Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Dhr [redacted]
Per e-mail: [redacted]com

Datum	3 mei 2019 april 2019
Ons kenmerk	2019-5448
Behandeld door	Mw. [redacted] Grond en Ontwikkeling, tel 020 [redacted] e-mail [redacted] amsterdam.nl
Onderwerp	Wob besluit d.d. 3 mei 2019
Bijlagen	Bijlage 1: Relevante Wob-artikelen Bijlage 2: Inventarislijst bij Wob-besluit d.d. 3 mei 2019

Geachte heer [redacted]

Uw verzoek
U heeft op 27 maart 2018 een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) ingediend inzake de Grondwaardecommissie en het rapport 'Schoon Schip'. Op 25 mei 2018 heeft de Gemeente Amsterdam hierover een Wob besluit genomen. Naar aanleiding van dit Wob besluit heeft u op 6 augustus 2018 verzocht om aanvullende stukken. De Gemeente heeft dit verzoek als nieuw verzoek in behandeling genomen.

U heeft verzocht om openbaarmaking van de volgende stukken:

"Na bestudering van de toegezonden stukken zou ik met een beroep op de WOB graag aanvullend de volgende (ontbrekende) informatie ontvangen:

Scan WOB GWC 16 deel 1
- *"Dataset NVM" -> Deze mail en dataset ontbreekt.*
- *Rekenmodule MVA erfpachtcommissie*
- *Nul-bestand met erfpachtrechten, financiële model en een second opinion*
- *Correspondentie Ortec Finance*
- *OGA bestand met erfpachtrechten*

Scan WOB GWC 16 Deel 4
- *Drie bestanden: Bestand uit Hermes, Bestand financieel model en NVM verkopenbestand.*

Scan WOB GWC 16 Deel 5
- *Lijst met punten waaraan een taxatierapport moet voldoen.*
- *20150204 Verslag gesprek Gcie met.."*

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

LK

Scan WOB GWC 16 Deel 7
- *Nieuwe versie van de bijdrage van de SEBA voor de Grondwaardecommissie*
- *Documentatie over 'inbouwen communicatieve check'.*
- *Antwoordmail en bijlage met schema's over 'schema's berekening residuele grondwaarde'.*

Scan WOB GWC 16 Deel 8
- *Documentatie over "ASRE Vaststellen canonpercentages"*
- *Stukken die relevant kunnen zijn voor het gesprek met Mark Francke, Verslag over gesprek met Gemeente Den Haag, Verslag over gesprek met Gemeente Rotterdam, Stukken die relevant kunnen zijn voor het gesprek met Gemeente Amsterdam*
- *Formeel antwoord wat de reden is voor niet procederen tegen erfpachters*
- *Ontbrekende informatie over informatie die de commissieleden tot u toe hebben ontvangen*
- *Handleiding 2015 versie 16 februari 2015*
- *Document met "vragen aan Gemeente Amsterdam naar aanleiding van notitie en antwoorden".*
- *Document 'Stichtingskosten beleid commercieel 2015.docx'.*
- *Document 'vraag over wel of niet procederen naar aanleiding van taxatierapporten.docx'.*
- *Document 'bijlage kabinet.doc*

Scan WOB GWC 16 Deel 9
- *Aangescherpte notitie met opmerkingen van Tom of zijn analyse inderdaad klopt.*
- *Document "aangepaste notitie over grondwaardeberekening door gemeente Amsterdam".*

Scan WOB GWC 16 Deel 1, 9, 11 en 15
- *Overzicht met alle verschillende algemene bepalingen."*

Wettelijk kader
Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar Bijlage 1.

Inventarisatie documenten
Ingevolge artikel 1 sub b Wob dient een verzoek betrekking te hebben op documenten aangaande een bestuurlijke aangelegenheid (in de zin van de Wob). De gemeente gaat er daarom vanuit dat uw verzoek betrekking heeft op:

"Scan WOB GWC 16 deel 1
- *dataset NVM" -> Deze mail en dataset ontbreekt.*
- *rekenmodule MVA erfpachtcommissie*
- *nul-bestand met erfpachtrechten, financiële model en een second opinion*
- *Correspondentie Ortec finance*
- *OGA bestand met erfpachtrechten*

Scan WOB GWC 16 Deel 4
- *Drie bestanden: Bestand uit Hermes, Bestand financieel model en NVM verkopenbestand.*

Scan WOB GWC 16 Deel 5

LK

- *Lijst met punten waaraan een taxatierapport moet voldoen.*
- *20150204 Verslag gesprek Gcie met .."*

Scan WOB GWC 16 Deel 7

- *nieuwe versie van de bijdrage van de SEBA voor de Grondwaardecommissie*
- *documentatie over 'inbouwen communicatieve check'.*
- *Antwoordmail en bijlage met schema's over 'schema's berekening residuele grondwaarde'.*

