Gemeente Amsterdam

3a. Wob-verzoek van de NLVE

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 6 september 2016

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het Wob-verzoek van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE).
2. Kennis te nemen van de wijze waarop het Wob verzoek wordt behandeld.
3. In te stemmen met het concept besluit van de directeur Grond en Ontwikkeling aan de NLVE, waarmee het Wob-verzoek wordt afgehandeld.
4. In te stemmen met de communicatie over de afhandeling van het verzoek.

Korte toelichting/samenvatting

- Door de NLVE is een Wob-verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) ingediend, gericht op het verkrijgen van informatie die ten grondslag heeft gelegen aan het raadsbesluit van 22 juni "invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften".
- Het verzoek is ingediend bij de raad. De gevraagde stukken bevinden zich echter bij het college. De brief van de NLVE wordt dan ook op de lijst ingekomen stukken voor de raadsvergadering van 14 september geplaatst, met als afhandelingsvoorstel het verzoek aan het college door te sturen.
- Voor de afhandeling van het Wob verzoek is de directeur G&O aan zet. Voorstel is het verzoek ook formeel door hem af te laten doen en de definitieve beslissing niet aan het college voor te leggen.
- Voorstel voor wat betreft de afdoening is het verzoek voor het overgrote deel af te wijzen. Uitgangspunt in het erfpachtdossier is steeds geweest zo transparant mogelijk te zijn. Voor zover mogelijk zijn alle stukken dus al openbaar.
- De informatie die wordt gevraagd is voor het overgrote deel opgesteld voor intern beraad en bevat ook persoonlijke beleidsopvattingen. Voorstel is de openbaarmaking om die reden ook te weigeren. Dit met uitzondering van de opdrachtformulering van de gemeente op basis waarvan Rebel haar offerte heeft uitgebracht en vervolgens een opdracht heeft verkregen.

Ad 1 Kennis te nemen van het Wob-verzoek van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE)

De heer Koppen, voorzitter van de NLVE, heeft per brief van 28 juli jl. aan de gemeenteraad verzocht om conform de Wob duidelijkheid te verschaffen over de toets inzake de juridische houdbaarheid die in het kader van de raadsvoordracht van 22 juni 2016 'Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften' is gedaan. In het bijzonder gaat het om hieronder vermelde.

Op pagina 21 van deze voordracht staat bij Ad 4.4

Ad 4.4. D– AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid en op fiscale effecten

Algemene bepalingen vormen de kern van het erfpachtstelsel. Het verschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel is zo groot dat er voor het eeuwigdurende stelsel nieuwe algemene bepalingen moeten worden vastgesteld.

De belangrijkste voorwaarden voor de AB 2016 zijn:

- *Juridische houdbaarheid*
- *Begrijpelijkheid*
- *Uitvoerbaarheid.*

De AB 2016 zijn op deze voorwaarden op de volgende wijze getoetst.

Juridische houdbaarheid

De AB 2016 zijn in een aantal ronden opgesteld, waarna deze steeds in expertsessies met banken, notarissen en makelaars zijn getoetst en de gemeente waardevolle feedback heeft gekregen. Op deze manier heeft de gemeente willen borgen dat de AB 2016 juridisch houdbaar zijn en niet tot problemen leiden bij o.a. hypotheekverstrekking. Daarnaast is de gemeenteadvocaat gevraagd om de AB 2016 op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de AB 2016 zoals die nu voorliggen juridisch houdbaar zijn."

Tevens vraagt de NLVE naar de schriftelijke stukken, ook van de expertsessies, die geleid hebben tot de totstandkoming van de volgende bijlagen bij de raadsvoordracht inzake de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht voor de gemeenteraad van 10 februari 2016:

1. "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" d.d. 28 december 2015 (Rebelrapport).
2. "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt Het advies van de Grondwaardecommissie uitgewerkt in de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel" d.d. 19 januari 2016.

Tenslotte verzoekt de NLVE "nadrukkelijk om in dit Wob-verzoek ook de 'waardevolle feedback', de schriftelijke verslagen van de expertsessies en de overige schriftelijke stukken ten aanzien van de overstapregeling (van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht) te betrekken."

De termijn waarbinnen de gemeente moet reageren is, na verdaging, 8 weken, d.w.z. deadline voor de reactie is 21 september 2016.

<u>Ad 2. Kennis te nemen van de wijze waarop het Wob verzoek wordt behandeld.</u>

Het verzoek is bij de raad ingediend, maar de gevraagde stukken bevinden zich bij het college. De brief van de NLVE wordt dan ook op de lijst ingekomen stukken voor de raadsvergadering van 14 september geplaatst, met - naar verwachting - als afhandelingsvoorstel het verzoek aan het college door te sturen. Onder voorbehoud van instemming door de raad, is het voorstel de directeur G&O het Wob-besluit te laten ondertekenen. De directeur is gemandateerd door het college om te besluiten over Wob-verzoeken.

