar het model van de herbouwwaarde volgens de gemeente. Op basis van dat onderzoek komen we tot de conclusie dat de grondquotes tussen 26 en 43 liggen met een standaarddeviatie van 4,8. Dit heeft een impact van tienduizenden euro's voor woningen in deze straat."*

De gemeente heeft de verstrekte cijfers nogmaals gecontroleerd. De controle bevestigt dat de eerder verstrekte cijfers juist zijn. Voor de volledigheid zijn de verstrekte cijfers hier nogmaals opgenomen. In de William Barlowlaan bedraagt voor de eengezinswoningen de laagste grondquote 30% en de hoogste grondquote 38%. De standaarddeviatie van de grondquotes bedraagt 2,3%.

De grondquotes die door Decisive Facts 'reverse engineered' zijn berekend, verschillen van de grondquotes die de gemeente heeft bepaald. De gemeente kan om twee redenen geen volledige vergelijking maken tussen de grondquotes en de bijbehorende minimum en maximum quotes en standaarddeviaties:

- De berekening van de grondquotes is gebaseerd op gegevens die wettelijk gezien niet openbaar zijn. Onder andere de WOZ-waarde met peildatum 2014 en de achterliggende gegevens zijn niet openbaar en kunnen daarom niet worden verstrekt.
- De berekening van de grondquotes door Decisive Facts is niet opgenomen bij het raadsadres. De gehanteerde uitgangspunten zijn hierdoor niet volledig te toetsen.

Wel ziet de gemeente in ieder geval op drie onderdelen verschillen in gehanteerde uitgangspunten:

- Peildatum WOZ-waarde: omdat de WOZ-waarde met peildatum 2014 niet beschikbaar is baseert Decisive Facts zich op de WOZ-waarde met peildatum 2015. Andere WOZ-waarden resulteren logischerwijs ook in andere grondquotes.
- Bron woningoppervlakte: Decisive Facts baseert zich op metrages volgens de BAG-administratie. Deze metrages verschillen van de metrages volgens de WOZ-administratie. Aangezien de verschillen in de straat oplopen tot circa 50m<sup>2</sup> leidt dit ook tot aanzienlijke verschillen in de bouwkosten en dus ook in de grondquotes. Zowel de woning met de hoogste als de woning met de laagste grondquote volgens Decisive Facts heeft in de WOZ-administratie een ander metrage dan in de BAG-administratie.
- Woningtype: het is niet bekend welk woningtype Decisive Facts hanteert om de opstalwaarde te berekenen. Indien het gehanteerde woningtype afwijkt van het woningtype volgens de WOZ-administratie, ontstaan verschillen in de bouwkosten en daarmee verschillen in de grondquotes.

### **3. Aantonen kan niet omdat de gemeente geen openheid van zaken geeft**

*"De gemeente, zoals blijkt uit haar antwoord, wil geen openheid van zaken geven over de berekening. Zij voert hiervoor aan dat de woningtypen, de in de berekening gebruikte oppervlakte en de WOZ over het jaar 2014 vallen onder niet nader gespecificeerde regels inzake privacy en vertrouwelijkheid. Deze regels noem ik hierna kortweg AVG-regels.*

*Daar hebben we de volgende bezwaren tegen:*

1. *Uit de Wet Markt en Overheid volgt het volgende. Overheden krijgen door hun publieke taken informatie die anderen niet hebben. Dat mag geen oneerlijk voordeel opleveren. Overheden mogen gegevens daarom alleen gebruiken voor economische activiteiten (zoals het bepalen van grondwaardes), als andere bedrijven die gegevens ook onder dezelfde voorwaarden kunnen krijgen. Veel van de erfpachters in de William Barlowlaan verrichten vanuit hun woningen economische activiteiten en hebben daarom recht op de gegevens die de gemeente gebruikt.*
2. *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.*
3. *De gemeente heeft een methodiek ontwikkeld waarbij een berekening van de grondwaarde van een individuele woning wordt bepaald aan de hand getallen van andere woningen.*