Scan WOB GWC 16 Deel 8

- *Documentatie over "ASRE Vaststellen canonpercentages"*
- *Stukken die relevant kunnen zijn voor het gesprek met Mark Francke, Verslag over gesprek met Gemeente Den Haag, Verslag over gesprek met Gemeente Rotterdam, Stukken die relevant kunnen zijn voor het gesprek met Gemeente Amsterdam*
- *Formeel antwoord wat de reden is voor niet procederen tegen erfpachters*
- *Ontbrekende informatie over informatie die de commissieleden tot nu toe hebben ontvangen*
- *Handleiding 2015 versie 16 februari 2015*
- *Document met "vragen aan Gemeente Amsterdam naar aanleiding van notitie en antwoorden".*
- *Document 'Stichtingskosten beleid commercieel 2015.docx'.*
- *Document 'vraag over wel of niet procederen naar aan leiding van taxatierapporten.docx'.*
- *Document 'bijlage kabinet.doc*

Scan WOB GWC 16 Deel 9

- *aangescherpte notitie met opmerkingen van Tom of zijn analyse inderdaad klopt.*
- *Document "aangepaste notitie over grondwaardeberekening door gemeente Amsterdam".*

Scan WOB GWC 16 Deel 1, 9, 11 en 15

- *Overzicht met alle verschillende algemene bepalingen."*

Wij hebben 13 documenten aangetroffen die betrekking hebben op deze bestuurlijke aangelegenheid. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als Bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd.

In de inventarislijst is per document en onderdeel van een document de beoordeling vermeld met de toegepaste weigeringsgrond zoals opgenomen in de Wob.

Hieronder volgt per document of de gemeente het document al dan niet (gedeeltelijk) aan u ter beschikking zal stellen.

Besluit

Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie (gedeeltelijk) ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook

LK

betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien de desbetreffende documenten worden verstrekt dan zijn deze openbaar en dienen deze tevens aan anderen te worden verstrekt indien daarom wordt verzocht. In dat licht vindt de onderstaande belangenafweging dan ook mede plaats.

Uw verzoek wordt gedeeltelijk ingewilligd. Ten aanzien van de beslissing omtrent de openbaarmaking van de documenten, wordt verwezen naar het onderdeel Overwegingen in dit besluit.

Overwegingen
In de overwegingen van dit besluit wordt per punt uit uw verzoek ingegaan op de gevonden stukken en/of de eventuele weigeringsgronden op grond van de Wob.

Scan WOB GWC 16 deel 1 en deel 4

- Dataset NVM

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
In het document met **nummer 001** staan persoonsgegevens. De gemeente is van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit de e-mail betreffende deze documenten. Het NVM bestand zelf is indertijd niet gedownload en is niet in bezit van de Gemeente Amsterdam. Voor dit NVM bestand kunt u zich vervoegen bij de NVM. De GWC heeft destijds aangegeven dit bestand nodig te hebben en aan te kopen bij de NVM en omdat de GWC de opdracht van de gemeente uitvoerde, heeft de gemeente dat bestand betaald.

- Rekenmodule MVA erfpachtcommissie

Binnen de MVA erfpachtcommissie is een rekenmodule ontwikkeld. Deze rekenmodule is niet aangetroffen in het archief van de Gemeente Amsterdam.

- Nul-bestand/ OGA bestand met erfpachtrechten, financiële model en een second opinion.

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
In het document **nummer 002** (nul bestand, OGA bestand met erfpachtrechten en financieel model) staat informatie die raakt aan de persoonlijke levenssfeer. De Gemeente is van oordeel dat het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. De Gemeente zal daarom het Nul-bestand/ OGA bestand met erfpachtrechten en het financiële model niet openbaar maken.

In uw verzoek vraagt naar u naar de "second opinion", zoals genoemd in de offerte van Ortec Finance, welke offerte is opgenomen in het Wob besluit d.d. 25 mei 2018. Ortec Finance, en wel

LK

dhr. [redacted] heeft een onderzoeksrapport geschreven over waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond (dit rapport heeft u al). Er is geen second opinion van Ortec in het gemeentearchief archief gevonden.

- Correspondentie Ortec Finance[redacted]

De Grondwaardecommissie heeft voor het opstellen van hun rapport 'Schoon Schip' gebruikt gemaakt van de expertise van Ortec Finance in persoon [redacted] Ortec Finance is aangenomen door de Grondwaardecommissie en betaald door de Gemeente. E-mails met dhr. [redacted] zijn reeds verstrekt in het Wob verzoek d.d. 25 mei 2018.