De gemeenteadvocaat heeft geadviseerd het verzoek restrictief te interpreteren. Voorstel is dit advies over te nemen. De lijst met stukken en correspondentie (bijlage 3c) wordt dan beperkt tot:

1. De expertsessies in het kader van de voorbereiding van de AB2016:
   - alle stukken, verslagen, mails etc. van de expertsessies;
   - overige vragen tijdens de expertsessies.
2. Het rapport van Rebel "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" d.d. 28 december 2015:
   - alle stukken, verslagen, mails etc. van de expertsessies;
   - schriftelijke stukken voor het BT in de periode tussen het verschijnen van het GWC-rapport (18 juni 2015) tot en met de oplevering van het Rebelrapport (28 december 2015);
   - de correspondentie met Rebel.
3. "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt Het advies van de Grondwaardecommissie uitgewerkt in de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel" d.d. 19 januari 2016:
   - schriftelijke stukken voor het BT in de periode tussen het verschijnen van het GWC-rapport (18 juni 2015) tot en met het akkoord van het BT op de stukken m.b.t. de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht voor het college van 19 januari en de gemeenteraad van 10 februari 2016;
   - correspondentie tussen de gemeente en de GWC.
4. De Overstapregeling:
   - alle stukken, verslagen, mails etc. van de expertsessies
   - KPMG
   - Adviseur notaris (10)(2e (10)(2e)
   - SEO
   - Overige adviezen

<u>Ad 3. In te stemmen met de concept-brief (en de bijlagen) van de directeur Grond en Ontwikkeling aan de NLVE, waarmee het Wob-verzoek wordt afgewezen</u>

Binnen het erfpachtdossier wordt al veel gedaan om de besluitvorming zo transparant mogelijk te laten verlopen. Alle stukken die openbaar kunnen worden gemaakt, zijn dus al openbaar. Het is ook niet wenselijk dat de gevraagde documenten nu alsnog openbaar worden. De genoemde stukken zijn allemaal opgesteld voor intern beraad en bevatten ook persoonlijke beleidsopvattingen. Voorstel is dan ook de openbaarmaking om die reden te weigeren.

Daarbij wordt opgemerkt dat ook documenten afkomstig van externe personen of organisaties die bij de beleidsvorming en besluitvorming worden betrokken als documenten bestemd voor intern

beraad kunnen worden aangemerkt. Dit om het de gemeente mogelijk te maken ook extern advies in te winnen of beleidsvoornemens in alle openheid met betrokkenen buiten de gemeente te bespreken. Kortom, voorstel is ook de openbaarmaking daarvan te weigeren. Ook omdat deze betrokkenen anders onevenredig door de openbaarmaking zouden worden benadeeld.

Voorgesteld wordt om uitzonderingen te maken:

1. De gemeente heeft de GWC voorzien van informatie voor het uitvoeren van de in het (bestuurlijk vastgestelde) Startdocument opgenomen opdracht. De memo waarin die informatie wordt toegelicht.
2. De opdrachtbrief aan Frijns (20-2-2014) waarin Frijns opdracht krijgt om advies uit te brengen over de methode van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.
3. De opdrachtformulering van de gemeente waarin wordt verzocht offerte uit te brengen voor het doorrekenen van de financiële effecten.
   Op basis van deze opdrachtformulering heeft Rebel offerte uitgebracht en vervolgens gekregen. Het is natuurlijk wel zo dat de opdrachtformulering SEBA en anderen informatie aanreikt om te onderbouwen dat de gemeente een verkeerde of vooringenomen opdracht heeft verstrekt.

Ad 4. Communicatie over het Wob-verzoek

Er komt een artikel op de website met als boodschap 'Alles wat openbaar kan worden gemaakt is al openbaar'. Verder:

- De vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt bewust in fasen aangepakt waarbij elke fase wordt gemarkeerd door uitvoerig overleg met allerlei partijen en experts.
- Daarmee is er bij elke stap de mogelijkheid tot invloed en eventuele bijsturing.
- De expertsessies zijn vertrouwelijk omdat de deelnemers in alle openheid moeten kunnen spreken en adviseren, net als de betrokken ambtenaren. De enige experts die expliciet publiek om advies is gevraagd zijn de hoogleraren van de Grondwaardecommissie. En hun advies is volledig openbaar.
- De gemeente nodigt de NLVE uit voor een gesprek om desgewenst de werkwijze binnen de vernieuwing nader toe te lichten.