

Jaar **2020**
Afdeling **1**
Nummer **294**
Datum indiening **19 december 2019**
Datum akkoord **9 maart 2020**

Onderwerp

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

Aan de gemeenteraad

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?

Antwoord:

De gemeente Amsterdam geeft haar grond sinds 1896 hoofdzakelijk in erfpacht uit. Veel woningen in Amsterdam zijn daarom ook gelegen op in erfpacht uitgegeven gronden. De “koop van een huis op erfpachtgrond” betreft altijd de koop van een *erfpachtrecht*. Het erfpachtrecht geeft de erfpachter het gebruiksrecht van de grond en de op de grond gestichte opstallen.

2. Als de koper geen eigenaar is van hetgeen hij of zij koopt, waarom moet dan overdrachtsbelasting, het huurwaardeforfait, OZB en onderhoud worden betaald?

Antwoord:

Een erfpachtrecht verschafft de erfpachter een genot van de grond en de opstallen “als een eigenaar”. In veel wet- en regelgeving wordt de erfpachter daarom gelijkgesteld aan de eigenaar van de grond. Dit is onder meer opgenomen in artikel 2 lid 2 van de Wet belastingen van rechtsverkeer (overdrachtsbelasting) en artikel 220 van de Gemeentewet (OZB).

Onder meer op grond van de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden is de erfpachter verplicht de opstallen op de erfpachtgrond in stand te houden en te onderhouden.

3. Hoe kan het college volhouden dat “De erfpachter [...] hetzelfde genot van de zaak [heeft] als een eigenaar”, nu in het gehanteerde Grondwaardebeleid een afroming van de waardestijging van het object schuilgaat?

- a. Is met ‘Gemeente is Eigenaar’ van grond en opstal bedoeld: ‘bloot eigenaar’?

Antwoord:

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak (vaak grond met opstallen) van iemand anders te houden en gebruiken. De gemeente blijft in dit geval de zogenoemde “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?

Antwoord:

Erfpachters met een erfpachtrecht in Amsterdam betalen voor het gebruik van de erfpachtgrond een financiële vergoeding (canon of afkoopsom) die afgeleid wordt van de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald met de residuele methode. Hierbij wordt de waarde van de opstal in mindering gebracht op de vastgoedwaarde; het residu is de grondslag voor de financiële vergoeding.

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?

Antwoord:

De gemeente verschaft de erfpachter het genot/gebruik van de zaak als ware hij eigenaar (voor zover niet in de erfpachtbepalingen anders is bepaald). De kaders van het genotsrecht/erfpachtrecht worden onder meer bepaald door de wet en de algemene en bijzondere erfpachtbepalingen. Van enige inbreuk op het ongestoord genot van eigendom is geen sprake. De gemeente beroept zich in dit kader niet op enig algemeen belang 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?

Antwoord:

De gemeente is van mening dat zij individuele erfpachters niet benadeelt door haar rekenmethodiek. Van enige inbreuk op het ongestoord genot van eigendom is geen sprake. Los hier van is overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig. Bij einde tijdvak in het voortdurende erfpachtstelsel kan een erfpachter, indien hij niet wil overstappen en het niet eens is met het gemeentelijke canonvoorstel voor een nieuw voortdurend tijdvak, kiezen voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen.

Het college beschikt overigens op grond van de Algemene wet Bestuursrecht (AwB, artikel 4:84), over een algemene bevoegdheid om af te wijken van het beleid. Hiermee kan, indien bijzondere omstandigheden daar in individuele gevallen aanleiding toe geven, worden afgeweken van het beleid en dus ook van de rekenmethodiek. Van dergelijke bijzondere omstandigheden zal overigens niet snel sprake zijn.

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?

Antwoord:

Zie de beantwoording van vraag 4 en 5. De gemeente is van mening dat er bij de betaling van de vergoeding voor het gebruik van de zaak geen sprake is van "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?

