[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2019 13:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Bezwaar op besluit Wob besluit inzake verzoek d.d. 2-11-2018 Standaard taxatie rapporten
Bijlagen: 20181102_WOB_StandaardTaxatieRapport.pdf; 2019-09-17 Wob-besluit taxatie rapporten.pdf

Categorieën: Categorie Rood

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2019 12:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bezwaar op besluit Wob besluit inzake verzoek d.d. 2-11-2018 Standaard taxatie rapporten

Geachte heer [redacted],

Dank voor de toegezonden documenten. Hierbij maak ik bezwaar wegens onvolledige beantwoording in bijgevoegd WOB besluit.
Het oorspronkelijke WOB verzoek bevatte tevens:

"Kunt u mij ten voorbeeld een taxatierapport toesturen uit 2007?"

-> In de inventarislijst vind ik geen voorbeeld taxatierapport uit 2007. Kunt u deze alsnog toesturen?

"6. Het WOB verzoek omvatte ook
"- interne emails
- rekenmodellen
- memo's naar aanleiding van deze gesprekken"

-> Er is overleg geweest met de heer [redacted] over deze taxaties. Graag ontvang ik de interne emails, rekenmodellen en memo's naar aanleiding van deze gesprekken.

Kunt u mij een ontvangstbevestiging sturen van dit bezwaar? Wanneer verwacht u de gevraagde documenten te kunnen leveren?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

---------- Forwarded message ---------
Van: [redacted]
Date: ma 6 mei 2019 om 14:19
Subject: Re: Wob besluit inzake verzoek d.d. 2-11-2018 Standaard taxatie rapporten
To: [redacted]

Geachte [redacted],

Dank voor uw bericht.

Ik maak tegen dit besluit bezwaar vanwege incomplete beantwoording, zie hiervoor het bijgevoegde oorspronkelijke verzoek. Graag ontvang ik van u nog het volgende:

1. In het taxatierapport staat: "2. BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING
Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd: het voortdurend recht van erfpacht op de grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, in het bouwblok gevormd door de Herman Gorterstraat [redacted], Guido Gezellestraat [redacted] en de Willem Royaardsstraat [redacted]"

Het WOB verzoek zag toe op de taxatierapportEN. Graag ontvang ik de rapporten van de andere erfpachtrechten. Om u onnodig werk te besparen kunt u volstaan met één rapport per straat.

2. Het WOB verzoek bevatte de tekst: "Graag ontvang ik de standaard taxatierapporten inclusief wijzigingen daarvan..."
- Er zat slechts één versie van het rapport bij. Zijn er geen latere versies van gemaakt na hoor- en wederhoor? Deze vraag geld ook voor bovenstaande rapporten.

3. De brief van de gemeente bevat slechts 1 pagina. Er ontbreken pagina(s). De brief bevat geen adres en lijkt derhalve verstuurd per mail.

Kunt u de ontbrekende pagina's en de oorspronkelijke mail toevoegen?

4. De namen van de taxateurs, het object en vergelijkingsobjecten in het taxatierapport zijn zwartgemaakt. Dat de naam van de opdrachtgever is zwartgemaakt is goed, maar de overige gegevens zijn in een eerder WOB verzoek van mij over 10 voorbeeldrapportages én in de informatie die is verstrekt aan de GWC NIET zwartgemaakt. Kunt u dit herstellen?

5. Het WOB verzoek (zie bijlage) bevatte ook de volgende tekst: "Als er standaard taxatierapporten waren voor 2008 dan ontvang ik die ook graag." In de tekst van het taxatierapport van KM02 wordt verwezen naar de voorheen als standaard gehanteerde taxaties van 20-25% grondquote en 40% depreciatie.

Kunt u mij ten voorbeeld een taxatierapport toesturen uit 2007?

6. Het WOB verzoek omvatte ook
"- interne emails
- rekenmodellen
- memo's naar aanleiding van deze gesprekken"

Kunt u die mij toesturen?

Kunt u mij een bevestiging sturen van de ontvangst van dit bezwaar op besluit?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op vr 3 mei 2019 om 13:53 schreef [redacted]

Geachte [redacted],

Bijgaand stuur ik u het Wob besluit, de inventarislijst en de relevante Wob artikelen inzake uw verzoek d.d. 2 november 2018.

De stukken op de inventarislijst volgen in een aparte e-mail.

Hopende u zo voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfpachtbeheerder

Afdeling Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl/erfpacht

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar erfpacht@amsterdam.nl.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 september 2019 14:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: FW: Wob-besluit extern advies (besluit 3 van 7)
Bijlagen: 20190924_[redacted]_Bezwaar op besluit Wob besluit inzake verzoek d.d. 2-11-2018 Standaard taxatie rapporten.pdf; 20190711_[redacted]_Bezwaar én nieuw Wob verzoek.pdf; 2019-09-17 Wob-besluit Extern advies.pdf; 20190711 _[redacted]_Bezwaar én nieuw Wob verzoek.pdf; 002 Taxatierapport KM02.pdf; 20101207_BUREAUERFPACHT_Standaardtaxatierapport-correspondentie.pdf

Geachte [redacted],

Bij deze maak ik bezwaar tegen bijgevoegd besluit dd 2019 09 17 waarin staat:

> U heeft gevraagd naar het advies van een externe deskundige. Destijds is door de gemeente een offerte aangevraagd bij een externe adviseur. Tot uitvoering van de opdracht heeft het echter nooit geleid. Ter ondersteuning hiervan verwijs ik naar documenten 001 en 003 van de inventarisatielijst. De gemeente heeft afgezien van het betreffende onderzoek, omdat kort daarna de methodologische kwaliteit van de MVA-taxatierapporten significant is verbeterd.

