Amsterdam, 16 maart 2020

Met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur verzoeken wij u om ons documenten te verstrekken die betrekking hebben op de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, waaronder de voorbereiding en de uitvoering daarvan.

Specifiek zijn wij in dit kader op zoek naar documenten die betrekking hebben op de (berekening van de) herbouwwaarde, de onderbouwing daarvan en de toetsing aan gegevens uit de bouwpraktijk, alsmede naar de deskundigheid van degenen die de betreffende werkzaamheden hebben uitgevoerd. Het gaat dan om het volgende:

1. Een overzicht van het aantal bouwkostendeskundigen dat werkzaam was/is bij de gemeente Amsterdam, c.q. door de gemeente is ingehuurd, in de periode 2014-2020. Specificatie van de opleiding en expertise van deze bouwkostendeskundigen, inclusief lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen en van de afdeling van de gemeente waar deze bouwkostendeskundigen werkzaam waren/zijn. Dit naar aanleiding van het antwoord op vraag 19 van de schriftelijke vragen van FvD en Denk van 19 december 2019.
2. De opdrachten die aan de interne bouwkostendeskundigen zijn verstrekt in het kader van de ontwikkeling van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht.
3. De analyses, rekenmodellen en rapportages die door deze interne bouwkostendeskundigen in dit kader zijn geproduceerd in de periode 2014-2020.
4. De definiëring van herbouwwaarden en de te hanteren meeteenheden in kwaliteitskenmerken, oppervlakten en geld en de afweging om bepaalde kosten wel of niet in de herbouwwaarden op te nemen, zoals dat in uitgevoerde onderzoeken en analyses van de gemeente en derden is verwerkt.
5. Het kwaliteitsniveau van de woningen en appartementen dat in de berekening van herbouwwaarden is gehanteerd, zoals dat in uitgevoerde onderzoeken en analyses van de gemeente en derden is verwerkt.
6. Een overzicht van opdrachten met de kosten daarvan die de gemeente Amsterdam in de periode 2014-2020 heeft verstrekt aan MBM Bouwkosten ten behoeve van bouwkostenadvisering, zowel voor de overstapregeling als voor andere opdrachten. Dit ter onderscheid van MBM Systems, een dochter, c.q. nevenonderneming van MBM Bouwkosten, dat in het antwoord op de schriftelijke vragen van FvD en Denk van 19 december 2019 wordt genoemd.
7. De opdrachten die de afdeling Grond en Ontwikkeling heeft verstrekt aan MBM (Bouwkosten en Systems) bij de ontwikkeling en actualisering van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht in de periode 2014-2020.
8. De gegevens die de gemeente (G&O, evt. derden) heeft aangeleverd aan MBM in het kader van die opdrachten (kaarten, referentietypen, kostprijsindicaties, GO/BVO gegevens, uitgangspunten, suggesties enz.).
9. Alle gespreksverslagen van de overleggen gemeente – MBM (voor de offerte, tijdens de uitvoering van de opdracht en erna).
10. Het eindrapport c.q. eindrapporten van MBM inclusief bijlagen
11. De handleiding van de gemeente hoe om wordt gegaan met de referentietypen, herbouwprijzen en in welke situaties, om tot de buurt-BSQ's te komen.
12. De jaarlijkse actualisaties van de herbouwwaarden, met de achterliggende rekenmethodiek en gehanteerde parameters.

De derde partijen zullen documenten hebben ontvangen van de gemeente en zij zullen documenten hebben teruggestuurd naar de gemeente. Ter voorbereiding heeft de gemeente haar adviesverzoek toegelicht. De antwoorden van deze derden zijn besproken in het MT van bureau erfpacht c.q. G&O, in het team dat verantwoordelijk was voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel en door de financiële deskundigen van bureau erfpacht.

Onder documenten verstaan wij onder meer, maar niet alleen,

- overeenkomsten
- nota's en/of notities
- memo's
- vergaderstukken (zoals notulen)
- interne en externe adviezen, al dan niet gevraagd
- correspondentie per brief, fax en/of e-mail
- gespreksverslagen
- rekenmodellen en databestanden
- rapportages en adviezen
- documenten uitgewisseld via DropBox of WhatsApp of soortgelijke uitwisselingstools

Wij verzoeken u, gebaseerd op het zorgvuldigheidsbeginsel in de Awb en in overeenstemming met een groeiend gebruik in de verstrekkingspraktijk, om onderdeel van de beslissing te laten zijn een inventarislijst met daarop alle onder de reikwijdte van dit verzoek vallende documenten bij of onder u, met daarbij per document: verstrekt / geheel geweigerd / gedeeltelijk geweigerd; en per weigering de grond, de motivering en de weging ten opzichte van het algemeen belang.

Indien u van mening bent dat het belang van bescherming van persoonsgegevens integrale openbaarmaking van bepaalde documenten in de weg staat, verzoeken wij u subsidiair om openbaarmaking van die documenten met weglating van die persoonsgegevens.

Indien u van mening bent dat persoonlijke beleidsopvattingen in documenten bestemd voor intern beraad integrale openbaarmaking van documenten in de weg staan, verzoeken wij subsidiair om openbaarmaking van de in de documenten vastgelegde informatie voor zover die geen persoonlijke beleidsopvatting is, en meer subsidiair om ambtshalve beperkte samenvattingen.

Daar waar originelen zich bij en onder u in digitale vorm bevinden moet het verzoek om kopie opgevat worden als een verzoek om digitale kopie. Hierbij gaat een voorkeur uit naar in Word of Excel inleesbare vormen. Daar waar originelen zich bij en onder u in papieren vorm bevinden moet het verzoek om kopie opgevat worden als een verzoek om een scan dan wel een verzoek om papieren kopie.

Als er vragen zijn over dit Wob-verzoek, dan zijn wij vanzelfsprekend beschikbaar voor overleg.

Wij verzoeken u vriendelijk om ons een bevestiging van ontvangst van dit Wob-verzoek te zenden.

Mocht u van mening zijn 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, dan verzoeken wij u dit verzoek door te geleiden.

[redacted]