Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Lemniskade Projecten B.V.
T.a.v. [redacted]
Johan van Hasseltkanaal 280
1032 LP Amsterdam

Datum	8 augustus 2019
Ons kenmerk	2019-8546
Behandeld door	[redacted]
Onderwerp	Wob verzoek d.d. 26 juni 2019
Bijlagen	Bijlage 1: Relevante Wob-artikelen
	Bijlage 2: Document 2: grondprijsadsvies G&O van 8 januari 2018
	Bijlage 3: Document 3: referentie TAG categorie 8 tot 11 lagen (B)

Geachte [redacted],

Uw verzoek
Op 26 juni 2019 hebben wij uw brief ontvangen waarin u een verzoek doet op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: de 'Wob'). Bij brief van 4 juli 2019 is de beslistermijn met vier weken verdaagd. Uw verzoek betreft documenten omtrent de vaststelling van de grondprijs voor het erfpachtperceel aan de Papaverweg 35.

U heeft verzocht om openbaarmaking van de volgende stukken:
1. Een document waaruit blijkt welke variabelen in de berekening van de grondprijs betrokken worden en de wijze waarop deze in uw dossier (TOP-UP, kavel 23) zijn ingevuld.
2. De documenten waarin het voor uw dossier (TOP-UP, kavel 23) gebruikte referentiemodel is beschreven, zowel qua gebouwtypologie als te hanteren bouwkosten en de bronnen en het jaartal waarop de betreffende bouwkosten zijn gebaseerd.
3. Indien de gemeente gebruik maakt van een extern bouwkostenadviesbureau:, alle documenten die door het externe adviesbureau in opdracht van de gemeente zijn vervaardigd.

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:

1. Documenten omtrent de gehanteerde variabelen voor de berekening van de grondprijs (Verzoek 1 a) en de wijze waarop deze variabelen in uw dossier (TOP-UP, kavel 23) zijn toegepast (Verzoek 1 b).
2. Documenten waarin het voor uw dossier (TOP-UP, kavel 23) gebruikte referentiemodel is beschreven (Verzoek 2).
3. Documenten die door een extern bouwkostenadviesbureau in opdracht van de gemeente zijn vervaardigd (Verzoek 3).

Wij hebben drie documenten aangetroffen die betrekking hebben op deze bestuurlijke aangelegenheid.

Onderstaand bij de Overwegingen is per document (en/of per onderdeel van een document) de beoordeling vermeld met (bij weigering) de toegepaste weigeringsgrond zoals opgenomen in de Wob.

Per document is aangegeven 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 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 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
Verzoek 1a. - 'document welke variabelen in de berekening zijn betrokken'
Document 1
Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten 2017 (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/grondprijsbeleid/grondwaardebepaling/). Dit beleid is openbaar en valt daarmee niet onder het bereik van de Wob.

***Verzoek 1b.* - '.. en de wijze waarop deze in ons dossier zijn ingevuld'**
Document 2
Grondprijsadvies G&O van 8 januari 2018. Dit document wordt gedeeltelijke openbaar gemaakt. De bijlage behorende bij het grondprijsadvies wordt geheel geweigerd.

Overweging
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
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 document 2 staat informatie die raakt aan de persoonlijke levenssfeer. Ik ben van oordeel dat het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Ik zal daarom deze informatie niet verstrekken.

Voor zover het de namen van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer. Dit ligt anders indien het betreft het openbaarmaken van namen van de ambtenaren. Namen zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaarmaken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking van de naam in de zin van de Wob.

De economische of financiële belangen van de gemeente
Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van -onder meer- de gemeente.

Bij (bepaalde passages uit) document 2 en de gehele bijlage is het financiële/economische belang van de gemeente in het geding. Ik ben van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid aangezien de financiële belangen van de gemeente worden geschaad als bekend wordt welke grondslagen/informatie de gemeente hanteert bij het vaststellen van een grondprijs. Openbaarmaking van deze gegevens zou onder andere de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst ernstig verslechteren. Ik heb daarom besloten de desbetreffende informatie niet openbaar te maken.

Het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling
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 voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
De bijlage bestaat uit bedragen en percentages die laten zien hoe de variabelen in het betreffend dossier zijn ingevuld. Openbaarmaking van de bijlage, met alle bedragen en percentages, zou een onevenredige benadeling van de gemeente betekenen, aangezien de gemeente door

openbaarmaking ernstig financieel benadeeld zou worden en de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst ernstig zou verslechteren. Ik ben derhalve van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid.

***Verzoek 2.* - 'documenten waarin het voor ons dossier gebruikte referentiemodel is beschreven'**

Document 3

De gemeente maakt voor het vaststellen van een grondprijs gebruik van verschillende referentiemodellen. In uw geval is gebruik gemaakt van 'Referentie TAG categorie 8 tot 11 lagen'. Dit document wordt openbaar gemaakt en is bijgevoegd bij dit besluit.

Rekenmodellen

Voor het vaststellen van de bouw- en bijkomende kosten (samen de 'stichtingskosten exclusief de grond') in een concreet dossier maakt de gemeente gebruik van een online digitaal rekenmodel dat wordt aangeboden door een externe partij op basis van een met deze partij gesloten abonnement. Daarnaast maak de gemeente gebruik van een eigen digitaal rekenmodel dat op basis van de kosten en opbrengsten de grondwaarde berekent.

<u>Overwegingen</u>

- Voor beide rekenmodellen geldt dat zij geen 'documenten' zijn in de zin van de Wob, maar dat het digitale rekenmodellen op de computer betreffen. Deze rekenmodellen zelf vallen dan ook niet onder de Wob.
- Voor zover beide rekenmodellen wel als 'document' kunnen worden aangemerkt geldt dat zij op grond van artikel 10 lid 2 sub b niet zullen worden verstrekt (het verstrekken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.
- Openbaarmaking van het eerstgenoemde rekenmodel, met al zijn koppelingen en formules zou bovendien een onevenredige benadeling van de betrokken externe partij betekenen, aangezien intellectueel eigendom op het rekenmodel rust en het bedrijf door openbaarmaking ernstig financieel benadeeld zou worden (artikel 10 lid 2 sub g: het verstrekken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden). Het is immers een product dat aan meerdere partijen kan worden verkocht. Het rekenmodel is vertrouwelijk aan de gemeente verstrekt, waardoor de gemeente deze niet zonder toestemming van de verstrekker aan derden mag verstrekken.
- Voor zover beide rekenmodellen wel als 'document' kunnen worden aangemerkt geldt dat het een intern, vertrouwelijk document betreft, waarin de aannames van doorrekeningen zijn opgenomen. Deze aannames gelden als persoonlijke beleidsopvattingen en worden derhalve geweigerd op grond van artikel 11, lid 1 van de Wob (documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad; geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen).

Verzoek 3. - 'Indien gebruik wordt gemaakt van een extern bouwkostenadviesbureau, dan ontvangen wij graag van u alle documenten die door het externe bouwkostenadviesbureau in uw opdracht zijn vervaardigd'

Geen documenten aanwezig, alleen het hiervoor genoemde rekenmodel.

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

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
Namens hen,

Carolien Schippers
Waarnemend 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.