*Het beroep op privacy en noodzaak tot geheimhouding lijkt ons een uitvlucht om geen informatie te hoeven verstrekken. Burgers hebben recht op controleerbare informatie van een overheidsorgaan. Het motiveringsbeginsel bepaalt dat de gemeente een draagkrachtige motivering dient te geven voor de weigering bepaalde gegevens te verstrekken. Ons belang is helder: we hebben een gerede twijfel over de berekeningen van de gemeente die forse financiële gevolgen zullen hebben voor burgers. En als privacy echt een probleem zou zijn, had het op de weg van de gemeente gelegen om een methodiek te kiezen die niet op de nu aangevoerde privacy-bezwaren zou stuiten."*

De WOZ met peildatum 1-1-2014 is niet openbaar. Daarbij ligt geen relatie met de door u genoemde AVG, maar met de "Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele

technische aanpassingen". Op grond van die wet zijn sinds 1 oktober 2016 de WOZ-waarden van woningen vanaf peildatum 2015 en verder openbaar beschikbaar via het WOZ-waardeloket. De gemeente mag die WOZ-waarden echter niet in bulk verstrekken, omdat er (nog) geen regels zijn over in welke gevallen en onder welke voorwaarden deze waardegegevens in bulk verstrekt mogen worden. Het WOZ-waardeloket is bedoeld voor het individueel raadplegen van afzonderlijke woningen. Het massaal (geautomatiseerd) onttrekken van WOZ-waarden aan het loket is volgens de Wet WOZ vooralsnog niet toegestaan. Daarnaast zijn voor de berekening van de BSQ'S ook de achterliggende gegevens van WOZ-objecten nodig. Ook deze kunnen wettelijk niet openbaar verstrekt worden. Grond & Ontwikkeling heeft de WOZ-data alleen ter beschikking gesteld gekregen voor het berekenen van de buurtstraatquotes; de gemeente mag die niet openbaar maken. Zoals ik hiervoor al opmerkte kunnen de gegevens uit de BAG-administratie afwijken van de WOZ-waarden en kunnen daarom voor de berekening van bijvoorbeeld de BSQ niet als referentie dienen.

#### **4. Verschillen achter de mening van professoren om wetenschappelijkheid te suggereren**

*"In de aanpak van de gemeente ontwaren we een patroon van zich verschuilen achter zogenaamde, namelijk feitelijk niet verkondigde meningen van professoren.*

*Allereerst is daar de grondwaardecommissie, bestaande uit drie professoren, die in 2015 het officiële document "Schoon Schip" heeft opgeleverd. De hoogleraren blijven in hun document verre van het aanbevelen van een concrete rekenmethodiek. Zij waarschuwen voor alle haken en ogen die daaraan zitten.*

*In haar document "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" haalt de gemeente (in de versie van 11 december 2018) de grondwaardecommissie maar liefst 23 keer aan, waarmee de suggestie wordt gewekt dat de rekenmethodiek gebaseerd is op adviezen en instructies van die commissie. In de update echter van 19 november 2019 zijn plotseling alle verwijzingen naar de grondwaardecommissie verwijderd. Ook verwijst de gemeente in andere uitingen niet meer naar de grondwaardecommissie.*

*Sinds kort verwijst de gemeente veelvuldig naar een onderzoek van de Stichting Economisch Onderzoek (SEO), waarop prof. De Groot (Vrije Universiteit) een audit heeft uitgevoerd. Over de reikwijdte van het onderzoek is SEO heel duidelijk, op pagina 1 van haar memo staat:*

*Onderdeel van het collegebesluit vormt het jaarlijks toetsen door een externe commissie van deskundigen of de in het beleid opgenomen methodiek voor grondwaardebepaling **correct is toegepast.***

*Met andere woorden, SEO doet in het geheel geen uitspraak over de inhoudelijke (juistheid van de) uitkomsten van het BSQ-model en alle beleidsregels die daaraan ten grondslag liggen. Het antwoord van de gemeente komt neer op een poging de bevindingen van SEO en prof. De Groot onevenredig op te rekken, c.q. deze op een oneigenlijk manier te gebruiken.*