Mijn oorspronkelijke WOB verzoek van 20181102 in mijn herhaald WOB verzoek van 20190711 (als bijgevoegd) staat:
"Graag ontvang ik de standaard taxatierapporten inclusief wijzigingen daarvan, documenten en inhoud van de communicatie die daar betrekking op hebben en ander algemeen overleg met taxatie deskundigen, waaronder in ieder geval, maar niet limitatief:
- mails (intern en extern)
- bijlagen
- standaard taxatierapporten
- analyses en evaluaties
- uitnodigingen
- agenda's
- presentaties
- gespreksverslagen
- rekenmodellen
- memo's naar aanleiding van deze gesprekken"

Ongeloofwaardig dat niets is gevonden

1. Het taxatierapport KM02 (als bijgevoegd) is een zeer lijvig rapport van 40 pagina's dat sterk afwijkt van de tot dan toe gehanteerde praktijk (rapporten van 4 pagina's).
2. De heer [redacted] schrijft in reactie hierop (zie bijgevoegde brief) dat hij groot belang hecht aan de kwaliteit van dit rapport aangezien de MVA voornemens is de berekeningswijze ook toe te passen bij toekomstige rapporten:

Het valt mij op dat de berekeningswijze van de canon en de grondwaarde in dit rapport aanzienlijk afwijkt van de in het verleden door de MVA gehanteerde berekeningswijze. Met name de (transactiewaarde van de) referentiepanden, het gebruik van langjarige gemiddelden over respectievelijk 6 en 25 jaar en de door u berekende correcties voor een erfpachtrecht ten opzichte van eigen grond vind ik opvallend.

De gemeente heeft begrepen dat de MVA voornemens is om de in deze rapporten gehanteerde berekeningswijze ook bij toekomstige deskundigenrapportages wil gaan toepassen. De gemeente heeft echter bedenkingen bij de gehanteerde berekeningswijze. Voor de financieel-economische aspecten van de canonberekening in de concept-rapporten wil ik mij derhalve nog nader laten adviseren door een externe deskundige. Ik kan u vooruitlopend hier op wel alvast meedelen, dat ik niet akkoord kan gaan met de wijze en motivatie van de canonberekening zoals ik die in bijlage 5 heb aangetroffen.

Net als uw commissie en de Erfpachtkamer van de MVA streeft de gemeente er naar om voor wat betreft de deskundigenrapportages tot een zo goed mogelijk product te komen. De gemeente begrijpt ook dat de ontwikkeling van nieuwe deskundigenrapporten enige tijd vergt. In het geval van de rapportages van bouwblok KM02 heeft het vervolmaken van de rapporten voor de gemeente prioriteit en neemt de gemeente voor lief dat in dit geval, door het later verschijnen van een definitieve rapportage, de termijnen voor het aanzeggen van de nieuwe canon mogelijk worden overschreden. Gevolg hiervan is mogelijk dat de nieuwe canon pas op een later moment van toepassing wordt. De gemeente is echter van mening dat de kwaliteit van de rapportages zwaarder weegt.

3. De heer [redacted] geeft aan ernstige bedenkingen te hebben bij de berekeningswijze en geeft aan zich nader te willen laten adviseren door een extern deskundige.
4. Vervolgens worden daadwerkelijk offertes bij CBRE en Fakton (en mogelijk bij derden) aangevraagd. CBRE geeft aan de opdracht niet te hebben vervuld en Fakton geeft aan niets terug te kunnen vinden vanwege opruiming van het archief en zich niets te kunnen herinneren.
5. Er zijn tenminste twee gesprekken geweest met [redacted] en anderen geweest op 11 januari en op of na 4 februari (zie bijlagen)

Het is bovendien onjuist dat, zoals u in uw besluit stelt, dat "kort daarna de methodologische kwaliteit van de MVA taxatierapporten significant is verbeterd." De gebruikte methode met afslagen is in ieder geval tot eind 2013 toegepast bij taxaties van de heer [redacted] en andere MVA taxateurs.

Uit de gemeentelijke wob besluiten op mijn wob verzoeken blijkt dat tot nu toe er geen documenten zijn gevonden over dit gesprek:
- geen (interne) memo's ter voorbereiding
- geen (externe of interne) adviezen of evaluaties
- geen gespreksverslag of notulen
- geen aantekeningen of intern verslagen van deze gesprekken
- geen interne emails ter voorbereiding of opvolging van deze gesprekken
- geen eigen "tegenberekening" of eigen rekenmode als discussiedocument

Het is geloofwaardig dat u nog geen documenten heeft gevonden, maar het is niet geloofwaardig dat geen enkele van bovenstaande documenten er is. Ik verzoek u derhalve nogmaals om het email verkeer, fileshares en andere bronnen van betrokken ambtenaren en facturen van externe adviseurs, zoals Fakton, tussen oktober 2010 (taxatie datum) tot juni 2011 te bestuderen op zoek naar bovenstaande informatie.

Mocht u vragen hebben, dan kan ik die altijd beantwoorden.

Kunt u mij een ontvangstbevestiging sturen van dit bezwaar?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op wo 18 sep. 2019 om 12:15 schreef [redacted]

> Geachte [redacted],
>
> Bijgaand treft u het Wob-besluit betreffende het extern advies.
>
> Klik hier om bijlagen te downloaden.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> [redacted]
> WOB behandelaar
> Erfpacht en Uitgifte
> Grond en Ontwikkeling
>
> **Gemeente Amsterdam**
>
> [redacted]
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
> www.amsterdam.nl/erfpacht
>
> Werkdagen: maandag t/m donderdag
>
> **Meer informatie**
>
> Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.
>
> **Vragen**
>
> Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020,** het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar **erfpacht@amsterdam.nl**.
>
> De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de

informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.