Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer [redacted]
Churchill-laan [redacted]
1078 EL Amsterdam

Tevens per e-mail verzonden aan [redacted]@hotmail.com

Datum	10 april 2017
Ons kenmerk	2017-3419
Behandeld door	Mevr. [redacted], [redacted]amsterdam.nl, [redacted]
Bijlage(n)	Inventarisatielijst (bijlage 1)
Onderwerp	Besluit inzake uw Wob-verzoek d.d. 13 februari 2017

Geachte heer [redacted],

Met uw e-mail van 13 februari jongstleden heeft u het college van B&W van Amsterdam een verzoek gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob). Bij brief van 7 maart 2017 is de beslistermijn met vier weken verdaagd. Hieronder leest u hoe uw verzoek is behandeld en hoe hierop is besloten.

Uw verzoek
U heeft het volgende verzocht:
"Met betrekking tot mijn eerste vraag (bepaling BSQ) doelde ik echter niet op de algemene methode, maar echt op de specifieke getallen en rekenmethode die gebruikt zijn voor mijn waarde van 37-42%. Als deze waarde namelijk gebaseerd is op karakteristieken waarvan ik zou menen dat ze niet correct zijn, en de waarde bijvoorbeeld 5% lager zou kunnen uitkomen, betekent dit duizenden euro's verschil in de afkoopsom, wat wellicht het verschil tussen betaalbaar en onbetaalbaar kan betekenen. Ik zou daarom erg graag willen weten:

- *Welke factoren spelen mee?*
- *Hoe worden deze meegenomen (wat is dus het model en de berekeningen)?*
- *Wat waren de waarden van deze parameters /factoren in mijn specifieke geval?*

Voorzover ik tot nu toe heb gezien is deze informatie (nog) niet openbaar, dus deze zou ik graag op basis van het WOB verzoek willen verkrijgen."

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). Dat is in uw verzoek het geval.

Op grond van uw verzoek heeft de gemeente bij de inventarisatie van de documenten de documenten betrokken die verband houden met de voordracht voor de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief erfpacht) van 20 december 2016 met het onderwerp "Commissievoordracht Vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht". Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.

In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit deze inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten. Uit de inventarislijst volgt dat een groot aantal documenten dat betrekking heeft op het Wob-verzoek reeds openbaar is. Dit betreft de documenten met nummers 1 t/m 13. Deze documenten worden daarom niet verstrekt. Volledigheidshalve zijn deze documenten wel in de inventarislijst opgenomen. U kunt deze documenten vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Besluit
Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11. Besloten is om het verzoek om openbaarmaking van de documenten die niet reeds openbaar zijn af te wijzen. Hieronder treft u de overwegingen aan die ten grondslag liggen aan dit besluit.

Overwegingen

Algemeen
Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van 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, de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang van 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.

Persoonlijke beleidsopvattingen in een stuk voor intern beraad (nr. 15 t/m 17)
Artikel 11, eerste lid, van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

Artikel 11, tweede lid, van de Wob bepaalt, dat over persoonlijke beleidsopvattingen met het oog op een goede democratische bestuursvoering informatie kan worden verstrekt, maar niet in tot personen herleidbare vorm.

Op grond van artikel 1, onder c, van de Wob wordt onder intern beraad verstaan het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid. Persoonlijke beleidsopvattingen zijn 'een opvatting, aanbeveling of conclusie van één of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten (artikel 1, onder f, van de Wob).

Als documenten van intern beraad worden blijkens de toelichting op de Wob en bestendige jurisprudentie o.a. aangemerkt: nota's van ambtenaren aan hun politieke en ambtelijke leidinggevenden, correspondentie tussen ministeries of andere bestuursorganen onderling en concepten van stukken. Ook documenten afkomstig van externe personen of organisaties die bij de beleidsvorming en besluitvorming worden betrokken kunnen als documenten bestemd voor intern beraad worden aangemerkt. Deze beperking op de informatieverplichting is in de Wob opgenomen omdat een ongehinderde bijdrage van ambtenaren en van hen die van buiten bij het intern beraad zijn betrokken bij de beleidsvorming en voorbereiding gewaarborgd moet zijn. Zij moeten in alle openhartigheid onderling en met bewindspersoon kunnen communiceren. Staatsrechtelijk zijn slechts de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen relevant.

Voor de documenten met nummer 15 t/m 17 geldt dat deze zijn aan te merken als te zijn opgesteld voor intern beraad en persoonlijke beleidsopvattingen bevatten van ambtenaren en van derden die door de gemeente bij de besluitvorming zijn betrokken. Het betreft interne nota's aan ambtenaren en voorbereidende stukken, zoals notities ter voorbereiding van overleg met derden. Deze documenten zijn opgesteld om van gedachten te wisselen ter voorbereiding op de besluitvorming. Het gaat derhalve om stukken met als doel uitwisseling van inzichten om alle aspecten van de zaak in kaart te brengen om een standpunt in te kunnen nemen.