Scan WOB GWC 16 Deel 5

- Lijst met punten waaraan een taxatierapport moet voldoen

Weigering in verband met artikel 10, tweede lid onder g (onevenredige bevoordeling of benadeling) en artikel 10, tweede lid onder d (Inspectie, controle en toezicht door bestuursorgaan) blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
In het door u verzochte document met **nummer 003** betreft de interne werkinstructie voor de beoordeling van een deskundigenrapport. Deze werkinstructie is bij besluit van 20 september 2018 geweigerd op grond van artikel 10, tweede lid onder g (onevenredige bevoordeling of benadeling) en artikel 10, tweede lid onder d (inspectie, controle en toezicht door bestuursorgaan). Hierover loopt een juridische procedure bij de rechtbank.

- Verslag met grondwaardecommissie:

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
In het document met **nummer 004** staan persoonsgegevens. De gemeente is van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom worden de persoonsgegevens verwijderd uit dit document.

Scan WOB GWC 16 Deel 7

- De bijdrage van de SEBA voor de Grondwaardecommissie

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
In het document **nummer 005** staan persoonsgegevens. De gemeente is van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom worden de persoonsgegevens verwijderd uit dit document.
De definitieve bijdrage is ook te vinden op de website van SEBA:
https://www.erfpachtinamsterdam.nl/Brief%20aan%20grondwaardecommissie.pdf

- Documentatie over 'inbouwen communicatieve check'.

U vraagt in uw verzoek of er een communicatieve check is geweest, in het document met **nummer 006** betreft de scenario's over de communicatie omtrent de Grondwaardecommissie. Deze wordt openbaar gemaakt. Daarnaast vraagt u de e-mails met het (concept) rapport van de GWC, deze worden openbaar gemaakt bij het besluit betreffende uw Wob verzoek van 25 februari 2019.

LK

- Antwoordmail en bijlage met schema's over 'schema's berekening residuele grondwaarde'.

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
In het document met **nummer 010** staan persoonsgegevens. De gemeente is van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom zijn de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten. Dit document bevat de e-mail omtrent de meegezonden documenten . De notitie erfpacht en grondwaardebepaling Amsterdam met daarin een schema en analyse verwerkt heeft u reeds gekregen bij besluit van 25 mei 2018.

Scan WOB GWC 16 Deel 8

- Documentatie over "Vaststellen canonpercentages"

Het document met **nummer 007** wordt openbaar gemaakt.

- Stukken die relevant kunnen zijn voor het gesprek met [redacted] Verslag over gesprek met Gemeente Den Haag, Verslag over gesprek met Gemeente Rotterdam, Stukken die relevant kunnen zijn voor het gesprek met Gemeente Amsterdam

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
Het document **met 008** bevat het advies van [redacted] en de gespreksverslagen met Gemeente Den Haag en Rotterdam. Deze stukken worden respectievelijk openbaar gemaakt en deels openbaar gemaakt. De gemeente is van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom zijn de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

- Formeel antwoord wat de reden is voor niet procederen tegen erfpachters

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
Dit document met **nummer 009** wordt gedeeltelijk openbaar gemaakt. De gemeente is van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom worden de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

- Ontbrekende informatie over informatie die de commissieleden tot nu toe hebben ontvangen

Dit betreft de notitie Erfpacht en grondwaardebepaling in Amsterdam. Dit document is bij het besluit van 25 mei 2018 openbaar gemaakt. De notitie erfpacht en grondwaardebepaling Amsterdam met daarin een schema en analyse verwerkt heeft u reeds gekregen bij besluit van 25 mei 2018.

- *Handleiding 2015 versie 16 februari 2015*

Wordt niet openbaar gemaakt.
Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het

LK

voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
Gelet op de aard en de inhoud van document met **nummer 013** staat artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob aan openbaarmaking in de weg. Openbaarmaking van de gevraagde informatie zou het publiekrechtelijke lichaam namelijk onevenredig benadelen. Het belang van het goed functioneren van het publiekrechtelijke lichaam/het voorkomen van onevenredige benadeling van een bestuursorgaan met het oog op zijn procespositie weeg ik hier zwaarder dan het algemene belang van openbaarmaking.

- Document met "vragen aan Gemeente Amsterdam naar aanleiding van notitie en antwoorden" en "*Stichtingskosten beleid commercieel 2015.docx'*

Document met **nummer 011** wordt openbaar gemaakt

Scan WOB GWC 16 Deel 9

- (Aangepaste) Notitie en analyse over grondwaardeberekening

Dit document is bij het Wob besluit van 25 mei 2018 openbaar gemaakt.

Scan WOB GWC 16 Deel 1, 9, 11 en 15

- Overzicht met alle verschillende algemene bepalingen."

Document met **nummer 012** wordt openbaar gemaakt.

Wijze van openbaarmaking
Het besluit wordt gepubliceerd op https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/wob-besluiten/.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
Namens hen,

Pierre van Rossum
Directeur Grond en Ontwikkeling

Bezwaarclausule
Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit is bekend gemaakt een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet door de indiener zijn ondertekend en bevat ten minste zijn naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het bezwaar rust. Dit bezwaarschrift moet worden gericht aan: het College van Burgemeester en Wethouders t.a.v. de Directie Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam.

LK