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

[redacted]

Amsterdam, 8 september 2021

Onderwerp: Indiening Wob verzoek erfpacht

Referentie: Erfpachtbeleid
Inclusief bijlagen

Geachte mevrouw Schippers,

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

Inleiding op het Wob-verzoek

In juni 2021 heeft Berenschot een onderzoek aan de gemeenteraad gepresenteerd over erfpacht. Uit dit onderzoek blijkt dat de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de consumentenbescherming van erfpachters sterk onder druk staan (https://awep.nl/wp-content/uploads/2021/06/20210601_BERENSCHOT_Raadsonderzoek-erfpacht-in-Amsterdam-een-gordiaanse-knoop.pdf).

Ambtenaren hebben actief gestuurd op prijsopdrijving ten nadele van bestaande erfpachters blijkt uit een recent gepubliceerd artikel in de Telegraaf (https://awep.nl/2021/07/01/twijfels-over-erfpachtmotieven/). Ook dit gemeentelijk handelen roept veel vragen op over de consumentenbescherming bij erfpacht en de invulling die de gemeente geeft aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Onderwerp van het Wob-verzoek

Het erfpachtbeleid, waaronder de voorbereiding en de uitvoering ervan.

Het Wob-verzoek concreet

Met een beroep op de Wet openbaarheid bestuur verzoek ik u om een kopie van alle documenten, bij en onder uw orgaan die betrekking hebben op het onderwerp van dit Wob-verzoek bedoeld voor, gericht aan, ontvangen door, opgesteld door, verstuurd door, en/of komend van de volgende gremia en/of personen:

1. Het College van Burgemeester en Wethouders;
2. Wethouders verantwoordelijk voor erfpacht (Maarten van Poelgeest, Eric van der Burg en Marieke van Doorninck) en hun beleidsadviseurs/staf;
3. Wethouders betrokken bij erfpacht besluitvorming ten tijde van het College 2010-2014 (Eric Wiebes en Lodewijk Asscher) en ten tijde van het College 2014-2018 (Udo Kock en Laurens Ivens);
4. Onderhandelingsteam coalitie-akkoord 2014;
5. Management team RVE Grond en Ontwikkeling (voorheen OGA);
6. Management team Erfpacht en Uitgifte (voorheen Bureau Erfpacht);
7. Het (management) team Regie en Advies;
8. Het (management) team Programma en Regie indien dat een ander team is dan onder 7;
9. Het (management) team Vastgoedadvisering, indien dat een ander team is dan onder 7;
10. Het team dat verantwoordelijk is voor het opstellen van het grondprijs- en grondwaardebeleid en het canonpercentage, indien dat een ander team is dan onder 7;
11. Het team “Project faire CHET” van Bureau Erfpacht;
12. Het team Reviewing Taxatierapporten (RTR);
13. Het ambtelijk team waarnaar wordt verwezen in https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/content/uploads/2013/05/erfpacht_rechtmatigheid_RKbrief.pdf pagina 11: *“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.”*
14. Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA).

In de gemeentelijke organisatie worden gremia veelal met de term “team” omschreven. Maar intern worden ook andere termen gehanteerd, zoals “werkgroep”, “(management-)overleg”, “taskforce”, “afdeling”, “directie” en wat dies meer zei. Ook veranderen gremia geregeld van naam. Zo heette RVE Grond en Ontwikkeling voorheen OGA, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Mijn Wob verzoek ziet toe op de bovenstaande gremia, los van welke interne zelfgekozen naam zij hanteren en los van wijzigingen van namen in de tijd.

Ad 1. Dit omvat tevens documenten gebruikt in overleggen buiten de officiële collegevergaderingen om, waaronder wethouder sessies en ambtelijke sessies.

Ad 2. en Ad 3. Dit omvat tevens documenten gebruikt om wethouders in te werken, ten voorbeeld (https://www.parool.nl/nieuws/wethouder-over-erfpacht-nu-moet-er-rust-komen~b89d9442/ *“Sinds haar aantreden als wethouder Ruimtelijke Ordening heeft ze dikke mappen moeten wegwerken en ambtelijke sessies gevolgd om dit complexe dossier onder de knie te krijgen”).*

Het betreffen documenten uit de periode vanaf 1 januari 2009 tot en met 1 januari 2020, tenzij anders aangegeven.

Het Wob-verzoek heeft daarnaast betrekking op de volgende deelonderwerpen:

- Documenten betreffende de rechtszaak van de NLVE tegen de gemeente Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2009:BI2715), waaronder aktes, pleitnota's, memories, conclusies, producties en berichten over de periode 1 januari 2005 tot en met 25 maart 2009 (datum uitspraak);

- Documenten betreffende de aanbesteding, de keuze voor, de toewijzing aan en/of de keuze voor, makelaarskantoor Ameo als een van de makelaars van wiens diensten gebruik wordt gemaakt voor transacties van gemeentelijk onroerend goed. Wanneer deze keuze voor Ameo is gemaakt is mij niet bekend (https://www.parool.nl/nieuws/dit-huis-lijkt-een-koopje-tot-je-de-erfpacht-hoort~b98eac64/ "*Makelaar Martijn Peters van Peters & Partners heeft met collega-kantoor Ameo het exclusieve recht vastgoed voor de gemeente te mogen verkopen.*");

- Werkinstructies met betrekking tot canonherziening einde tijdvak én de werkinstructies met betrekking tot erfpachtbeheer uit de periode 1 januari 2000 tot en met 1 januari 2020 (https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/content/uploads/2012/07/canonherziening_ONDZrapport_tekst.pdf *"In de Handleiding Grondprijsbepaling 2002 wordt voor het eerst verwezen naar de werkinstructie erfpachtbeheer voor nadere informatie over erfpacht.",* pagina 46*);*

- De jaarlijkse handleidingen grondprijsbepalling vanaf 1 januari 2000 tot en met 1 januari 2020;

- Het gehele document waaruit bijgevoegd document "20130331_GEMEENTE_Toelichting-op-canonpercentage-mrt-202013" slechts één hoofdstuk lijkt te zijn. Tevens conceptversies van dit document, eerdere en latere versies (uit andere jaren) van dit document;

- Van elke informatiebijeenkomst de brieven aan erfpachters over door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomsten over canonherziening einde tijdvak, waaronder alle uitnodigingsbrieven. Per bouwblok kunnen dat meerdere informatiebijeenkomsten zijn geweest, zie ten voorbeeld: https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/1492211/1/document, bladzijde 5 *"Zoals voorgaand is toegelicht is het mogelijk dat binnen één bouwblok door verschillende commissies van externe adviseurs rapporten zijn opgesteld. Per bouwblok of per commissie van externe adviseurs is één rapport bekeken en indien op dit rapport commentaar is gegeven door de gemeente dan is dit tevens gebeurd voor alle rapporten binnen het bouwblok of van dezelfde commissie van externe adviseurs."*

- Het draaiboek informatiebijeenkomsten waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde 20130124_GEMEENTE_Notulen-Chetoverleg.pdf;

- Alle aan Berenschot door de gemeente ter beschikking gestelde documenten in het kader van hun onderzoeksrapport https://awep.nl/wp-content/uploads/2021/06/20210601_BERENSCHOT_Raadsonderzoek-erfpacht-in-Amsterdam-een-gordiaanse-knoop.pdf. Een deel hiervan wordt genoemd in de literatuurlijst van hun rapport, maar daarnaast zijn er nog andere documenten verstrekt;

- Documenten betreffende de overstap eeuwigdurende erfpacht voor de adressen Minervalaan 95, 99, 100, 101, 111, 112, 113 te Amsterdam, waaronder de Persoonlijk Informatiepakketten én de Aanbiedingen overstap eeuwigdurende erfpacht;

- Documenten betreffende de "prof. redactie", een redactieslag van het rapport van de Grondwaardecommissie, waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde e-mail 20150201_GEMEENTE_E-mails-extra-budget-(prof-redactie).pdf, waaronder de offerte/ureninschatting, e-mail- en whatsapp correspondentie inclusief bijlagen die zijn uitgewisseld tussen de person(en) die de prof. redactie deed en de professoren, inclusief conceptversies van het rapport inclusief inline commentaar;

