To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Fri 11/29/2013 7:57:52 AM
Subject: Artikel 10 WOB - kabinet bijlage bij collegevoordracht
Received: Fri 11/29/2013 7:57:00 AM
2013-11-28 Bijlage 1 Collegevoordracht beleid deskundigenrapporten_5.doc
2013-11-28 Bijlage 2 kabinet bijlage bij collegevoordracht_3.doc

Geachte mevrouw 5.1.2e, beste 5.1.2e,

Van 5.1.2e 5.1.2e heb ik je naam doorgekregen in verband met een vraag over artikel 10 WOB. Het gaat om de vraag of een bijlage kabinet kan zijn.
Ik zal hieronder nader toelichten waar het om gaat en de betreffende stukken meesturen.

Aan het college zal beleid worden voorgelegd voor het controleren van deskundigenrapporten die worden opgemaakt in het kader van een canonherziening bij het einde van een tijdvak van een erfpachtrecht.
Het deskundigenrapport wordt opgesteld door drie deskundigen (de deskundigencommissie, over het algemeen bestaand uit makelaars/taxateurs) en zij bepalen in dat rapport de canon voor het volgende tijdvak van 50 jaar van het erfpachtrecht. Deze deskundigencommissie dient onafhankelijk te zijn en is vrij om te bepalen op welke wijze zij de canon vaststelt. De invloed van de gemeente en de erfpachter gaat dan ook niet verder dan het aanwijzen van één van de drie deskundigen. De door de gemeente en de erfpachter aangewezen deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan. De gemeente (en de erfpachter) mag de deskundigencommissie niet beïnvloeden in haar oordeel.

In 2009 en in 2013 zijn door de rechtbank enkele van dit soort deskundigenrapporten vernietigd, omdat de rapporten onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd waren. De rechtbank heeft hierbij geoordeeld dat duidelijk moet zijn op welke wijze de uitkomsten van het deskundigenrapport tot stand zijn gekomen. Daarbij moet duidelijk zijn welke factoren, uitgangspunten en maatstaven een rol hebben gespeeld. De rapporten moeten inzicht bieden in de manier waarop deskundigen tot een grondwaarde en een canonpercentage komen. Voor zowel de gemeente als de erfpachter moet duidelijk en controleerbaar zijn op welke wijze de grondwaarde en canon tot stand zijn gekomen en waarom de deskundigen tot dat oordeel zijn gekomen.

De rechtbank heeft niet expliciet criteria genoemd waar een deskundigenrapport aan moet voldoen. Daarom heeft OGA uit deze vonnissen van de rechtbank criteria afgeleid waaraan een deskundigenrapport naar haar oordeel moet voldoen. Deze criteria zijn dus een interpretatie van de vonnissen door de gemeente. Of deze interpretatie de juiste is, is niet bekend. Omdat de deskundigencommissie onafhankelijk moet zijn, zijn we van mening dat de criteria voor het controleren van een deskundigenrapport slechts intern als controlemiddel kunnen dienen en niet openbaar mogen worden. In zowel de procedure van 2009 als die van 2013 hebben de erfpachters aangevoerd dat de gemeente de deskundigen heeft geïnstrueerd bij het bepalen van de nieuwe canon. In beide gevallen is de rechter hier niet in mee gegaan en wat OGA betreft is het van belang dat de rechter in de toekomst niet tot een ander oordeel komt.

De geheimhouding van de bijlage heb ik gekoppeld aan artikel 10 lid 2 sub g WOB, met de volgende toelichting:
De bijlage is niet openbaar om beïnvloeding van de onafhankelijke deskundigencommissie te voorkomen.
Wanneer de deskundigen door de gemeente worden beïnvloed kan dit betekenen dat de erfpachter onevenredig wordt benadeeld. Het is de deskundigencommissie immers in principe niet vooraf bekend aan welke eisen een deskundigenrapport naar het oordeel van de erfpachter moet voldoen.
Tegelijkertijd kan het openbaar maken van de bijlage een onevenredige benadeling van de gemeente opleveren, wanneer in een juridische procedure in verband met een canonherziening einde tijdvak wordt geoordeeld dat de gemeente de deskundigen heeft beïnvloed bij het waarderen van het erfpachtrecht en het vaststellen van de canon. In eerdere juridische procedures tegen de gemeente is dit aangevoerd. Tot nu toe heeft de rechter altijd geoordeeld dat er geen sprake was van beïnvloeding door de gemeente. Van belang is dat wordt voorkomen dat de rechter in de toekomst tot een ander oordeel komt.
Het betreft dus een stuk voor intern beraad. Openbaarmaking daarvan kan zowel de gemeente als de erfpachter in een nadelige positie brengen.

JZ van OGA heeft hiernaar gekeken maar na afstemming met 5.1.2e 5.1.2e zou ik graag willen weten hoe DJZ hier tegenaan kijkt. Omdat het beleid op 17 december aan het college moet worden voorgelegd zitten de stukken wel al in de weekendmap van de wethouder maar we hebben aangeven dat als DJZ afwijkend adviseert de stukken opnieuw via het tekenboek zullen worden voorgelegd. Dit betekent alleen wel dat eigenlijk maandag bekend moet zijn of de bijlage kabinet kan zijn of niet. Ik begrijp dat dit heel kort dag is en vind het ook erg vervelend. Ik hoop dat je me kan helpen en uiteraard ben ik bereid om langs te komen om een toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Mr. 5.1.2e 5.1.2e
Juridisch Beleidsmedewerker, Team Staf
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e - 5.1.2e 5.1.2e
Fax 5.1.2e - 5.1.2e 5.1.2e
Email 5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht