Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

[redacted]
**Per e-mail:** [redacted].nl

| | |
|---|---|
| Datum | 24 augustus 2021 |
| Ons kenmerk | 2021-7755 / Wob21.22 |
| Behandeld door | [redacted] |
| Onderwerp | Onbezwaarde waarde en BSQ [redacted] |
| Bijlagen | Bijlage 1: Relevante artikelen uit Wob en Wet woz<br>Bijlage 2: Inventarislijst |

Geachte [redacted],

**Uw verzoek**
Op 19 januari 2021 hebben wij uw e-mailbericht ontvangen waarin u een verzoek doet op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: de Wob).

Uw Wob-verzoek is gericht op informatie ten aanzien van de berekeningswijze van de onbezwaarde waarde en van de buurtstraatquote (BSQ) inzake [redacted].

Op 6 april 2021 heeft u per e-mail een brief ontvangen van de gemeente met nadere toelichting en informatie over erfpacht, de grondwaarde- en canonbepaling. Aan u is vervolgens gevraagd, gelet op de ontvangen informatie, om te bevestigen dat uw Wob-verzoek als ingetrokken kan worden beschouwd. Bij e-mail van 11 april 2021 heeft u aangegeven dat u graag wilt dat uw Wob-verzoek verder afgehandeld wordt.

**Wettelijk kader**
Voor de relevante artikelen uit de Wob en de Wet waardering onroerende zaken (Wet woz) verwijs ik u naar Bijlage 1.

**Inventarisatie documenten**
Ingevolge artikel 1, aanhef en onder 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 het grondwaardebeleid voor bestaande erfpachtrechten.

Wij hebben documenten aangetroffen die betrekking hebben op deze bestuurlijke aangelegenheid. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als Bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd.

In de inventarislijst is per document de beoordeling vermeld.

Hieronder volgt per document of de gemeente het document al dan niet (gedeeltelijk) aan u ter beschikking zal stellen.

**Besluit**
Uw verzoek valt niet onder de reikwijdte van de Wob. Nu er op grond van de Wob geen informatie kan worden verstrekt, moet ik uw verzoek afwijzen. Hierna volgt een verdere motivering.

**Overwegingen**
Uw verzoek komt erop neer dat u informatie wenst te ontvangen over:

1. de berekeningsmethodiek van de onbezwaarde waarde en de BSQ ten aanzien van het door u genoemde erfpachtrecht; en
2. de gebruikte referenties voor het vaststellen van bovengenoemde onbezwaarde waarde en BSQ.

Ad 1.
Naar aanleiding van dit gedeelte van uw Wob-verzoek zijn 2 documenten aangetroffen. Deze documenten staan vermeld op de inventarislijst.

Gebleken is dat deze documenten via berichtgeving op de website van de gemeente Amsterdam al openbaar zijn gemaakt en voor eenieder toegankelijk zijn. Uw Wob-verzoek heeft dan ook betrekking op informatie die reeds openbaar is. De Wob is dus niet van toepassing.

Het eerste genoemde document ("Notitie") is te vinden op:
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/grondwaardebepaling/#:~:text=Bij%20wonen%20bepalen%20we%20de,de%20woning%20en%20de%20buurtstraatquote.&text=Deze%20WOZ%2Dwaarde%20heeft%20een,(PDF%2C%20878%20kB).

Het tweede genoemde document ("Grondwaardebepaling") is te vinden op:
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-2521.html

Voor zover er bij u nog vragen leven over de berekeningen van de onbezwaarde waarde en de BSQ, deel ik u het volgende mee. Allereerst merk ik op dat de gemeente op grond van de Wob niet gehouden is tot het beantwoorden van vragen. Er is wel, om u ter wille te zijn, bij e-mail van 6 april 2021 een nadere toelichting gegeven op de totstandkoming van de canon/erfpachtgrondwaarde in project De Houthavens. Naar onze mening geeft deze toelichting, in combinatie met bovengenoemde documenten en de overige informatie op de gemeentelijke website, in voldoende mate antwoord op uw vragen.

Ad 2.
U heeft voorts om informatie gevraagd met betrekking tot de gebruikte referenties voor het vaststellen van de onbezwaarde waarde en BSQ ten aanzien van het door u genoemde erfpachtrecht.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Wob verstrekt een bestuursorgaan bij de uitvoering van zijn taak, onverminderd het elders bij wet bepaalde, informatie overeenkomstig deze wet en gaat daarbij uit van het algemeen belang van openbaarheid van informatie.

De eerste vraag die gesteld moet worden is of uw verzoek, ten aanzien van dit onderdeel, kan worden aangemerkt als een verzoek in de zin van de Wob.

*Bijzondere openbaarmakingsregeling*
De Wob is een algemene regeling voor de openbaarmaking van overheidsinformatie. In andere wetten kunnen bijzondere openbaarmakingsregelingen zijn opgenomen. In dat geval wijkt de regeling van de Wob voor zo'n bijzondere openbaarmakingsregeling.

