

**Raadsadres Bewoners William Barlowlaan (IJburg)**  
**over de informatievoorziening ten aanzien van de erfpachtgrondwaarde**

Amsterdam, 9 maart 2020

Geachte leden van de gemeenteraad van Amsterdam,

Graag vestig ik uw aandacht op een uit oogpunt van rechtsstatelijkheid fundamenteel onderwerp.

Op 22 januari 2020 heb ik namens een bewonersgroep van erfpachters een verzoek gestuurd voor het verstrekken van informatie over de berekening van de grondwaarde voor de William Barlowlaan (IJburg). Op 25 februari 2020 kwam hier antwoord op van de directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Dit antwoord is rechtstatelijk onaanvaardbaar. De gemeente weigert namelijk details te verstrekken over de berekening van canon- en afkoopbedragen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Daardoor wordt ons de mogelijkheid ontnomen gefundeerd bezwaar tegen een mogelijk foutieve berekening in te dienen.

Overigens geven de cijfers tot nu toe direct aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van de berekende canon- en afkoopbedragen. Hierna wordt dit toegelicht.

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

De William Barlowlaan heeft aan de oneven zijde zelfbouwwoningen 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.

### **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 <sup>1</sup>. 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.

### **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.<sup>2</sup>

Daar hebben we de volgende bezwaren tegen:

---

<sup>1</sup> <http://www.decisivefacts.nl/wp-content/uploads/2019/12/Heroverweging-van-de-herbouwwaarde-noodzakelijk-versie-1.10.pdf>

<sup>2</sup> Algemene Verordening Gegevensbescherming

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.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>
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. In onderstaande tabel staat om welke informatie het gaat,

Veronderstelde geheime informatie	Reden waarom het argument van de gemeente geen hout snijdt
De berekening van de gemeente bij overstap is gebaseerd op de laagste van de WOZ-waarden over 2014 en 2015. De WOZ-waarde over 2014 is niet openbaar, die van opvolgende jaren wel.	Er wordt geen materieel belang (meer) gediend met het geheimhouden van de WOZ over 2014, aangezien de WOZ-waarden van daaropvolgende jaren toch al openbaar zijn.
De door de belastingdienst Amsterdam gebruikte indeling van het type huis die is gebruikt bij de berekening.	De Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is openbaar. Daarin staat soortgelijke pandinformatie. Pandinformatie heeft dus niets met AVG-regels te maken.
Bij de belastingdienst Amsterdam ligt het aantal vierkante meter vast per woning waarmee de gemeente rekent.	De Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is openbaar. Daarin staan oppervlakten van iedere Nederlandse woning. Oppervlakte heeft dus niets met de AVG te maken.

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 gereede 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.

#### 4. Verschuilen 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.

<sup>3</sup> Verwezen wordt naar de website van de ACM: <https://www.acm.nl/nl/onderwerpen/concurrentie-en-marktwerking/concurrentie-door-overheden/wet-markt-en-overheid>

<sup>4</sup> Arrest van de Hoge Raad (2018), <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2018:1316>

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 econometrisch 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.

## **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 vriendelijke groet,

Namens de bewonersgroep William Barlowlaan,

Peter de Reus, MSc.

## BIJLAGE 1. OVERZICHT VAN DE GEGEVENS VAN DE WILLIAM BARLOWLAAN (ZELFBOUWWONINGEN)

Tabel 1. Berekening van de jaarlijkse canon bij overstap

Huis-nummer	Oppervlakte (BAG)	WOZ 2015	Erfpachtgrondwaarde (o.b.v. 2015)	Canon bij overstap	Grondquote "Reverse Engineered"	Erfpachtgrondwaarde bij grondquote
127	234	€ 629.500	€ 198.293	€ 3.167	33%	€ 186.962
129	213	€ 635.500	€ 200.183	€ 3.197	36%	€ 205.902
131	211	€ 711.000	€ 223.965	€ 3.577	43%	€ 275.157
133	253	€ 607.000	€ 191.205	€ 3.054	31%	€ 169.353
135	240	€ 567.500	€ 178.763	€ 2.855	29%	€ 148.118
137	227	€ 663.500	€ 209.003	€ 3.338	34%	€ 203.031
139	225	€ 599.500	€ 188.843	€ 3.016	31%	€ 167.261
141	224	€ 626.000	€ 197.190	€ 3.150	35%	€ 197.190
143	206	€ 505.500	€ 159.233	€ 2.543	25%	€ 113.738
145	159	€ 452.500	€ 142.538	€ 2.277	32%	€ 130.320
147	203	€ 567.000	€ 178.605	€ 2.853	33%	€ 168.399
149	212	€ 556.500	€ 175.298	€ 2.800	31%	€ 155.264
151	217	€ 563.000	€ 177.345	€ 2.833	30%	€ 152.010
153	224	€ 611.500	€ 192.623	€ 2.961	37%	€ 201.682
155	226	€ 588.500	€ 185.378	€ 2.355	35%	€ 182.839

### Toelichting bij de kolommen van tabel 1

**Oppervlakte BAG.** Oppervlakte is afkomstig van de openbare BAG-viewer. Dat is [deze link](#). In deze bron ligt per woning onder andere het bouwjaar, het gebruiksdoel, de oppervlakte, de postcode, het huisnummer en dergelijke vast.

**WOZ 2015.** De WOZ-waarden zijn afkomstig uit de het WOZ-waardeloket, volg [deze link](#). In het WOZ-waardeloket zijn per woning de WOZ-waarden openbaar vanaf 2015.

**Erfpachtgrondwaarde.** De erfpachtgrondwaarde volgt uit de formule:

$$\text{Erfpachtgrondwaarde} = \text{BSQ Overstap} * \text{WOZ 2015} * (1 - \text{Depreciatiefactor})$$

En omdat de BSQ bij overstap 35% is en de Depreciatiefactor 10%, geldt:

$$\text{Erfpachtgrondwaarde} = \text{WOZ 2015} * 31,5\%$$

**Canon bij overstap.** De canon bij overstap is:

$$\begin{aligned} \text{Canon bij Overstap} &= \\ &= \text{Erfpachtgrondwaarde} * (1 - \text{Korting}) * \text{Canonpercentage} * (1 + \text{inflatie}) \end{aligned}$$

Omdat de overstapkorting 65%, het canonpercentage 2,39% en de inflatie 2,82%, geldt:

$$\text{Canon bij Overstap} = \text{WOZ 2015} * 0,5031459\%$$

**Grondquote "Reverse Engineered".** Op basis van [dit document](#) hebben we voor iedere woning de herbouwwaarde en vervolgens de grondquote bepaald. Dat laat een ander beeld zien dan de scores tussen de 30% en 38% die de gemeente aangeeft.

**Erfpachtgrondwaarde bij grondquote.** Deze berekening laat de impact zien van de erfpachtgrondprijs per woning. Het blijkt dus dat die erfpachtgrondprijs sterk verschilt terwijl het qua grootte en vorm soortgelijke percelen betreft. Dit kan wijzen op een systeemfout, hetgeen voor bewoners van belang is in het kader van motie 811 die in juni 2017 door de Gemeenteraad Amsterdam bijna unaniem is aangenomen.

## BIJLAGE 2. VRAAG GROEP IJBURG AAN GEMEENTE

**Van:** Peter de Reus  
**Verzonden:** woensdag 22 januari 2020 12:28  
**Onderwerp:** RE: Groep IJburg over bepaling herbouwwaarde

### Inleiding tot de vragen:

1. De BSQ van de William Barlowlaan van 35% is gebaseerd op de adressen:
  - a. Even nummers 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56. Dit is projectbouw met afgekochte erfpacht tot 2056.
  - b. Oneven nummers 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155. Dit zijn woningen met jaarlijkse erfpacht met circa €4.100 per jaar.
2. We vermoeden dat de berekening van de BSQ niet klopt voor de oneven nummers. Dit baseren we op het volgende:
  - a. De gemeente maakt voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht een onderscheid tussen afkoop na het tijdvak en afkoop op dit moment (resultaat): voor huisnummer 135 is de afkoop na het tijdvak € 45.557 en afkoop nu € 131.391. Bij het samenstellen van de BSQ maakt de gemeente geen onderscheid tussen jaarlijkse en afgekochte erfpacht. Het vermoeden bestaat dat dit onjuiste cijfers oplevert.
  - b. Voor de oneven nummers is de herbouwwaarde volgens de gemeente circa €175.000 lager dan de berekening op basis van de herbouwwaardemeter. Het is onmogelijk om een luxe uitgevoerde zelfbouwwooning van 800 m<sup>3</sup> neer te zetten voor de circa €375.000 die de gemeente raamt.
3. De gemeente geeft aan dat ze geen empirische toetsing heeft uitgevoerd op de herbouwwaarden. Dat betekent dat er dus in concrete gevallen fouten kunnen zitten in de berekening. Dat lijkt hier het geval. Het is dan toch begrijpelijk dat erfpachters inzicht willen hebben in de opbouw van de berekeningen van de gemeente.

### De vragen:

4. In het herbouwwaardemodel van de gemeente wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypes (14). Kan de gemeente bevestigen dat voor de berekening van de herbouwwaarde van de oneven nummers gebruik is gemaakt van het woningtype "grachtenpand / niet repeterende woning". Zo niet, waarom niet?
5. Kan de gemeente de grondquotes per woning opleveren van de William Barlowlaan die aan de basis hebben gestaan van de BSQ van 35%? Indien die niet gegeven kunnen worden per huisnummer, kan de gemeente deze geanonimiseerd aanleveren, waarbij wel een onderscheid wordt gemaakt tussen de even en de oneven nummers?
6. Kan de gemeente uitleggen waarom ze geen aparte BSQ maken voor de even en oneven nummers in de William Barlowlaan, in het licht van punt 2?
7. Indien de gemeente bovengenoemde individuele grondquotes niet wil delen. Het SEO / Prof. De Groot heeft getoetst of de gemeentelijke automatisering klopt met de gemeentelijke beleidsdocumenten. Zij hebben dus niet getoetst of uiteindelijke berekeningen kloppen. Wie garandeert dan dat de berekeningen van de gemeente transparant en betrouwbaar zijn? Waarom mogen erfpachters daar geen inzicht in krijgen?

Met vriendelijke groet,

Peter de Reus

## BIJLAGE 3. ANTWOORD GEMEENTE



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

1086 Amsterdam

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
amsterdam.nl

Datum 25 februari 2020  
Ons kenmerk 2020-1250  
Behandeld door P. Sanders  
Bijlage Geen

Onderwerp Uw email van 22 januari 2020 inzake Groep IJburg over bepaling herbouwwaarde.

Geachte

Naar aanleiding van de beantwoording van de door de raadsleden Van Schijndel en Kiliç gestelde schriftelijke vragen d.d. 25 oktober 2019 met betrekking tot "de empirische onderbouwing van de gehanteerde rekenregels ter bepaling van erfpachtgrondwaardes" hebt u per email op 22 januari 2020 aan de politiek assistent van de wethouder Grondzaken een aantal vragen gesteld. Deze vragen zijn mij ter afdoening in handen gesteld. De beantwoording van uw vragen treft u in deze brief aan.

Uw eerste vraag handelt over het herbouwwaardemodel van de gemeente. In het model van de gemeente wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypes (14). U vraagt of de gemeente kan bevestigen dat voor de berekening van de herbouwwaarde van de oneven nummers van de William Barlowlaan gebruik is gemaakt van het woningtype "grachtenpand / niet repeterende woning" en zo niet, waarom niet?

Grond en Ontwikkeling van de gemeente maakt, voor de berekening van de herbouwwaarde, gebruik van de woningtypen zoals deze op dat moment door Belastingen zijn geregistreerd in de WOZ-administratie. Belastingen gebruikt het woningtype, naast verschillende andere gegevens, om de WOZ-waarde te bepalen. De WOZ-waarden met peildatum 2014, en de gegevens waarop deze waarden zijn gebaseerd, zijn vertrouwelijk en mogen daarom niet door de gemeente openbaar worden gemaakt. De WOZ-waarde is overigens wel openbaar. Van iedere woning in Nederland kan de WOZ-waarde worden opgevraagd. Dit kan via het zogenaamde WOZ-waardeloket.

Daarnaast vraagt u of de gemeente kan aangeven of, op een enkele woning na, de eengezinswoningen in de William Barlowstraat hetzelfde woningtype hebben, ongeacht de even of oneven nummers en of de gemeente de grondquotes per woning van de William Barlowlaan kan

doorgeven die aan de basis hebben gestaan van de BSQ van 35%. Mochten die niet per huisnummer kunnen worden gegeven verzoekt u om een geanonimiseerde levering, met onderscheid tussen de even en de oneven nummers.

De gemeente verstrekt geen individuele quotes. Het WOZ-waardeloket is bedoeld voor het individueel raadplegen van WOZ-waarden van afzonderlijke woningen. Daarnaast zijn voor de berekening van de BSQ's ook de achterliggende gegevens van WOZ-objecten nodig. Ook deze kunnen wettelijk niet openbaar worden verstrekt. Grond & Ontwikkeling heeft de WOZ-data alleen ter beschikking gesteld gekregen voor het berekenen van de buurtstraatquotes en mag deze daarom niet openbaar maken. Wel kan de gemeente aangeven wat de variatie is van de individuele quotes. In de William Barlowstraat bedraagt voor de eengezinswoningen de laagste grondquote 30% en de hoogste grondquote 38%. De spreiding van de grondquotes rond het gemiddelde (standaarddeviatie) bedraagt 2,3%. De individuele quotes van de even en de oneven nummers laten geen wezenlijk verschil zien (gemiddeld bedraagt het verschil 1%-punt).

Voorts vraagt u of de gemeente, in het licht van de vorige vraag, kan uitleggen waarom voor de even en oneven nummers in de William Barlowlaan geen aparte BSQ's worden gemaakt.

Conform het beleid grondwaardebepaling wordt de buurtstraatquote berekend op basis van één- of meergezinswoningen in een straat, in dezelfde buurt. Deze methodiek is ook toegepast in de William Barlowlaan. De gemeente volgt hierbij dus het beleidskader.

Tenslotte geeft u aan dat SEO en Prof. De Groot hebben getoetst of de gemeentelijke automatisering klopt met de gemeentelijke beleidsdocumenten. U stelt dat zij dus niet hebben getoetst of de uiteindelijke berekeningen kloppen en vraagt wie in dat geval garandeert dat de berekeningen van de gemeente transparant en betrouwbaar zijn en waarom de erfpachters daar geen inzicht in mogen krijgen.

Het is niet zo dat SEO en Prof. De Groot niet hebben getoetst of de uiteindelijke berekeningen kloppen. Bij de onafhankelijke toets wordt beoordeeld of de buurtstraatquote-berekening in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. De berekeningen worden wel degelijk getoetst. Bij de toets wordt onder meer de syntax die gebruikt wordt bij de berekening gecontroleerd. Zoals aangegeven zijn WOZ-waarden en de achterliggende gegevens vertrouwelijk. Berekeningen van de buurtstraatquotes kunnen daarmee ook niet openbaar gemaakt worden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



C.T.M. Schippers,  
Directeur  
Gronden Ontwikkeling