MEDIAHUIS

Redactie De Telegraaf
[redacted]
Basisweg 30
1043 AP Amsterdam

Gemeente Amsterdam
t.a.v. de Wob-afdeling
Postbus 202
1000AE Amsterdam

Datum: 20-12-2019
Betreft: Wob-verzoek inzake erfpacht

AANGETEKEND VERZONDEN

Geachte heer/mevrouw,

Met een beroep op de Wet openbaarheid van Bestuur zou ondergetekende graag (digitale) kopie van de volgende documenten, berustend bij of onder uw bestuursorgaan, ontvangen. Het gaat mij om documenten die betrekking hebben op de vernieuwing erfpachtstelsel (VES), de voorbereiding en de uitvoering daarvan. Onder de VES vallen onder andere de Algemene Bepalingen 2016, de overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en het nieuwe grondprijs- en erfpachtbeleid.[1]

Achtergrond
Voor de VES is in februari 2015, zoals u weet en waarover wij bericht hebben, een grondwaardecommissie (hierna: GWC) ingesteld. De GWC heeft in juni 2015 het rapport getiteld "Schoon Schip" opgeleverd. De GWC heeft in juli 2015 raadsvragen hierover beantwoord. Mogelijk is de GWC betrokken geweest bij de Nota van Beantwoording inspraak Eeuwigdurende Erfpacht uit begin 2017.

Ortec Finance heeft de gemeente én de GWC ondersteund bij de VES. Ortec Finance heeft vanaf februari 2015 gewerkt aan rekenmodellen en adviezen gegeven conform hun offertes "Offerte ondersteuning en advies financieel model t.b.v. erfpachtstelselherziening" van 26 februari 2015 en "Offerte onderzoek opdracht van Grondwaardecommissie" van 14 maart 2015.

Ook heeft Ortec Finance verschillende rapporten geschreven waaronder:
- "Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond" van 26 mei 2015;
- "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" van 19 oktober 2016;
- "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" van 30 november 2016;

[1] Zie o.a. Gemeenteblad 15 juni 2016, afdeling 1, nummer 664, Gemeenteblad 22 december 2017, nummer 230092, Gemeenteblad 12 februari 2018, nummer 35137 (beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten), Gemeenteblad 16 augustus 2017, nummer 143786 (aanvullend erfpachtbeleid), "Schoon Schip, advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, 18 juni 2015, Nota van beantwoording inspraak overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, bijlage 2 bij raadsbesluit 6836.17, Gemeenteblad 11 augustus 2017, nr.141355.

- “Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten” van 30 november 2016.

Periode
Dit Wob-verzoekt beperkt zich tot de periode 1 juni 2014 tot en met 1 januari 2018, tenzij anders aangegeven.

Extern betrokkenen
Bij de VES waren de GWC, Ortec Finance, de hen ondersteunende medewerkers, een ambtelijk secretaris en enkele externe deskundigen betrokken (hierna gezamenlijk geduid als “extern betrokkenen”).

De GWC bestond uit drie professoren, ondersteund door medewerkers van Finance Ideas en een onafhankelijk ambtelijk secretaris. De GWC heeft hulp gekregen van verschillende extern deskundigen en geïnterviewden van buiten de gemeente die worden genoemd op pagina 12 van het rapport Schoon Schip.

Vanuit Ortec Finance zijn meerdere auteurs van de rapporten betrokken en mogelijk nog andere medewerkers.

Onder extern betrokkenen verstaan wij in het kader van dit Wob-verzoek niet de vertegenwoordigers van de NVB, banken, de gemeente Den Haag of gemeente Rotterdam.

Intern betrokkenen
Vanuit de gemeente waren meerdere gremia en ambtenaren bij de VES betrokken (hierna: intern betrokkenen), waaronder het Erfpacht en Uitgifte Management Team, Team VES, commissie RTR/CHET, ambtsdragers en individuele ambtenaren:

1. Management Team Bureau Erfpacht/Erfpacht & Uitgifte
   Dit Management Team (hierna MT) wordt voorgezeten door het hoofd van bureau erfpacht en bestaat mogelijk uit o.a. de teamleiders.
2. Team Vernieuwing Erfpachtstelsel (Team VES)
   Vanuit het projectmanagementbureau is er een Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel verantwoordelijk geweest voor de VES. Hij maakte onderdeel uit van het “Team VES”, bestaande uit meerdere medewerkers.
3. Commissie Review Taxatierapporten en Commissie CHET
   De commissie Review Taxatierapporten en de Commissie CHET (hierna

TMG Landelijke Media B.V.
Basisweg 30, 1043 AP AMSTERDAM
Postbus 376, 1000 EB AMSTERDAM

E: [redacted]@telegraaf.nl
W: www.telegraaf.nl
T: +31 (0)88 824 6295
M: +31 (0)6[redacted]

KVK: 33072792
BTW: NL0010.39.064.B.01

RTR/CHET) zien toe op de beoordeling van taxatierapporten van taxatiedeskundigen.

4. Individuele ambtenaren
   - Eén of meerdere ambtenaren zijn belast geweest met het ontwikkelen van een Financieel Model. Hij/zij waren ook uitgenodigd als ambtelijk aanwezige verantwoordelijk voor het financieel model bij de presentatie op 18 juni van het rapport “Schoon Schip”;
   - Ambtenaren als genoemd op pagina 12 van het rapport “Schoon Schip”.

Graag ontvangen wij, volgens het hierboven besproken kader, alle documenten die betrekking hebben op de VES bij en onder uw orgaan. Het gaat hier nadrukkelijk ook -maar niet uitsluitend- om documenten die voor/door/namens ambtsdragers zijn opgesteld.

Voor een gerichtere zoektocht in uw organisatie heb ik het verdere verzoek in verschillende delen ‘geknipt’. Doel hierbij is om exact inzage te krijgen in (het maken en uitvoeren van) beleid dat Amsterdammers direct in de portemonnee kan raken.

Ik verzoek u kopie van de volgende documenten -bij of onder u aanwezig uit de periode 1 januari 2014 tot en met 1 januari 2018.

1. Agenda’s, vergaderstukken, presentaties, handouts, gespreksnotities, gespreksverslagen, notulen en andere documenten van het MT, Team VES en RTR/CHET betrekking hebbende op de VES. Het gaat hier ook om alle documenten die door, voor of namens ambtsdragers zijn opgesteld.

2. E-mails en bijlagen en andere documenten ontvangen door of verstuurd door leden van de gremia genoemd onder “Intern betrokkenen” afkomstig van of gericht aan leden van de gremia onder “Extern betrokkenen” betrekkinghebbende op de VES. Het gaat hier ook om alle documenten die door, voor of namens ambtsdragers zijn opgesteld.

3. Documenten uitgewisseld tussen “Internen” en “Externen” via deelprogramma’s als Dropbox en soortgelijke producten. Het gaat hier ook om alle documenten die door, voor of namens ambtsdragers zijn opgesteld.

TMG Landelijke Media B.V.
Basisweg 30, 1043 AP AMSTERDAM
Postbus 376, 1000 EB AMSTERDAM

E: [redacted]@telegraaf.nl
W: www.telegraaf.nl
T: +31 (0)88 824 6295
M: +31 (0)6[redacted]

KVK: 33072792
BTW: NL0010.39.064.B.01

N.B. Dit verzoek omvat dus ook e-mails verstuurd naar of ontvangen van de onafhankelijk ambtelijk secretaris naar de Intern betrokkenen of documenten gedeeld tussen de intern betrokkenen en de ambtelijk secretaris.

4. Naast hun rol bij de VES verleent Ameo ook makelaarsdiensten (koop en vekoop o.g.) en taxatie diensten bij canonherziening einde tijdvak. Graag ontvangen wij documenten die op deze andere twee rollen betrekking hebben uit de periode januari 2013 tot en met december 2015. Voor alle duidelijkheid, onder documenten wordt in dit kader ook verstaan facturen, offertes, deskundigenrapporten en correspondentie over deskundigenrapporten én taxatiemethoden verstuurd aan, ontvangen van of gedeeld tussen de gemeente en de Ameo.

In het rapport "Schoon Schip" van de GWC wordt verwezen naar de verlaging van de depreciatiefactor in 2010 van 40% naar 25%. De gemeente schrijft hierover in de Voordracht voor de collegevergadering van 7 december 2010:

"Uit onderzoek door OGA blijkt dat het verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe en bebouwde grond kleiner is dan de 40%, die tot nu toe door het toepassen van een depreciatiefactor van 0,60 wordt gehanteerd.... Om deze reden is er door het OGA onderzocht welke redenen er zijn om een depreciatiefactor toe te passen en hoe hoog deze factor, gebaseerd op de onderliggende valide redenen, dan wel zou moeten zijn.... OGA heeft twee valide redenen geformuleerd waarom een depreciatiefactor moet worden toegepast. Deze redenen zijn geformuleerd nadat literatuur is bestudeerd en taxateurs zijn geraadpleegd... De drie deskundigen die bij canonherziening einde tijdvak worden ingeschakeld, hanteren tot nu toe de depreciatiefactor van 0,60 zonder nadere onderbouwing, omdat de depreciatiefactor al 16 jaar wordt toegepast (en daardoor juridisch gezien als bestendig gemeentelijk beleid gezien kan worden)... Daargelaten of hier sprake is van een formele beleidswijziging (de tot dusver gehanteerde depreciatiefactor is niet formeel als beleidsregel vastgesteld), is de gemeente echter gerechtigd om haar beleid / gehanteerde werkwijze te wijzigen, zoals ook door het Hof Amsterdam is geoordeeld in het arrest Göbel van Veeren van 7 mei 1992. Wel dient het gewijzigde beleid getoetst te worden aan de redelijkheid en de beginselen van behoorlijk bestuur."

Graag ontvangen wij op dit onderwerp (digitale) kopie van de volgende documenten – bij of onder u aanwezig:

TMG Landelijke Media B.V.
Basisweg 30, 1043 AP AMSTERDAM
Postbus 376, 1000 EB AMSTERDAM

E: [redacted]@telegraaf.nl
W: www.telegraaf.nl
T: +31 (0)88 824 6295
M: +31 (0)6[redacted]

KVK: 33072792
BTW: NL0010.39.064.B.01

5. Het onderzoek naar het verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe en bebouwde grond;
6. De literatuurstudie en documenten van, aan of over de geraadpleegde taxateurs geraadpleegde taxateurs;
7. De juridische analyse die hierbij is gemaakt en de toetsing aan de redelijkheid en billijkheid en beginselen van behoorlijk bestuur;
8. Alle andere documenten van het MT en betrokken ambtenaren/bestuurders ter voorbereiding van deze voordracht.

Voor bepaling van de hoogte van het canonpercentage neemt de GWC bijna integraal het advies over van de commissie Francke en Frijns getiteld “Bepaling van het canonpercentage” dd. 2 september 2013.

9. Graag ontvangen wij documenten die betrekking hebben op het werk van deze commissie, vanaf de eerste voorbereiding tot het laatste contact. U kunt hierbij onder andere denken aan offertes, facturen, rapporten/notulen en in- en uitgaande correpondentie (inclusief bijlagen).

De commissie Frijns, Korthals Altes en Teulings is de voorganger van de GWC. Zij schreef een “Interim Advies Grondwaarde” dd. 23 maart 2014.

10. Graag ontvangen wij documenten die betrekking hebben op het werk van deze commissie, vanaf de eerste voorbereiding tot het laatste contact. U kunt hierbij onder andere denken aan offertes, facturen, rapporten/notulen en in- en uitgaande correpondentie (inclusief bijlagen).

11. Overige documenten die betrekking hebbende op de VES die vallen binnen de reikwijdte van dit verzoek.

Met documenten bedoel ik overigens vastlegging ongeacht de gegevensdrager: dus naast de klassieke papieren documenten bijvoorbeeld ook geluidsdragers, videodragers, e-mails, software, SMS’jes, Whatsappberichten en/of andere computerbestanden.
Als ik daarover spreek denk ik bijvoorbeeld aan notulen, rapportages, overzichten, onderzoeken, presentaties, gespreksverslagen, briefwisselingen, faxwisselingen en e-mailwisselingen met zowel interne als externe partijen. Die partijen kunnen bijvoorbeeld dienstverleners, andere overheidsinstanties of deskundigen zijn. Het gaat mij om alle versies van documenten, zoals bij of onder u aanwezig. Mocht u menen documenten of correspondentie zoals bedoeld in dit verzoek te moeten weigeren, dan vraag ik subsidiair om een ambtelijk beperkte versie en meer subsidiair een samenvatting. Indien

TMG Landelijke Media B.V.
Basisweg 30, 1043 AP AMSTERDAM
Postbus 376, 1000 EB AMSTERDAM

E: [redacted]@telegraaf.nl
W: www.telegraaf.nl
T: +31 (0)88 824 6295
M: +31 (0)6[redacted]

KVK: 33072792
BTW: NL0010.39.064.B.01

u besluit te weigeren dan verzoek ik u die weigering per document te motiveren. Indien bij verstrekking van de gegeven derden onevenredig zouden worden benadeeld, bijvoorbeeld daar waar het hun niet beroepshalve functioneren betreft, dan wel aangetast in hun privacy, dan verzoek ik u subsidiair over te gaan tot geanonimiseerde verstrekking van bedoelde documenten. Per document dient te worden aangegeven op welke grond eventuele passages niet worden verstrekt.

Mocht op bepaalde documenten 'geheimhouding' zijn opgelegd kunt u dit verzoek interpreteren als een verzoek tot opheffing van de geheimhouding. Indien u van mening bent dat dit verzoek niet terecht is gekomen bij het juiste bestuursorgaan of dat er meerdere bestuursorganen zijn die documenten bij of onder zich hebben die vallen onder de reikwijdte van dit verzoek, verzoek ik u mijn verzoek door te geleiden en mij daarvan in kennis te stellen.

Daar waar documenten zich niet onder u bevinden verzoek ik om doorgeleiding van dit verzoek. Mocht u dit inderdaad doen dan ontvang ik daar graag een afschrift van. Mochten eventuele zaken onverhoopt onduidelijk zijn, dan ben ik gaarne beschikbaar voor overleg. Dit om voor beide partijen zo snel mogelijk tot resultaat te komen en ons onnodig werk te besparen.

Als er vragen zijn, dan ben ik gaarne bereid tot overleg. Ik verzoek de documentatie zoveel mogelijk digitaal te ontvangen. Daarmee sparen we het milieu en dat houdt de kosten zo laag mogelijk. Mocht u besluiten toch met papier te willen werken en kopieerkosten of andere kosten te moeten berekenen, dan verzoek ik u mij hierover te berichten met een schatting van de kosten. Dit geeft mij de mogelijkheid om subsidiair te overwegen het verzoek geheel of gedeeltelijk om te zetten in een verzoek om inzage. Ik verneem graag zo spoedig mogelijk van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Journalist dagblad De Telegraaf

TMG Landelijke Media B.V.
Basisweg 30, 1043 AP AMSTERDAM
Postbus 376, 1000 EB AMSTERDAM

E: [redacted]@telegraaf.nl
W: www.telegraaf.nl
T: +31 (0)88 824 6295
M: +31 (0)6[redacted]

KVK: 33072792
BTW: NL0010.39.064.B.01