Dat in deze besluitvorming ook derden, wiens informatie het betrof, en hun adviseurs en juridische experts van buiten, aan het beraad deel kunnen nemen, is in de jurisprudentie recentelijk wederom bevestigd (ABRvS 16 juli 2014, 201307984/1/A3). Voorts geldt dat waar deze documenten feitelijke informatie bevatten, deze informatie zozeer verweven is met persoonlijke beleidsopvattingen, dat deze niet gescheiden kan worden van de beleidsopvattingen. In die situatie geldt op basis van vaste jurisprudentie geen verplichting tot openbaarmaking van de feiten (zie bijv. Rechtbank Amsterdam, 16 oktober 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY4496 en ABRvS 23 april 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD0331). Voor toepassing van artikel 11, tweede lid, van de Wob is geen plaats, openbaarmaking (ook in geobjectiveerde vorm) van de onderhavige persoonlijke beleidsopvattingen is niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering.

De openbaarmaking van de documenten met de nummers 15 t/m 17 wordt op grond van artikel 11, eerste lid, van de Wob geweigerd.

<u>Wet waardering onroerende zaken (nr. 14)</u>
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de algemene regeling van de Wob wijkt voor bijzondere regelingen voor openbaarmaking die een uitputtend karakter hebben. Artikel 40 van de Wet Woz is aangemerkt als een dergelijke

bijzondere regeling (zie bijv. ECLI:NL:RVS:2013:2326). Dit betekent dat de Wob niet van toepassing is.

Met ingang van 1 oktober 2016 is de Wet Woz aangepast, en kan een ieder op verzoek het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dient, inzien of verstrekt krijgen bij het loket voor openbare Woz-waarden (zie artikel 40a, lid 1 Wet Woz). Dit geldt voor de Woz-waarden zoals geldend op moment van ingang van de aangepaste wet, de Woz-waarden met peildatum 1 januari 2015.

De individuele parameters, namelijk de Woz-waarden met peildatum 1 januari 2014 en hiervan afgeleide berekeningen met betrekking tot document 14 worden echter niet openbaar gemaakt. Hier blijft de aanmerking van artikel 40 Wet Woz als bijzondere regeling onverminderd van kracht.

De gegevens van het document met het nummer 14 worden derhalve niet verstrekt. Voor de openbaarmaking van de Woz-waarden kunt u een verzoek indienen bij de RVE Belastingen.

Er is binnen de vernieuwing van het erfpachtstelsel gestreefd naar maximale transparantie waarbij zoveel mogelijk openbaar is gemaakt. In dit kader kunt u de uitgebreide uitleg van de berekening lezen in het openbare stuk 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten', document 8 van de inventarislijst.

De gemeente heeft van 9 januari tot en met 19 februari 2017 een inspraakperiode over de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht gehouden. Veel erfpachters en Amsterdammers hebben een inspraakreactie gegeven. Naar aanleiding hiervan worden de Overstapregeling en bijbehorende stukken waarschijnlijk aangepast. De gegevens waar u naar vraagt zullen daardoor naar verwachting vanaf juni 2017 niet meer relevant zijn. Mocht u te zijner tijd interesse hebben in een aanvullende uitleg over de berekeningen, dan kunt u contact opnemen met de behandelaar van uw verzoek, te vinden in het briefhoofd van deze brief.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met bovenvermelde ambtenaar. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeesteren wethouders van Amsterdam,
Namens hen,

[redacted] (10)(2e)

P.V.W. van Rossum
Directeur Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

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:
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de Directie Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

6 april 2017

Bijlage 1 - Inventarislijst

Nr.	Datum	Onderwerp	Ten behoeve van	Opgesteld door	Beoordeling	Gronden
1	20 december 2016	Commissievoordracht Vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
2	20 december 2016	Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
3	20 december 2016	SEO-notitie Beoordeling WOZ-bestand - 8 juni 2016	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
4	20 december 2016	Rebelrapport Herziening erfpachtstelsel - Analyse van de financiële effecten - 13-12-2016	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
5	20 december 2016	Inspraakdocument Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
6	20 december 2016	Brief van college aan Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) reactie op marktwaardecommissie	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
7	20 december 2016	Commissievoordracht Voorgenomen beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
8	20 december 2016	Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
9	20 december 2016	De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
10	20 december 2016	Rapporten van Ortec Finance	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
11	20 december 2016	Lijst buurtstraatquotes-bandbreedtes - ter inzage	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
12	20 december 2016	Commissievoordracht Voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
13	20 december 2016	Bijlage Voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten	Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (incl. Erfpacht)	Grond en Ontwikkeling	Is openbaar	
14	div	Lijst individuele buurtstraatquotes en opstalwaardes	Interne verwerking	Grond en Ontwikkeling	Openbaarmaking geweigerd	Art. 40 Wet Woz
15	8 september 2016	Notitie grondwaardebepaling en context	Bestuurlijk Team	Grond en Ontwikkeling	Openbaarmaking geweigerd	Art. 11, lid 1 Wob
16	7 juli 2016	Notitie grondwaardebepaling op basis van de buurtstraatquote	Bestuurlijk Team	Grond en Ontwikkeling	Openbaarmaking geweigerd	Art. 11, lid 1 Wob
17	7 juli 2016	Presentatie behorende bij notitie grondwaardebepaling op basis van de buurtstraatquote	Bestuurlijk Team (uiteindelijk overleg met Bestuurlijk Team van deze datum komen te vervallen)	Grond en Ontwikkeling	Openbaarmaking geweigerd	Art. 11, lid 1 Wob