*Integrale inhoudelijke toetsing van het model van de gemeente is immers een ingewikkeld economisch vraagstuk. Daarin zijn noch de betrokken onderzoekers van het SEO, noch prof. De Groot gespecialiseerd. Zij hadden zeker de hulp ingeroepen van andere onderzoekers als dat wél onderdeel van de onderzoeksopdracht zou zijn geweest."*

De door de gemeente gehanteerde residuele methodiek om de grondwaarde te bepalen is volgens de Grondwaardecommissie een juiste en veelvoorkomende benadering. Op advies van de Grondwaardecommissie is dit uitgangspunt ongewijzigd gebleven. De Grondwaardecommissie adviseerde tevens om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen en hierop de opstalwaarde in mindering te brengen om zo te komen tot de grondwaarde. Uit de grondwaarde kan vervolgens de canon worden afgeleid. Immers de WOZ-waarde is voor iedere erfpachter bekend, begrijpelijk, controleerbaar en er bestaat een bezwaarmogelijkheid.

Om hier uitvoering aan te geven heeft de gemeente er voor gekozen om de opstalwaarden per object om te zetten in een Buurtstraatquote (BSQ), zodat elke erfpachter op relatief eenvoudige wijze, met de formule  $WOZ \times BSQ$ , de grondwaarde voor zijn eigen woning kan uitrekenen. Op deze grondwaarde vindt een afslag van 10% plaats om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Vervolgens wordt door middel van vermenigvuldiging met het jaarlijks vast te stellen canonpercentage (binnen een bandbreedte van 2,39% en 4,23%) de canon bepaald.

Het beleid voor de *Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017* is naar aanleiding van het advies van de Grondwaardecommissie opgesteld. Hierin werd inderdaad verwezen naar de commissie om de achtergrond van keuzes te benadrukken. In het beleid *Grondwaardebepaling voor erfpachtrechten 2020* vastgesteld op 19 november 2019 is de verwijzing naar de grondwaardecommissie minder relevant en is daarom niet meer opgenomen. Het beleid is inhoudelijk niet gewijzigd. De BSQ lijst, voortvloeisel van het beleid, is daarmee geactualiseerd en nog steeds in lijn met het advies van de Grondwaardecommissie.

Sinds de invoering van het beleid Grondwaardebepaling in 2017 vraagt de gemeente jaarlijks aan SEO, als onafhankelijke partij, om te toetsen of het beleid Grondwaardebepaling op correcte wijze wordt uitgevoerd. SEO heeft daartoe getoetst of de methode aansluit op het beleid en of de technische uitvoering – het toepassen van de methode – correct plaatsvindt. De totale beoordeling van SEO heeft betrekking op de wijze van uitvoering van het beleid ten aanzien van grondwaardebepaling en niet op het beleid zelf. De kaders zijn immers door de gemeenteraad in 2017 vastgesteld.

##### 5. Recht op informatie

*"Als burgers van Amsterdam hebben we recht op informatie, zeker als het gaat om de vaststelling van erfpachtbedragen die we nog talloos vele jaren zullen moeten betalen.*

*We richten ons daarom in eerste instantie op de gemeenteraad en hopen dat u de redelijkheid van ons verzoek inziet. Concreet verzoeken we de kwestie van de noodzakelijke verstrekking van gegevens spoedig in uw vergadering te bediscussiëren en vervolgens het college van B & W op rechtstatelijke gronden opdracht te geven de gegevens vrij te geven."*

Met de uitvoerige reactie op uw bezwaren en verzoeken hoop ik afdoende inzicht te hebben gegeven in de afwegingen van de gemeente om tot de uitvoering van het gevoerde beleid te komen. Tenslotte wil ik u informeren dat deze brief ter kennisgeving aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken wordt gestuurd en als zodanig zal worden geagendeerd voor de vergadering van 3 juni 2020..

Met vriendelijke groet,



Marieke van Doorninck  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid