Gemeente Amsterdam
t.a.v. College B&W
p.a. carolien.schippers@amsterdam.nl
cc: [redacted]@amsterdam.nl
cc: [redacted]@amsterdam.nl
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

[redacted]
[redacted]@gmail.com
06 - [redacted]

Amsterdam, 11 februari 2021

Onderwerp: Indiening Wob verzoek beleid canonherziening einde tijdvak
Referentie: CHET

Geachte mevrouw Schippers,

Ondergetekende, dient bij u een Wob-verzoek in. Graag ontvang ik een kopie van documenten bij of onder u inzake het beleid canonherziening einde tijdvak. Wat ik precies in kopie opvraag, wordt hieronder nader uitgewerkt.

Inleiding op het Wob-verzoek

Van elk bouwblok wordt eens per vijftig jaar de canon herzien, de zogenaamde canonherziening einde tijdvak (hierna: CHET). Bij CHETs kunnen deskundigen worden ingeschakeld. Daarbij wijst de gemeente een deskundige aan, de erfpachter en die twee deskundigen wijzen samen een derde aan.

Onderstaand een overzicht van gevraagde documenten. Ter verduidelijking om welke documenten wordt gevraagd, is steeds kort de context van deze documenten weergegeven. De brondocumenten waaruit onderstaande citaten komen zijn te vinden in uw eigen archief alsmede (gedeeltelijk) in onderstaande webpagina's:
https://wob.amsterdam.nl/2020/augustus/wob-besluit-inzake-notelen-chet/
https://wob.amsterdam.nl/2019/september/wob-besluit-chet-team-17-09-2019/
https://wob.amsterdam.nl/2018/wob-besluit-activiteiten/

Onderwerp van het Wob-verzoek

Het beleid canonherziening einde tijdvak, de voorbereiding en de uitvoering ervan.

Het Wob-verzoek concreet

Bijgevoegd een overzicht van de in kopie gevraagde documenten met betrekking op het onderwerp van dit Wob-verzoek.

Gevraagde documenten
Bijeenkomsten van het *management team Bureau Erfpacht*.

1. Verslagen van deze bijeenkomsten;
2. Documenten behandeld op deze bijeenkomsten.

20130528 Rekenkamerbrief 2013 - 07

In juli 2010 is een ambtelijk team opgericht dat zich uitsluitend bezighoudt met de canonherziening einde tijdvak. Dit team beoordeelt de taxatierapporten op basis van de notitie, waarbij de feiten en de berekeningen worden gecontroleerd. Vanaf medio 2012 komt de werkgroep reviewing taxatierapporten [DB: ook bekend als "RTR-commissie"] *wekelijks bij elkaar om per bouwblok steekproefsgewijs binnengekomen concept taxatierapporten te beoordelen. Tevens wordt afgesproken op welke wijze zal worden gereageerd op de conceptrapporten.*

Gevraagde documenten

1. Alle verslagen van bijeenkomsten van deze werkgroep reviewing taxatierapporten en het ambtelijk team.

Het is onduidelijk of het ambtelijk team die tussen juli 2010 en medio 2012 actief was het zogenoemde "CHET team" is. Indien dat het geval is, beperkt de gevraagde documenten zich tot de werkgroep reviewing taxatierapporten.

20091124 Verslag taxateursoverleg

3. Gewijzigd beleid t.a.v. taxatierapporten
(...) Er wordt binnen het OGA kritischer naar taxatierapporten gekeken. Aandachtspunten zijn onder meer (doch niet uitsluitend): - toelichting van de factoren die geleid hebben tot de conclusie dat een object op redelijk tot goede stand is gelegen; - toelichting van de aspecten van het taxatierapport die intuïtief zijn bekeken; - de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens het proces van hoor en wederhoor; - de taxatiemethode die is toegepast.

Gevraagde documenten

1. Alle documenten waarin dit beleid is vastgelegd. Dit met uitzondering van de Werkinstructies, die zijn al gelakt geopenbaard;
2. Alle verslagen van besprekingen met de verantwoordelijk wethouder(s) over dit beleid.

20100730 Notulen CHET Team

Voor enkele bouwblokken (waaronder AD28) zijn in samenwerking met Juridisch Beleid aan de deskundigen opmerkingen verstuurd op de concept-taxatierapporten. Een algemene brief met uitleg en een brief met opmerkingen. Ook is er een afschrift naar de MvA gestuurd. De deskundigen hebben nog niet met zoveel woorden gereageerd.

Gevraagde documenten

1. Algemene brief met uitleg;
2. Brief met opmerkingen;
3. Afschrift aan de MvA.

20100812 Notulen CHET Team

BE-JZ notulen omzetten naar een beter te lezen notulen en deze rond mailen naar alle CHET-beheerders.

Gevraagde documenten

1. BE-JZ notulen

20101216 Notulen CHET Team

KM02 In de concept taxatierapporten worden veelvuldig kortingen gehanteerd. Er zijn 7 pagina's reacties teruggestuurd. De deskundige is met heel veel punten niet mee eens.

Gevraagde documenten

1. 7 pagina's reacties.

20110317 Notulen CHET Team

Punt 14 (multimedia): heeft gesproken, gedacht wordt aan bijvoorbeeld stadsdeelkranten. Echter moet hierover worden voorgelegd bij de wethouder ... voor een uitsluitsel (twee jaar geleden een soortgelijk verzoek afgekeurd).

Gevraagde documenten

1. Verzoek aan de wethouder van twee jaar geleden;
2. Verslag gesprek met de wethouder van twee jaar geleden;
3. Reacties e-mails van wethouder van twee jaar geleden.

20110929 Notulen CHET Team

- *"Hoe nu verder" en de toekomst van CHET.*
  Op donderdag 22 september was een bijeenkomst over de toekomst van CHET. Zie hieronder:
  http://docwerker/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=1528164&objAction=viewversionheader&vernum=1
  Uit het overleg is bijvoorbeeld besloten dat er gewerkt moet worden aan een betere voorlichting naar de erfpachter toe. Nieuwe inwoners die een huis hebben gekocht in Amsterdam zouden een welkomstbrief kunnen krijgen en er zou een voorlichtings-avond kunnen worden georganiseerd een jaar voordat de gemeentelijke CHET-aanbieding wordt gedaan.
- *Uitzoeken of taxatieopdrachten Europees moeten worden aanbesteed (n.a.v. gesprek met [gelakt]). Heeft hoge prioriteit bij MT.*

Gevraagde documenten

1. De documenten onder de link;
2. Het verslag van de bijeenkomst 22 september;
3. Document over aanbesteding;
4. Verslag overleg MT over aanbesteding.

20120424 Notulen CHET Team

- *K106: De deskundigen worden aansprakelijk gesteld. [gelakt] is met een brief begonnen en zal de brief naar JZ sturen. [gelakt] en [gelakt] zullen nog bij [gelakt] langsgaan.*
- *LM03: Een erfpachter was in de veronderstelling dat hij nog 40% korting zou krijgen. Hij heeft daarom de Gemeente Amsterdam gedagvaard.*
- *KJ06: gaat onderzoeken hoe het kan dat de gemeentelijke aanbiedingen zoveel verschillen met de taxatierapporten.*

Gevraagde documenten

1. Brief aan deskundigen K106 [DB: dit lijkt een typo te zijn. Mogelijk wordt bedoeld KL06, KJ06 of een ander bouwblok];
2. Vonnis rechter LM03, danwel document voor de erfpachter waarin deze dagvaarding wordt afgehandeld/gesetteld;
3. Het onderzoek n.a.v. KJ06.

20120628 Notulen CHET Team

Controle taxatierapporten

Taxateurs hebben gemerkt dat BE op hun concepten uitgebreider commentaar geeft. [gelakt] wil nadere informatie geven om te voorkomen dat BE steeds dezelfde opmerkingen en vragen heeft. [gelakt] zal hem uitnodigen. Dit is gebeurd. [gelakt] meldt dat de kwaliteit van de rapporten nog steeds te laag is: door de groep die de concepten doorlicht wordt een notitie gemaakt en vervolgens zal het bij de Erfpachttafel ter sprake komen.

Gevraagde documenten

1. Verslag met degene die uitgenodigd is;
2. Notitie voor de erfpachttafel.

20121206 Notulen CHET Team

Afgesproken is verder dat de RTR-groep waar ook in zit, een bijlage verzorgd die wordt gevoegd bij de notulen van het taxateurs overleg. Hierin geeft OGA een overzicht van de steeds terugkerende opmerkingen op taxatierapporten.

Gevraagde documenten

1. Overzicht van de steeds terugkerende opmerkingen.

20130110 Notulen CHET Team

[gelakt] gaat 25 januari een presentatie geven over de CHET aan de erfpachtkamer.

Gevraagde documenten

1. Presentatie.

20130314 Notulen CHET Team

- *[gelakt] vraagt wat het CHET-team nu precies in de managementrapportage wil hebben;*
- *[gelakt] geeft aan een gesprek met [gelakt en [gelakt] te hebben gehad. De deskundigen zijn met een tegenbod gekomen.*

Gevraagde documenten

1. De maandrapportage;
2. Verslag gesprek met [gelakt] en [gelakt];
3. Documenten betreffende tegenbod.

20130808 Notulen CHET Team

- *[gelakt] heeft [gelakt] uitgenodigd om het verschil tussen sommige (deskundigen) taxaties en de gemeentelijke aanbieding te bespreken. Het komt regelmatig voor dat er tussen de nieuwe canon/grondwaarde van de gemeentelijke aanbieding en een taxatie een enorm verschil zit.*
- *[gelakt] stelt voor het een en ander even op papier te zetten zodat het MT dit volgende week kan bespreken.*

Gevraagde documenten
1. Verslag bespreking met [gelakt];
2. Document voor MT.

20130815 Notulen CHET Team

[gelakt] heeft een MEMO geschreven naar aanleiding van het grote verschil tussen de aanbieding en de taxatie. Deze is in het DT besproken, er wordt nog nagedacht over de mogelijkheden. [gelakt] en [gelakt] zullen dit ook aan de erfpachttafel bespreken. Er is al gebrainstormd over verschillende oplossingen.

Gevraagde documenten
1. Memo;
2. Verslag DT;
3. Verslag brainstorm.

20131024 Notulen CHET Team
- *De notitie bij de erfpachttafel besproken over de grote verschillen tussen de taxatie en de gemeentelijke aanbieding is in MT besproken. [gelakt] wordt trekker een projectgroep waarin ook deelnemers buiten BE zullen plaatsnemen, om die reden zal erbij worden betrokken.*
- *Het punt van uitnodigen van gemeentedeskundige in de RTR-commissie n.a.v. conceptrapporten wordt besproken. De reactietijd is kort dus de RTR-groep moet snel reageren en aangeven of men dat wil. Het uitnodigen van een beoogde gemeentetaxateur voor de start van de procedure geeft geen juridische problemen (= geen sturing). Het taxateursoverleg is toch niet het platform om te praten over de terugkerende opmerkingen van de gemeente op de rapporten: dan ontstaat de situatie wij tegen hen zo is al eens eerder gebleken.*

Gevraagde documenten
1. Besproken notitie over de verschillen;
2. Verslag MT;
3. Verslagen projectgroep van trekker [gelakt].

20131114 Notulen CHET team

[gelakt] meldt dat de RTR-groep een gesprek heeft gehad met JZ over de mogelijkheid om de gemeentedeskundige in een voorgesprek aan opnames en na levering conceptrapporten de standpunten van de gemeente aan te geven. JZ geeft aan dat dit alleen kan voordat de deskundige is benoemd en daarna alleen in geval de erfpachter hierbij ook aanwezig is. De RTR-groep zal met erbij hierover nader brainstormen.

Gevraagde documenten
1. Verslag gesprek met JZ;

2. Document(en) van JZ ;
3. Verslag brainstorm.

20140422 Notulen CHET Team

- *Op 7 april was er een constructief taxateursoverleg. Besloten is om met een kleine groep taxateurs verder afspraken te maken: de eerste is gepland op 6 mei as [gelakt] en 3 taxateurs zijn uitgenodigd.*
- *Wordt op verzoek van MT eerst risico-analyse gemaakt*
- *Project Faire Chet*

Gevraagde documenten:

1. Verslagen van deze overleggen van 6 mei en latere afspraken;
2. De risico-analyse voor MT;
3. Alle verslagen van het “Project Faire Chet”.

20140522 Notulen CHET Team

3. Notitie [gelakt] 22-05-2014

Gevraagde documenten:

1. Notitie [gelakt]

20140903 Raadscommissie RO: Rapportage over de beoordeling door de gemeente van rapporten van externe adviseurs

Ad 1.2) Toelichting op de onderzoeksopzet
Over de periode 2010-2013 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming waarbij de volgende onderzoeksstappen zijn gezet:
…
1. De canonherzieningen zijn gesorteerd op bouwblok...
2. De kwaliteit van het rapport van externe adviseurs (de mate van onderbouwing en motivering) is onderzocht ...
3. Onderzocht is of de gemeente vragen heeft gesteld en/of opmerkingen heeft gemaakt ...

Gevraagde documenten

1. Alle onderliggende documenten bij dit onderzoek, waaronder het onderzoek zelf en onderliggende overzichten waarin de data zijn verzameld en onderliggende spreadsheets;
2. Verslag(en) van bijeenkomst(en) met wethouder(s) over dit onderzoek.

20170228 Raadsvragen van Osselaer

Inmiddels is er, op basis van meer recente CHET’s (2012-2016) een lijst van 939 CHET-aanbiedingen beschikbaar. Hiervan heeft 65% (645 stuks) de aanbieding verworpen en is er een externe taxatie opgesteld. Deze 645 dossiers geven het volgende beeld. De grondwaarde door taxatie komt gemiddeld 39% lager uit dan bij gemeentelijke vaststelling (de canon kwam zelfs 49% lager uit).

Gevraagde documenten

1. Alle onderliggende documenten bij dit onderzoek, waaronder het onderzoek zelf en onderliggende overzichten waarin de data zijn verzameld en onderliggende spreadsheets;

2. Verslag(en) van bijeenkomst(en) met wethouder(s) over dit onderzoek.

Periode

Het betreft de periode vanaf 1 januari 2009 tot en met 31 december 2015.

Deze periode beperking is natuurlijk met uitzondering van de gevraagde documenten naar aanleiding van de beantwoording raadsvragen van raadslid van Osselaer van 28 februari 2017.

Overwegingen bij het gevraagde

Intern wordt voor gemeentelijke gremia veelal de term “werkgroep” en “team” gehanteerd. Het kan zijn dat deze werkgroepen en teams intern een zelfgekozen andere naam hanteerden dan de hier genoemde. Mijn Wob-verzoek ziet toe op de gremia die de rollen vervulden als bovenstaand beschreven, los van welke interne zelfgekozen naam zij hanteren.

De bijeenkomsten waarnaar wordt gerefereerd kunnen verschillende interne namen hebben gehad, waaronder bijvoorbeeld vergaderingen, overleggen, besprekingen en sessies. Mijn Wob-verzoek ziet toe op deze bijeenkomsten, los van welke interne zelfgekozen naam werd gehanteerd.

Onder “verslagen” versta ik documenten waarin is beschreven wat er tijdens die bijeenkomsten is besproken, waaronder notulen, gespreksverslagen, actielijsten en gemailde gespreksaantekeningen. Als er notulen, gespreksverslagen, actielijsten zijn van deze bijeenkomsten, dan zijn gemailde gespreksaantekeningen niet nodig.

Onder “documenten” versta ik documenten waaronder besluiten/ besluitenlijsten; rapporten/ rapportages; nota’s/notities/memo’s; overzichten; onderzoeken; adviezen; presentaties; slides en handouts.

Onder documenten wordt verstaan iedere vorm van vastlegging ongeacht de gegevens-drager waarop dit gebeurd is.

Mocht u op een of meer onderdelen overwegen over te gaan tot niet-integrale verstrekking van het gevraagde dan verzoek ik om een goede motivering van de weigeringen per [deel van] document en om terughoudendheid bij het weigeren.

Indien u delen weigert dan verzoek ik u subsidiair om ambtshalve beperkte verstrekkingen, met in meest subsidiaire posities de verstrekking van samenvattingen en de naakte feiten.

Bestuurlijke aangelegenheid

De bestuurlijke aangelegenheden van belang binnen het hierboven geformuleerde onderwerp van dit Wob-verzoek betreffen uw verantwoordelijkheden inzake het erfpachtbeleid, waaronder de voorbereiding en de uitvoering hiervan alsmede de hiermee gemoeide publieke middelen.

Inventarislijst

In het kader van de Wob hoeft u geen nieuwe documenten op te stellen toch vraag ik u om een inventarislijst van de onder de reikwijdte van dit verzoek vallende documenten onderdeel te laten zijn van de primaire beslissing.

Deze vraag is gebaseerd op het zorgvuldigheidsbeginsel in de Awb en in overeenstemming met een groeiend gebruik in de verstrekkingspraktijk. Alleen met zo een lijst geeft een primaire beslissing een uitputtend beeld van de onder het verzoek vallende documenten. In de lijst zie ik graag per document aangegeven: verstrekt / deels geweigerd / geheel geweigerd, en bij weigeringen per weigering de grond.

Het opstellen van zo een lijst is niet het maken van een nieuw document aangezien het een eenvoudig te genereren deel is van een bestaand document of bestaande documenten: het documentenbestand of de documentbestanden in uw DMS: Document Management Systeem.

Verstrekkingsvoorkeur

Gebaseerd op Wob art. 7.2 geef ik aan dat de verstrekkingsvoorkeur uit gaat naar digitale, bij voorkeur in Word of Excel in leesbare, kopieën voor zover de originelen digitaal zijn; en papieren kopieën in de gevallen waarin de documenten alleen op papier beschikbaar zijn.

Overleg, voortvarende aanpak en Wob art. 6

Tijdens de behandeling van dit verzoek ben ik beschikbaar voor overleg over manieren waarop aan dit verzoek gevolg gegeven kan worden. Ondergrenzen hierbij zijn het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel en het tijdigheidsvereiste vermeld in Wob art. 6.

Als u een overleg wilt verneem ik dat graag binnen 7 dagen na ontvangst van dit Wob-verzoek. Het wordt op prijs gesteld indien u voorafgaand aan zo een overleg aangeeft wat uw vragen en eventuele knelpunten zijn zodat ik me op dat overleg kan voorbereiden.

Omdat zo een overleg kan leiden tot afspraken over bijvoorbeeld inperking, verdaging of fasering is het van belang dat tenminste één bestuursrechtelijk bevoegde ambtenaar deelneemt.

Dit gezegd hebbend ga ik op voorhand akkoord met een primaire beslissing 28 dagen na ontvangst van dit verzoek.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit verzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]