De gemeente moet bij elk Wob-verzoek onderzoeken of een bijzondere openbaarmakingsregeling van toepassing is op de gevraagde informatie. Als dat het geval is, dan is de Wob niet van toepassing. Dat heeft tot gevolg dat het verzoek om openbaarmaking niet als verzoek in de zin van de Wob kan worden aangemerkt.

Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (onder meer de uitspraak van 23 december 2015; ECLI:NL:RVS:2015:3918), is de gemeente van oordeel dat artikel 40 van de Wet woz een bijzondere regeling voor openbaarmaking bevat met een uitputtend karakter, die de bepalingen van de Wob opzij zet.

Blijkens de memorie van toelichting bij de Wet woz heeft de wetgever met artikel 40 van de Wet woz een toegesneden regeling willen treffen inzake openbaarmaking en geheimhouding van voor de waardebepaling van onroerende zaken van belang zijnde gegevens. Daarbij heeft de wetgever getracht een evenwicht te vinden tussen het belang van degene jegens wie een beschikking is genomen om de waardebepaling van de eigen onroerende zaak te kunnen controleren en het belang van geheimhouding van gegevens over een niet aan hem toe te rekenen object.

De door u verzochte gegevens moeten worden aangemerkt als gegevens als bedoeld in artikel 40, tweede lid, van de WOZ. Ten aanzien van de verstrekking van deze gegevens is in dit voorschrift een bijzondere en uitputtende regeling neergelegd. Gelet hierop dient uw verzoek te worden beoordeeld aan de hand van de in artikel 40 van de Wet woz vervatte openbaarmakingsregeling. De Wob is derhalve niet van toepassing.

Op basis van de Wet woz kan wel een taxatieverslag aan u worden verstrekt. Taxatieverslagen vanaf belastingjaar 2016 kunt u inzien op Mijn Belastingen onder de knop Mijn Documenten (inloggen met DigiD). Indien u een taxatieverslag wilt inzien van 2015 of ouder, dan kunt u dit schriftelijk of per e-mail (belastingen@amsterdam.nl) aanvragen bij de afdeling Belastingen.

**Wijze van openbaarmaking**
Het besluit wordt gepubliceerd op:
https://archief.amsterdam/inventarissen/details/31245/keywords/wob/withscans/0/start/0/limit/10/flimit/5

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
Namens hen,




C.T.M. Schippers
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.

**Bijlage 1 – Relevante artikelen**

Artikel 1 Wob
In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
c. intern beraad: 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;
d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
i. overheidsorgaan:

1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

Artikel 3 Wob
1. Een ieder kan een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.
2. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de bestuurlijke aangelegenheid of het daarop betrekking hebbend document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan de verzoeker zo spoedig mogelijk om zijn verzoek te preciseren en is het hem daarbij behulpzaam.
5. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Artikel 6 Wob

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker meedeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
    a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
    b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
    c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 7 Wob

1. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie met betrekking tot de documenten die de verlangde informatie bevatten door:
    a. kopie ervan te geven of de letterlijke inhoud ervan in andere vorm te verstrekken,
    b. kennisneming van de inhoud toe te staan,
    c. een uittreksel of een samenvatting van de inhoud te geven, of
    d. inlichtingen daaruit te verschaffen.
2. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie in de door de verzoeker verzochte vorm, tenzij:
    a. het verstrekken van de informatie in die vorm redelijkerwijs niet gevergd kan worden;
    b. de informatie reeds in een andere, voor de verzoeker gemakkelijk toegankelijke vorm voor het publiek beschikbaar is.
3. Indien het verzoek betrekking heeft op milieu-informatie als bedoeld in artikel 19.1a, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer, verstrekt het bestuursorgaan, zo nodig, en indien deze informatie voorhanden is, tevens informatie over de methoden die zijn gebruikt bij het samenstellen van eerstbedoelde informatie.

Artikel 10 Wob

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
    a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;

b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.

2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.

4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.

5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.

6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.

7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.

8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

<u>Artikel 11 Wob</u>

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen

plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 40, eerste lid, Wet woz
Op verzoek kan het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient door de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar worden verstrekt aan een ieder die kan aantonen een gerechtvaardigd belang te hebben bij de verkrijging daarvan.

Artikel 40, tweede lid, Wet woz
De in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar verstrekt uitsluitend aan degene te wiens aanzien een beschikking is genomen, op verzoek een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde.

**Bijlage 2 – Inventarislijst**

| Nr. | Document | Beoordeling | Wob | Afzender | Ontvanger |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Notitie Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen (27 juni 2019) | Document is reeds openbaar. | Wob is niet van toepassing | College van B&W | Gemeenteraad |
| 2. | De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 (Vastgesteld op 8 december 2020; gepubliceerd op 6 januari 2021). | Document is reeds openbaar. | Wob is niet van toepassing | College van B&W | Gemeenteraad |