Antwoord:

De Grondwaardecommissie geeft in haar rapportage Schoon Schip op pagina 24 en 25 onder meer aan:

“De gemeente zal zich met haar aanbod aan de erfpachters rekenschap moeten geven van het gelijkheidsbeginsel. Zij moet met één maat meten. De gemeente zou om risico’s te vermijden niet met erfpachters afzonderlijk moeten onderhandelen. Doet zij dat wel, dan loopt zij een juridisch risico. Andere erfpachters die menen een (sterk) vergelijkbaar erfpachtrecht te hebben, zouden de gemeente aansprakelijk kunnen stellen op grond van onrechtmatige daad en langs die weg schadevergoeding kunnen eisen (art. 6:162 BW). Dat is weliswaar geen eenvoudige weg, omdat een discussie zal ontstaan over de vraag of en in hoeverre van gelijke gevallen sprake is, maar de principiële mogelijkheid staat open en dat alleen al brengt kostenrisico’s met zich mee.”(26)

(Voetnoot 26: Voor de duidelijkheid zij opgemerkt dat er in een dergelijk geval geen bestuursrechtelijke rechtsingang is.)

Het aanbod, vast te stellen volgens een vaste methodiek en op begrijpelijke wijze geformuleerd, moet dus gelden voor alle erfpachters. (27)

(Voetnoot 27 De juridische factoren die kunnen meewegen om de methode te bepalen en de hoogte van het aanbod vast te stellen, is buiten beschouwing gelaten. Een complicatie kan gelegen zijn in de mogelijkheid dat een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. Voor alle duidelijkheid moet worden opgemerkt dat er na splitsing nog steeds maar één recht van erfpacht bestaat. De appartementseigenaren zijn daar gezamenlijk rechthebbende van. Het is daarom juridisch gecompliceerd om de afoop van de canon voor iedere appartementseigenaar afzonderlijk te regelen.) ”

Het overstapaanbod is vrijwillig. De gemeente heeft ervoor gekozen om alle erfpachtrechten met een uitsluitende woonbestemming (met uitzondering van woningcorporaties) de mogelijkheid te bieden om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht¹. Het overstapaanbod is voor alle erfpachters gelijk in die zin dat voor de berekening van de canon dezelfde berekeningsmethodiek wordt gehanteerd. Er wordt daarmee naar het oordeel van het college voldaan aan het gelijkheidsbeginsel en het advies 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?

Antwoord:

Eigen grond en erfpacht zijn twee verschillende juridische entiteiten en hebben daarom ook een verschillend waardeprofiel. Het college acht dit prijsverschil niet

¹ Een uitzondering is gemaakt voor erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming die vanwege het bestemmingsplan hun erfpachtbestemming niet kunnen wijzigen naar een uitsluitende woonbestemming en waarbij het afsplitsen van het commerciële gedeelte door middel van een appartementsplitsing niet mogelijk is (collegebesluit van 29 oktober 2019 ZD2019-008921).

marktverstoring, maar vindt dit economisch verklaarbaar. Bovendien is dit prijseffect niet pas ontstaan door de mogelijkheid van vrijwillige overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar is het inherent aan het sinds 1896 gevoerde beleid om nieuwe gronden in erfpacht uit te geven, terwijl daarvoor voornamelijk grond in eigendom werd uitgegeven.

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 waarden? 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?

Antwoord:

Nee. De ontwikkeling van de waarde van erfpachtrechten/woningen op de woningmarkt is niet voorspelbaar. Deze kan in relatief korte tijd toe- of afnemen, bijvoorbeeld als gevolg van schaarste of veranderingen rond de hypotheekrente. Conform de Wet WOZ waardeert de gemeente alle woonobjecten éénmaal per jaar achteraf.

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?

Antwoord:

Beëindiging van eeuwigdurende erfpachtrechten *door de gemeente* is slechts mogelijk in uitzonderlijke gevallen. Deze gevallen zijn uitgewerkt in artikel 23 (beëindiging wegens tekortkoming en/of wanbetaling) en 25 (beëindiging om redenen van algemeen belang) van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016). De beëindigingsgronden zoals die in de algemene bepalingen zijn opgenomen vloeien voort uit de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek (titel 7 van boek 5) daartoe biedt. Beëindiging van erfpachtrechten *door de gemeente* komt slechts zelden voor.

In het voortdurende erfpachtstelsel was het voor de gemeente mogelijk om bij het einde van het tijdvak de algemene bepalingen te herzien. Bij eeuwigdurende erfpacht is een periodieke, tussentijdse wijziging van de algemene bepalingen niet meer mogelijk. Wijziging van de erfpachtvoorwaarden is in beginsel onder de AB 2016 slechts mogelijk indien daarover tussen partijen overeenstemming wordt bereikt. Hierbij kan worden gedacht aan de situatie dat de erfpachter de bestemming van het erfpachtrecht wil wijzigen.

Het Burgerlijk Wetboek (BW) maakt hierop één uitzondering. In artikel 97 van boek 5 is bepaald dat zowel de erfpachter als de erfverpachter na 25 jaar na vestiging van het recht onder bepaalde voorwaarden de rechter kunnen verzoeken om de erfpacht te wijzigen of op te heffen. De eisen die de wet en de rechter hieraan stellen zijn echter streng. Een beroep op deze (wijzigings-) bepaling slaagt – voor zover het college bekend – vrij zelden.

- 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?

Antwoord:

Beëindiging *door de gemeente* is slechts onder bijzondere omstandigheden mogelijk en komt niet vaak voor. De (financiële) gevolgen van beëindiging (de compensatie) van het erfpachtrecht door de gemeente zijn geregeld in de wet en de algemene bepalingen, onder meer in artikel 5:99 BW en de artikelen 24 (tekortkoming/wanbetaling) en 26 (algemeen belang) van de AB 2016.

De regeling van artikel 24 van de AB2016 komt er kort gezegd op neer dat de gemeente – na beëindiging wegens tekortkoming/wanbetaling - verplicht is eenzelfde erfpachtrecht op dezelfde locatie openbaar te verkopen onder toezicht van een notaris. Uit de verkoopopbrengst worden dan eerst kosten van de openbare verkoop en de eventuele achterstanden bij de gemeente voldaan, waarna het restant wordt uitgekeerd aan de (voormalige) erfpachter. Mocht de openbare verkoop niet tot biedingen leiden, dan wordt de vergoeding voor de voormalige erfpachter vastgesteld door onafhankelijke deskundigen.

De regeling van artikel 26 van de AB 2016 (beëindiging wegens algemeen belang) koppelt de door de gemeente te betalen vergoeding bij beëindiging (de compensatie) aan de schadeloosstelling conform de Onteigeningswet.

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. Door over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht accepteert de erfpachter alle bepalingen van de AB2016. Compensatie vooraf, voor het feit dat het gebruiksrecht onder bijzondere omstandigheden kan worden beëindigd, is niet nodig omdat in het uitzonderlijke geval van beëindiging door de gemeente, vergoeding (compensatie) plaatsvindt op grond van de wet en de algemene bepalingen.

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
Verskil	€ 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%
Erfpachtgrondwaarde gemeente **)	€ 11.214	€ 397.985
<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
Herbouwwaarde	€ 164.541	€ 413.121
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)?

Antwoord:

Het college kan bovenstaande berekening niet narekenen, omdat hierin heldere informatie over WOZ-waarde en gebruikte peildata ontbreekt. Daarmee kan het college de berekening van de herbouwwaarde niet bevestigen of corrigeren. In zijn algemeenheid kan het college wel enkele opmerkingen plaatsen bij de berekening:

- De door de gemeente gehanteerde herbouwkosten ten behoeve van een overstap, indien deze voor 8 januari 2020 is aangevraagd, hebben prijspeildatum 1 januari 2014. De berekeningen lijken gebaseerd te zijn op prijspeildatum 2015 en laten zich daardoor lastig vergelijken.
- Het college kan de genoemde bedragen bij herbouwwaarde verzekeraars niet controleren. Zoals in de bijlage bij het Beleid Grondwaardebepaling aangegeven gaan verzekeraars voor hun opstalverzekeringen over het algemeen uit van herbouwkosten. De verzekeringen dekken het bedrag dat

benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, exclusief inboedel. Een vergelijking tussen de hoogte van de door de gemeente gehanteerde herbouwkosten en de verzekerde waarde van individuele woningen is niet goed te maken. Hiervoor is de berekeningswijze te divers. De verzekerde waarde hoeft hierom niet aan te sluiten op de werkelijke herbouwkosten. Globale waardebepalingen zijn daarom vaak gecombineerd met een garantie tegen onderverzekering. Het Verbond van Verzekeraars stelt jaarlijks een veel gebruikte herbouwwaardemeter op. Deze herbouwwaardemeter hanteert vijf woningtypen, waar de gemeente voor veertien woningtypen de bouwkosten bepaalt. Daarnaast gaat de herbouwwaardemeter uit van één woninggrootte. Aangezien de woninggrootte grote invloed heeft op de hoogte van de herbouwkosten, heeft de gemeente de herbouwkosten laten berekenen voor verschillende woninggrootten per woningtype. Door de verschillende benaderingswijze kunnen de resulterende kosten afwijken.