- Documenten betreffende de werkzaamheden *"17-03-2015 [gelakte omschrijving] PMB"* waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde 20150201_GEMEENTE_E-mails-extra-budget-(prof-redactie).pdf. PMB staat waarschijnlijk voor Project Management Bureau;

- Documenten betreffende de "tekst- en stijlanalyse" waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde e-mail 20150514_BERKHOUT_E-mail-offerte-tekst-en-stijlanalyse.pdf, pagina 2, waaronder de offerte zelf en conceptversies van het rapport van de Grondwaardecommissie, inclusief inline commentaar;

- Urenspecificatie van medewerker PMB die is toegevoegd als ambtelijk secretaris aan de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, naar wie wordt verwezen in het rapport https://awep.nl/wp-content/uploads/2020/12/20150618_GRONDWAARDECOMMISSIE_Schoon-Schip.pdf op pagina 9;

- Notitie RVE Vastgoed en de reactie hierop waarnaar wordt verwezen in bijgevoegd document 20150602_GEMEENTE_E-mail-Terugkoppeling-EU-Top-overleg-en-MT-Grond-en-Ontwikkeling.pdf;

- Documenten betreffende het gesprek met taxateurs op 3 maart 2015 waarnaar wordt verwezen in bijgevoegd document 20150220_GEMEENTE_Notitie-RTR-aanpak-taxateurs.pdf, waaronder uitnodigingen en verslagen en interne e-mails n.a.v. dit gesprek;

- Documenten betreffende de klacht over verschil tussen gemeentelijke aanbieding en taxatie waarnaar wordt verwezen in bijgevoegd document

20140109_GEMEENTE_Notulen-Chetoverleg.pdf;

- Documenten betreffende de terugvordering inzake taxaties BA70, waarnaar wordt verwezen in bijgevoegd document 20140109_GEMEENTE_Notulen-Chetoverleg.pdf;

- Documenten betreffende de wijziging van de aanzeggingsbrief én documenten rondom de brief die verstuurd wordt over rekenmethode oud-nieuw, waaronder de brieven waarnaar wordt verwezen in 20110804_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg.pdf;

- Documenten betreffende het onderzoek hoe het kan dat de gemeentelijke aanbiedingen zoveel verschillen met de taxatierapporten én de dagvaarding rondom LM03 waarnaar wordt verwezen in 20120524_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg.pdf;

- Documenten betreffende het onderzoek dat RTR-groep naar wat deskundigen doen met opmerkingen van gemeente, waarnaar wordt verwezen in 20131010_GEMEENTE_Notulen-Chetoverleg;

- De managementrapportage, de werkinstructie van het overnemen van de vorderingen én documenten rondom het tegenbod deskundigen waarnaar wordt verwezen in 20130314_GEMEENTE_Notulen-Chetoverleg.pdf;

- Documenten betreffende de brainstorm en het daar behandelde onderwerp waarnaar wordt verwezen in 20130815_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg, waaronder het verslag;

- De werkinstructie LEAN-CHET waarnaar wordt verwezen in 20120223_GEMEENTE_Notulen-chetoverleg.pdf;

- de documenten *“KABINET: Financiële effecten van het bodempercentage voor AB2000 voor bestaande erfpachtrechten”* én *“KABINET: Juridische overwegingen”* waarnaar wordt verwezen in https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/4791168/1, bladzijde 1;

- Documenten betreffende de aanbesteding taxatieopdrachten waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde 20110714_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg.pdf, waaronder de notitie van het MT;

- Excel spreadsheets waarnaar wordt verwezen onder punt 8 in bijgevoegde 20111110_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg.pdf;

- “De informatie die het CHET team bijhoudt over rapporten” waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde 20150901_GEMEENTE_E-mails-FW-Rapportage-beoordeling-deskundigenrapporten.pdf;

- Documenten betreffende het gesprek van RTR-groep met JZ en het betreffende advies zelf van JZ waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde 20131114_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg.pdf;

- Documenten betreffende de verwerking van de BTW in de grondprijs/grondwaardeberekening waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde 20131128_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg;

- Documenten betreffende het aansprakelijk stellen van notarissen en makelaars waarnaar wordt verwezen in 20141120_GEMEENTE_Notulen-Chetoverleg.pdf;

- Notitie inzake verschil gemeentelijke aanbieding en taxatie door deskundigen waarnaar wordt verwezen in bijgevoegde 20131205_GEMEENTE_Notulen-CHET-overleg.pdf;

- Documenten betreffende de werkgroep 'Maatregelen dekking ruimtelijke sector' uit najaar 2009 waarnaar wordt verwezen in https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/content/uploads/2014/01/grondexploitaties_ONDZrapp.pdf, pagina 13, waaronder de Bestuursopdracht aan OGA en Concern Financiën, 8 september 2009 en de beantwoording van die bestuursopdracht;

- Documenten betreffende de totstandkoming van de (vijf) instructies beoordeling taxatierapporten waarnaar wordt verwezen in 20210719_GEMEENTE_Inventarislijst-bij-Wob-besluit, waaronder documenten over de afsplitsing van de grondwaarde *"H. Afsplitsing grondwaarde. In de regel wordt voor de vaststelling van de grondwaarde de grondwaarde van de waarde van het gehele object afgesplitst. Hierbij wordt in Amsterdam vrijwel altijd (ongeacht de concrete locatie) een percentage van ongeveer 22% gehanteerd (op basis van de regel 1/3 grond en 2/3 opstal). Dit is echter niet altijd juist (in sommige gevallen geldt in Amsterdam bijvoorbeeld 50/50). De deskundigen dienen derhalve in hun rapport uitdrukkelijk te motiveren waarom zij voor het gehanteerde percentage hebben gekozen."* uit bijgevoegde 20100129_GEMEENTE_Notitie-criteria-taxatierapport-erfpachtpercelen-met-een-woonbestemming, bladzijde 4.

Begripsomschrijving documenten

Onder documenten wordt verstaan iedere vorm van vastlegging ongeacht de gegevens-drager waarop dit gebeurd is én in het originele formaat. Dit omvat naast de papieren en digitale documenten, waaronder databestanden ook alle andere vormen van vastleggingen waaronder e-mails. Het begrip document omvat alle documenten inzake het onderwerp van dit Wob-verzoek waaronder agenda's, notulen, gespreksverslagen/-notities, terugkoppelingen, besluiten/ besluitenlijsten, rapporten/rapportages, nota's/notities/memo's, overzichten, onderzoeken, adviezen, presentaties, correspondentie waaronder brief-, fax en e-mailwisselingen inclusief bijlagen.

Onder een document worden ook begrepen de erbij behorende bijlagen en de eraan onderliggende concepten.

Beperkingen

Het onderwerp heeft geen betrekking op erfpacht bij de haven, bij enkelbestemming kantoren of erfpacht bij sociale woningbouw.

Overwegingen bij het gevraagde

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 inleesbare, kopieën voor zover de originelen digitaal zijn; en papieren kopieën in de gevallen waarin de documenten alleen op papier beschikbaar zijn.

De gemeente Amsterdam verstrekt documenten veelal in PDF formaat. Mijn uitdrukkelijk verzoek is om dit niet te doen voor Excel bestanden, maar deze in het originele bestandsformaat te verstrekken. Gelieve bij conversie van Word documenten de “track-changes” niet verloren te laten gaan. Indien dit niet mogelijk is, dan gaarne een kopie in het originele bestandsformaat.

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 tijdigheid vereiste vermeld in Wob art. 6.

Als u een overleg wilt verneem ik dat graag binnen 10 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.

Let op, de bijlagen bevatten soms gehighlighte tekst. Vaak is dit de tekst waarnaar in dit Wob-verzoek naar wordt verwezen, maar niet altijd. In de omschrijving van dit Wob-verzoek staan steeds duidelijk de citaten én de brondocumenten met bladzijdenummers waarnaar wordt verwezen.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit verzoek.

Hoogachtend,

[redacted]