- Zeer kleine en zeer grote woningen vallen buiten de oppervlakteklassen waarvoor de herbouwkosten, die de gemeente hanteert, bepaald zijn. Deze woningen worden daarom niet meegenomen in de berekening van de BSQ. Dit betekent dat de gemeente niet beschikt over een referentie voor kleine vrijstaande woningen van 30 m², omdat deze in de praktijk zo weinig voorkomen dat hiervoor geen referentie is doorgerekend. Hierdoor kan het college de berekening van de herbouwwaarde van het "Tiny House" niet controleren.
- De herbouwkosten van een vrijstaande woning van 250 m² met een WOZ-waarde van € 902.460 bedragen volgens het beleid Grondwaardebepaling € 489.201 (prijsspeil 2014). Hierbij is het uitgangspunt dat deze vrijstaande woning ook volgens de WOZ is getypeerd als een vrijstaande woning. Er is geen rekening gehouden met het gegeven uit het rekenvoorbeeld van Decisive Facts dat de WOZ/m² € 2.000 bedraagt, omdat de rekensom verder uit gaat van een andere WOZ, namelijk van € 902.460.
- In de berekening wordt melding gedaan van de kostprijs van de grond en hierbij een bedrag genoemd. Dit bedrag is oncontroleerbaar voor het college. Daarnaast maakt de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde voor zowel bestaande als voor nieuwe erfpachtrechten geen gebruik van de kostprijs van de grond, maar bepaalt de grondwaarde aan de hand van de residuele methode.

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.

Antwoord:

Zoals bij het antwoord op vraag 11 is aangegeven, kan de gemeente de feitelijke herbouwkosten van de gehanteerde berekening bij vraag 11 niet verifiëren. In zijn algemeenheid kunnen de verschillen door een één of meerdere van de volgende aspecten worden veroorzaakt:

- Verschil in prijspeildata.
- De gemeente bepaalt de herbouwkosten op basis van ramingen niet op basis van taxatie (zie antwoord 1 bij de schriftelijke vragen inzake empirische onderbouwing van aannames bij de gehanteerde rekenregels ter bepaling van erfpachtgrondwaardes van de raadsleden Van Schijndel en Kiliç op 25 oktober 2019).
- De gemeente rekent genormeed residueel en gaat uit van gemiddelde herbouwkosten die afgeleid zijn van de WOZ-data. Denk hierbij aan woningtype, metrages, deelobjecten en correctie op de kwaliteit. Omdat het een gemiddelde betreft ontstaan er verschillen.

- 13.** Kan het college de berekening van de vergelijking uiteenrafelen tot in de details, zodat de oorzaak van de verschillen inzichtelijk wordt gemaakt?

Antwoord:

In het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten zijn alle herbouwkosten opgenomen voor het rekenvoorbeeld van de vrijstaande woning van 250 m². Deze kosten kunnen door de vraagstellers naast de door hen gemaakte berekening worden gelegd. Het rekenmodel van Decisive Facts biedt onvoldoende inzicht om de eventuele verschillen te verklaren. Voor een modelmatige benadering zoals de BSQ-methodiek is een enkel voorbeeld niet representatief voor een hele buurtstraat.

- 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?

Antwoord:

De WOZ met peildatum 1-1-2014 is niet openbaar. Op basis van 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", 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 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.

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?

Antwoord:

Het college herkent zich niet volledig in een van beide alternatieven. De uitgangspunten voor de bepaling van de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten staan beschreven in het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten. Hierin staat aangegeven dat de erfpachtgrondwaarde genormeerd residueel wordt bepaald, waarbij gebruik gemaakt wordt van genormeerde opstalwaarden (= herbouwkosten). De gemeente maakt hierbij gebruik van veertien woningtypen, waarvoor de herbouwkosten geraamd zijn en die niet op basis van daadwerkelijke taxaties tot stand gekomen zijn. Per woningtype zijn standaard uitgangspunten bepaald die aansluiten bij woningen in Amsterdam. De uitgangspunten hebben onder meer betrekking op bouwvorm, bouwmethodes, voorzieningenniveau, isolatie, aantal bouwlagen en verhouding tussen bruto oppervlak en gebruiksoppervlak. Op basis van deze gestandaardiseerde uitgangspunten heeft het bouwkostenbureau één raming per bouwtype en grootteklasse bepaald. Ondanks de gehanteerde differentiatie in veertien woningtypen (en de gedetailleerde opbouw) blijft de bepaling van de herbouwkosten een modelmatige benadering. De gehanteerde herbouwkosten zullen daardoor niet precies aansluiten bij de verschillende individuele situaties, maar de werkelijke situatie zo veel als mogelijk benaderen.

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?

Antwoord:

Het genoemde arrest betreft een fiscale zaak die onder meer gaat over de toepassing van artikel 40 van de Wet waardering onroerende zaken. Deze uitspraak is niet van toepassing op de privaatrechtelijke overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeentelijke overstapaanbieding is een vrijwillige aanbieding die de gemeente aan de erfpachter doet op basis van haar privaatrechtelijke erfpachtrelatie met de erfpachter.

Het college is van mening dat de overstapaanbieding inzichtelijk en controleerbaar is. Op advies van de Grondwaardecommissie wordt de residuele methode gehanteerd om de grondwaarde te bepalen. 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. De WOZ-waarde is voor iedere erfpachter bekend, begrijpelijk, controleerbaar en er bestaat een bezwaarmogelijkheid.

De gemeente heeft 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.

De gemeente maakt de buurtstraatquotes en het canonpercentage jaarlijks bekend, waardoor een erfpachter op elk willekeurig moment met de bij hem bekende parameters en de eenvoudige formule $WOZ \times BSQ$ de canon voor zijn erfpachtrecht kan berekenen.

De wijze waarop de buurtstraatquotes worden berekend is vastgelegd in rekenregels in het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Hierin staat beschreven welke data worden gebruikt en welke berekeningen vervolgens worden gedaan om tot een lijst met buurtstraatquotes voor eengezins- en meergezinswoningen te komen. Jaarlijks worden deze berekeningen door de gemeente uitgevoerd conform het vastgestelde beleid en gecontroleerd door externe, onafhankelijke deskundigen, te weten adviesbureau SEO Economisch Onderzoek en prof. dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam.

Het college is, zoals hiervoor gezegd, van mening dat met de stelselwijziging de toekomstige canon al aanzienlijk transparanter is geworden. Richting erfpachters zal echter - naar aanleiding van de aanbeveling van de rekenkamer Amsterdam² - op korte termijn in de communicatie nog meer aandacht zijn voor het toegankelijk maken en begrijpelijk uitleggen van de wijze van grondwaardebepaling en de totstandkoming van de buurtstraatquote.

- 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 $BSQ \times WOZ$).
- a.** Waarom is geen uitvoering gegeven aan de breed aangenomen motie 812 (Van Dijk/Van Osselaer e.a.), die vraagt om een hardheidsclausule, terwijl

² Rekenkamerbrief Canonherziening einde tijdvak en Verlengde afkoop erfpacht d.d. 20 november 2019, behandeld in de gemeenteraad van 18 december 2019.

juist evidente ongerijmdheden in (de combinatie van) WOZ-waardes en BSQ's nopen tot een dergelijke clausule?

Antwoord:

Van "bezwaar" maken op de herbouwwaarde kan in de zin van de Algemene wet bestuursrecht geen sprake zijn. Immers, de gemeente stelt de grondwaarden van woningen op erfpacht vast in het kader van het sluiten van een overeenkomst tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht (de overeenkomst tot het wijzigen van een erfpachtrecht). De gemeente verricht hiermee een privaatrechtelijke rechtshandeling en hiertegen staat niet de mogelijkheid van bezwaar en beroep open. Bezwaar in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is enkel mogelijk tegen een besluit in de zin van deze wet (een besluit inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling).

Motie 812 vraagt onder meer om:

- aanvullend op de vangnetregeling, aan de Overstapregeling een bepaling toe te voegen die het mogelijk maakt om in gevallen van bijzondere hardheid, die leiden tot onoverkomelijke problemen voor de erfpachter, af te kunnen wijken van de overige bepalingen in de Overstapregeling, een en ander ter afweging van het college; en
- de uitwerking van deze motie te betrekken bij de uitwerking van de vangnetregeling.

Het college heeft het afgelopen jaar al diverse wijzigingen in het overstapbeleid doorgevoerd om eventuele problemen voor de erfpachter zoveel mogelijk te voorkomen. Zo is er onder meer een uitzondering op de Overstapregeling gekomen voor een bepaalde categorie erfpachters met een gemengde bestemming (de groep "Buiksloterham") en heeft het college een Uitvoeringsbeleid Overstapregeling (de Coulanderegeling) laten vaststellen.

Uitwerking van de Vangnetregeling vindt op dit moment nog plaats. De gemeenteraad is over de voortgang van de uitwerking geïnformeerd in de brieven van 17 mei 2019, 3 juni 2019 en 10 juli 2019. De gemeenteraad wordt zo spoedig mogelijk nader geïnformeerd over de verdere uitwerking van de Vangnetregeling.

Het college beschikt overigens ook zonder een hardheidsclausule in de Overstapregeling, op grond van de Algemene wet Bestuursrecht (AwB), over een algemene bevoegdheid om af te wijken van het beleid. Artikel 4:84 Awb luidt: *"Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen."*

- 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?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14.

- 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"?

Antwoord:

Voor algemene analyses en berekeningen maakt G&O alleen gebruik van geanonimiseerde objectgegevens en niet van "vertrouwelijke gegevens van burgers" (persoonsgegevens). Alleen in het kader van het erfpachtbeheer van individuele contracten/erfpachtrechten wordt gebruik gemaakt van persoonsgegevens van de betreffende contractant/erfpachter.

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?

Antwoord:

Voor de (her)bouwkosten heeft de gemeente een raming laten opstellen voor de meest voorkomende woningtypen in Amsterdam, zoals deze voor de bepaling van de WOZ-waarde worden gehanteerd. Voor deze verschillende woningtypen zijn de kenmerken bepaald en is - in samenwerking met een onafhankelijk en extern bouwkostenbureau - per bouwtype en grootteklasse een raming opgesteld. Omdat er gewerkt wordt met referenties en standaard bedragen voor de diverse kenmerken is er sprake van genormeerde herbouwkosten. Deze normering zorgt er voor dat de genormeerde herbouwkosten de werkelijke situatie het best benaderen, maar er kan niet voorkomen worden dat op individueel niveau afwijkingen zijn. De uitkomsten zijn getoetst door gemeentelijke bouwkostendeskundigen op basis van expertise, het raadplegen van externe bronnen en bouwkosten van referentieprojecten.

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?

Antwoord:

Van belang is dat het beleid van de gemeente Amsterdam voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten op correcte wijze wordt uitgevoerd. In opdracht van de gemeente is dat door een onafhankelijke partij, te weten SEO, getoetst. SEO heeft de syntax die door de gemeente is ontwikkeld op basis van het vastgestelde beleid als vertrekpunt genomen en integraal gecontroleerd en ook in een ander programma 'nagebouwd' om vervolgens te beoordelen of de door de gemeente gevonden resultaten volledig kunnen worden gereproduceerd. Daarnaast is onderzocht of data op een adequate wijze worden gebruikt bij de bepaling van de grondwaarde. De conclusie was dat dit het geval is. Prof.dr. H. de Groot heeft in zijn second opinion geoordeeld dat SEO het proces zeer zorgvuldig heeft doorlopen. Het college ziet dan ook geen aanleiding het rapport Decisive Facts ter beoordeling aan Prof.dr. H. de Groot of een andere deskundige voor te leggen.

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?

Antwoord:

Voor de berekening van de buurtstraatquote wordt gebruik gemaakt van WOZ-waarden. De WOZ-waarde gaat onder meer uit van de fictie dat het volle en onbezwaarde eigendom van de woning verkregen wordt. Verschil in erfpachtrechtelijke bepalingen voor verder identieke woningen leidt daarmee niet tot verschillen in de hoogte van de WOZ-waarden. Erfpachtrechtelijke bepalingen hebben daarom ook geen invloed op de hoogte van de buurtstraatquotes. De buurtstraatquote vermenigvuldigd met de WOZ-waarde geeft de grondwaarde van een woning op vol eigendom. Om te komen tot een erfpachtgrondwaarde wordt deze grondwaarde gedeprimeerd met 10%. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie omdat sprake is van een bestaande contractrelatie, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugd. In de overstapaanbieding die de erfpachter vervolgens krijgt worden de erfpachtrechtelijke bepalingen voor het huidige tijdvak gerespecteerd. De eeuwigdurende canon, die gebaseerd is op de erfpachtgrondwaarde, gaat in na afloop van het lopende tijdvak. Bij een afgekocht recht voor het lopende tijdvak vinden tot einde tijdvak geen canonbetalingen plaats. Bij een canonbetalend recht wordt het canonregime tot het einde van het lopende tijdvak gecontinueerd.

22. Hoe verklaart het college het verschil van inzicht met de belastingdienst op dit punt?

Antwoord:

Gelet op het antwoord op vraag 21 is van een verschil van inzicht met Belastingen geen sprake.

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?

Antwoord:

Het college deelt de mening van de vragenstellers dat de betiteling “onafhankelijk volkomen ongeloofwaardig” is, niet. De herbouwkosten zijn bepaald door een onafhankelijk extern bouwkostenbureau op basis van uitgangspunten die aansluiten bij woningen in Amsterdam. De herbouwkosten zijn daarmee onafhankelijk en deskundig bepaald en sluiten aan bij de Amsterdamse woningen. Daarnaast heeft ook de Grondwaardecommissie de gemeente geadviseerd ten aanzien van de herbouwkosten. De door de gemeente uiteindelijk gehanteerde herbouwkosten zijn in de regel hoger dan destijds geadviseerd door de grondcommissie. Tevens heeft de gemeente er voor gekozen om af te zien van de door de grondwaardecommissie geadviseerde verouderingsfactor. Dit werkt in het voordeel van de erfpachter.

- 24.** Details over het bouwkostenbedrijf en over hoe de keuze tot stand is gekomen, ontbreken in de documentatie van de gemeente. In het bijzonder:
- op welke manier is de opdrachtverstrekking tot stand gekomen? Wat waren de eisen aan de partijen?

Antwoord:

Het bureau is geselecteerd op basis van expertise en eerdere ervaringen uit het verleden.

- Wat is de naam van de gekozen partij?

Antwoord:

De naam van het bedrijf is MBM systems (Moerkerken Broekzitter Mélis Systems BV).

- 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?

Antwoord:

Op basis van de gegevens uit de gemeentelijke administratie in AFS is in de genoemde jaren in totaal € 31.511,- exclusief BTW uitgegeven in verband met deze opdracht. Daarnaast zijn in de genoemde periode ook andere opdrachten aan dit bedrijf verstrekt. Dit betreft opdrachten voor andere gemeentelijke projecten. In verband met deze andere opdrachten is in de gemeentelijke administratie in AFS in totaal een bedrag van € 40.474,-, exclusief BTW teruggevonden dat aan dit bedrijf is betaald.

- 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?

Antwoord:

Zoals eerder aangegeven is er sprake van een raming op basis van referentiemodellen en niet van taxatie op individueel niveau. De geraamde herbouwkosten benaderen de werkelijkheid, maar het bureau kan logischerwijs niet voor elk individueel pand garant staan voor de berekende kosten. Daarvoor zou er maatwerk moeten worden geleverd. Het college heeft bewust gekozen voor een generieke, modelmatige methode en niet voor maatwerk, vanwege de capaciteit die dat vergt en vanwege het feit dat er voor erfpachters dan geen duidelijkheid ontstaat over de toekomstige erfpachtkosten.

- 26.** Bij wie komt het risico te liggen als de berekende herbouwwaarde niet toereikend is voor het daadwerkelijk herbouwen van een specifieke woning?

Antwoord:

Zoals aangegeven probeert de gemeente met haar gekozen systematiek de werkelijke situatie zo goed mogelijk te benaderen. Een erfpachter wordt echter niet verplicht over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht indien hij de overstapaanbieding niet redelijk vindt.

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?

Antwoord:

De gemeente vraagt sinds de invoering van het beleid Grondwaardebepaling in 2017 jaarlijks aan SEO om te toetsen. SEO onderzoekt 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 vastgesteld. Voor het onderzoek heeft SEO gesprekken gevoerd met de gemeente, het ter beschikking gestelde materiaal bestudeerd en geanalyseerd. Met eigen analyses heeft SEO verschillende toetsen uitgevoerd op de toegepaste methoden en gebruikte rekenregels en formules. Tevens heeft SEO de syntax (dit is een soort programmeertaal om een reeks commando's uit te voeren) volledig gecontroleerd (geen steekproef). Dat wil zeggen dat alle regels in de betreffende syntax zijn gecontroleerd.

- 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?

Antwoord:

De gemeente heeft SEO en prof. De Groot in de bespreking van de uitkomsten uitgelegd waarom voor deze pragmatische vorm van opstalwaardebepaling is gekozen. SEO geeft duidelijk aan dat de gekozen vorm van opstalwaardebepaling niet per definitie fout is, maar dat deze inhoudelijk niet direct voor de hand ligt

SEO beveelt aan om dit in een volgend stadium te verbeteren. Daarnaast wordt voorgesteld de keuze expliciet in het beleid op te nemen of te kiezen voor een standaardvorm, zoals een lineaire lijn tussen de punten die bepaald zijn voor de verschillende woningtypen in plaats van de huidige curves. In *Bijlage 2 Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen van het Beleid* Grondwaardebepaling staat onder *Oppervlaktecategorieën* een korte beschrijving. Door de gemeente zijn geen andere functionele vormen getest.

- 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?

Antwoord:

Door SEO is geconcludeerd dat de toepassing van de methode overeenkomt met het beleid. SEO heeft daarnaast aangegeven dat niet is geconstateerd dat er in de toepassing fundamenteel wordt afgeweken van het beleid. Om die reden is aangegeven alle herbouwkostenfuncties bij de BSQ-lijst van de eerstvolgende nota mee te nemen, waarmee de aanbeveling van SEO op dit punt wordt gehonoreerd.

- 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?

Antwoord:

SEO heeft naast de input en output beoordeeld of de beleidsregels worden toegepast in de bewerking van de data om tot de juiste output (BSQ) te komen. Ook is getoetst of deze output overeenkomt met alle beleidsregels, want het ene sluit het andere niet uit. Zie antwoord bij vraag 27.

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, 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" erbij³. 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

³ Zie https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#case_%7B6F73954D-BFB0-4886-93BE-B474AB2E4EF5%7D

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 erpachters 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?

Antwoord:

Door middel van de algemene publiekscampagne “Ken je erfpacht” zijn Amsterdamse erfpachters het afgelopen jaar geïnformeerd over de keuzemogelijkheden die er zijn met betrekking tot hun erfpachtrecht. Ook met diverse persoonlijke brieven zijn erpachters geïnformeerd over de keuzemogelijkheden die er zijn. In de publiekscampagne en de brieven aan erpachters is gewezen op de mogelijkheid om in het voortdurende erfpachtstelsel te blijven.

Eén van de keuzemogelijkheden betreft de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Meer informatie over deze optie kan de erfpachter verkrijgen in het Overstapportaal. Voordat een erfpachter een keuze maakt tussen de verschillende mogelijkheden downloadt hij/zij het Persoonlijk Informatiepakket. Hierin worden alle mogelijkheden, die een erfpachter heeft, omschreven en van uitleg voorzien.

Het college is van mening dat de informatie over overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht binnen het Overstapportaal volledig en duidelijk is.

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

Antwoord:

Inmiddels is voor circa 85% van alle woningen die in aanmerking komen voor een overstap een aanvraag gedaan of de datum voor een aanvraag geregistreerd. Na ontvangst van de gemeentelijke overstapaanbieding heeft de erfpachter nog 3 maanden de tijd om een definitieve keuze te maken. De erfpachter kan er ook dan nog voor kiezen om géén gebruik te maken van de overstapaanbieding en in het huidige voortdurende stelsel te blijven. Ook na ontvangst van de gemeentelijke Overstapaanbieding kan de betalingswijze (afkoop of canonbetaling) nog worden aangepast. Het college acht het aanpassen van de website niet noodzakelijk.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris