Gemeente Amsterdam
t.a.v. College B&W
p.a. woo.ondersteuning@amsterdam.nl
cc: carolien.schippers@amsterdam.nl
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

[redacted]@gmail.com
06 -[redacted]

Amsterdam, 22 november 2022.

Onderwerp: Indiening Woo-verzoek inzake beleid opstal- en grondwaarde
Referentie: BSQ

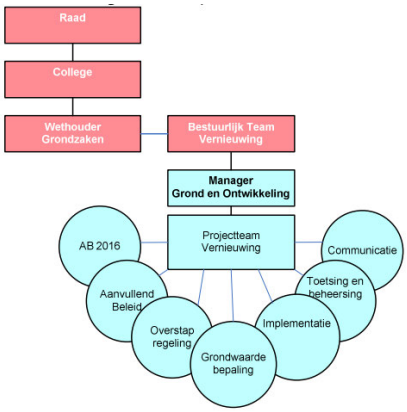
Geachte Woo-ondersteuning,

Ondergetekende dient bij u een Woo-verzoek in. Graag ontvang ik kopie van documenten bij of onder u inzake de opstal- en de grondwaarde die worden gebruikt in de gemeentelijke grondwaardeberekening. Wat ik precies in kopie opvraag, wordt hieronder nader uitgewerkt.

Inleiding op het Woo-verzoek
De gemeente geeft grond uit in erfpacht aan consumenten. De gemeente heeft vanaf 2014 grote wijzigingen doorgevoerd in haar systematiek voor het bepalen van de grondwaarde.

Bij privaatrechtelijk handelen dient de gemeente te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder een zorgvuldig proces en een goed gemotiveerde onderbouwing van de grondwaarde. Een onjuiste vaststelling van de grondwaarde heeft grote financiële consequenties voor de consument. Een goed gemotiveerde onderbouwing volgt ook uit de noodzakelijke regels voor consumentenbescherming. Vanuit deze achtergrond komt dit Woo-verzoek.

A. Vernieuwing erfpachtstelsel
Ten behoeve van de vernieuwing van het erfpachtstelsel (kortweg: VES) heeft de gemeente een projectorganisatie opgericht. Deze projectorganisatie was opgedeeld in verschillende werkgroepen, als beschreven in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht van 10 februari 2015. Belangrijk onderdeel van de VES was het advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht bestaande uit drie hoogleraren (afgekort 'GWC').



Figuur 1: Projectorganisatie VES[1]

[1] https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/1966506/1, p.23.

De werkgroepen zijn veelal opgericht kort na het zomerreces in 2014. Naast de in het Startdocument aangekondigde werkgroepen is later een ‘Werkgroep standpunt GWC’ opgericht.



Figuur 2: Werkgroep standpunt GWC[2]

De werkgroepen overlegden regelmatig, veelal wekelijks. Per werkgroep is een ‘trekker’ en een ‘schrijver’ aangewezen. De werkgroepen rapporteerden aan een ‘meelees/klankbordgroep’ dat onder verschillende benamingen en in verschillende samenstellingen actief was. Een veelgebruikte naam voor het overleg van deze groep was ‘inhoudelijk overleg’.



Figuur 3: Werkgroep standpunt GWC[3]

Daarnaast werd het werk van de werkgroepen behandeld in het ‘kernteam’ waarin ook de manager VES deelnam. Na review door het kernteam (afgekort ‘KT’) werden documenten definitief gemaakt voor besluitvorming aan het Bestuurlijk Team van wethouders (afgekort ‘BT’).

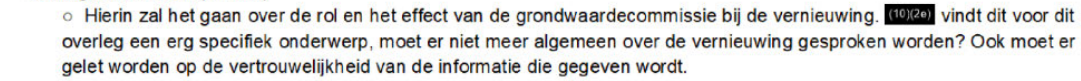
[2] bijgevoegd document 00621_het_proces_van_de_standpuntbepaling2_pptx.pdf, p.2.
[3] bijgevoegd document 00621_het_proces_van_de_standpuntbepaling2_pptx.pdf, p.3.



Figuur 4: Werkgroep standpunt GWC[4]

Daarnaast kan het werk van de werkgroepen zijn besproken in het 'opdrachtgeversoverleg'[5] (afgekort 'OO').

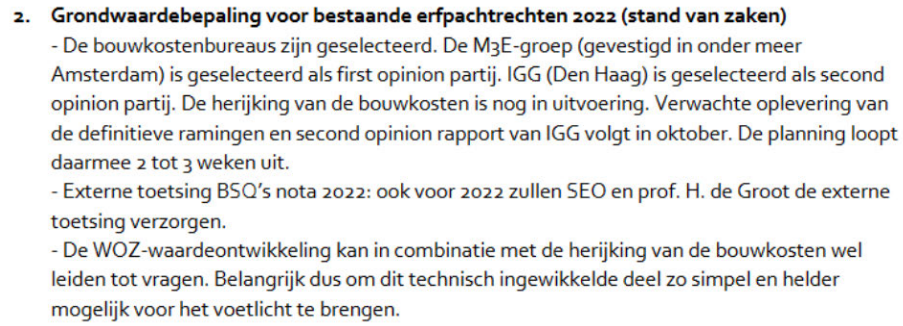
Tenslotte was er ook een 'Strategie team OGA' actief.


- Strategieteam OGA (21 okt.)
  - Hierin zal het gaan over de rol en het effect van de grondwaardecommissie bij de vernieuwing. (10)(2e) vindt dit voor dit overleg een erg specifiek onderwerp, moet er niet meer algemeen over de vernieuwing gesproken worden? Ook moet er gelet worden op de vertrouwelijkheid van de informatie die gegeven wordt.

Figuur 5: Werkgroep standpunt GWC[6]

B. Grondwaardebepaling

Na 2017 is de projectorganisatie VES opgeheven en vindt de uitvoering en actualisering van het beleid plaats in de reguliere organisatie van het grondbedrijf. De grondwaardebepaling (a.k.a. grondprijsbeleid) wordt periodiek geactualiseerd. De gemeente berekent de grondwaarde als het verschil tussen de WOZ-waarde van een object en de bouwkosten (a.k.a. stichtingskosten). Voor een benadering van de bouwkosten maakt zij gebruik van bouwkosten bureau's. Uit via een WOO-besluit geopenbaard verslag van het grondprijsbeleid overleg blijkt zij gebruik te maken van onder andere de diensten van M3E-groep, IGG, SEO en van prof. H. de Groot.


2. **Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2022 (stand van zaken)**
   - De bouwkostenbureaus zijn geselecteerd. De M3E-groep (gevestigd in onder meer Amsterdam) is geselecteerd als first opinion partij. IGG (Den Haag) is geselecteerd als second opinion partij. De herijking van de bouwkosten is nog in uitvoering. Verwachte oplevering van de definitieve ramingen en second opinion rapport van IGG volgt in oktober. De planning loopt daarmee 2 tot 3 weken uit.
   - Externe toetsing BSQ's nota 2022: ook voor 2022 zullen SEO en prof. H. de Groot de externe toetsing verzorgen.
   - De WOZ-waardeontwikkeling kan in combinatie met de herijking van de bouwkosten wel leiden tot vragen. Belangrijk dus om dit technisch ingewikkelde deel zo simpel en helder mogelijk voor het voetlicht te brengen.

Figuur 6: Excerpt Verslag Grondprijsbeleid overleg 26 augustus 2021[7]

De grondwaardebepaling leidt tot een BuurtStraat Quote (BSQ). Door vermenigvuldiging van de WOZ waarde met de BSQ komt de gemeente tot een grondwaarde per woning.

---

[4] bijgevoegd document 00621_het_proces_van_de_standpuntbepaling2_pptx.pdf, p.4.
[5] https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/1966506/1, p.24: 'De directeur Grond en Ontwikkeling is ambtelijk opdrachtgever. Hij is ambtelijk eindverantwoordelijk voor de realisatie van het project.'.
[6] bijgevoegd document 00020_Opdrachtgeversoverleg_16_10_-_21-10-2014_14_02_msg.pdf.
[7] bijgevoegd document 001_Verslag_Grondprijsbeleid_overleg_26_aug_2021.pdf.

2. **Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2022**
[redacted] informeert naar de rolverdeling met betrekking tot deze nota: [redacted] is verantwoordelijk voor de aanpassingen aan het inhoudelijke en beleidsmatige gedeelte van de nota. Hij doet ook de afstemming met SEO en De Groot. [redacted] zorgt voor de stukken behorende bij het besluitvormingsproces en begeleidt dat proces. Binnenkort worden de definitieve ramingen van de bouwkosten verwacht.

Figuur 7: Excerpt Verslag Grondprijsbeleid overleg 7 oktober 2021[8]

3. **Nota Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2022**
Er is nog discussie over de ramingen van de herbouwkosten. De BSQ-berekeningen worden geactualiseerd. De verwerking loopt niet voorspoedig. Voor 17 november staat een overleg gepland met SEO. Op 15 december wordt het eindrapport van SEO verwacht. De planning zal doorlopen naar de tweede helft van januari 2022 (vaststelling B&W).

Figuur 8: Excerpt Verslag Grondprijsbeleid overleg 28 oktober 2021[9]

De bureaus hebben de bouwkostenramingen gemaakt dan wel geheel nieuwe bouwkostenmodellen opgesteld.

3. **Nota Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2022**
Voor de nota wordt hard gewerkt aan het berekenen van de nieuwe BSQ en het verwerken van de bouwkostenramingen. De bedoeling was om de bouwkosten te herijken/actualiseren, het lijkt echter alsof er een heel nieuw bouwkostenmodel is opgesteld. Er is dus nog overleg nodig met de bouwkostenbureaus over de ramingen.

Figuur 9: Excerpt Verslag Grondprijsbeleid overleg 18 november 2021[10]

De gemeente heeft advies ingewonnen over transparantie van BSQs.

6. **Transparantie BSQ**
8 december heeft er een gesprek plaatsgevonden met Pels en Nauta over de transparantie van de BSQ. In dit gesprek zijn verschillende varianten van openbaarmaking voorgesteld. Pels en Nauta gaan naar een van deze varianten kijken en zullen hier uiterlijk 18 december een kort advies over geven. [redacted] geeft aan dat zij een goede onderbouwing voor de geheimhoudingsgronden belangrijk vindt. Enkel een afwijzing op privacy is niet voldoende.

Figuur 10: Excerpt Verslag Grondprijsbeleid overleg 9 december 2021[11]

Het TAG (Team Advies Grondprijzen?) kan zich niet vinden in de BSQs.

- Bij de berekening van de BSQ's werd echter duidelijk dat de herijking van de stichtingskosten geleid heeft tot uitkomsten die niet plausibel zijn, met als resultaat grote, onverklaarbare verschillen in de BSQ's. TAG heeft deze bevindingen bij het externe bureau neergelegd en zij hebben fouten in hun uitkomsten geconstateerd en deze aangepast. Na de aanpassingen moest opnieuw het proces doorlopen worden van de second opinion op de stichtingskosten en het implementeren van de uitkomsten in de syntax en het berekenen en controleren van de BSQ's. Met name het controleren van de BSQ's kost tijd, omdat er uiteraard verschillen optreden met de BSQ's in voorgaande jaren. Dit is op zichzelf niet erg en een logisch gevolg van een herijking, maar deze verschillen moeten wel beoordeeld worden en verklaarbaar zijn. Helaas is dat laatste nog niet het geval. Wij constateren nog steeds BSQ's die niet plausibel zijn. Dit baart ons zorgen omdat de wijzigingen uiteraard goed uitgelegd moeten kunnen worden richting het gemeentebestuur en erfpachters goed moeten duiden. We constateren dat we daarom nog zeker enkele weken nodig hebben om de herijking goed uit te voeren en de nieuwe BSQ-lijst op te kunnen stellen.

[8] bijgevoegd document 003_Verslag_Grondprijsbeleid_overleg_7_okt_2021.pdf.
[9] bijgevoegd document 004_Verslag_Grondprijsbeleid_overleg_28_okt_2021.pdf.
[10] bijgevoegd document 005_Verslag_Grondprijsbeleid_overleg_18_nov_2021.pdf.
[11] bijgevoegd document 005_Verslag_Grondprijsbeleid_overleg_18_nov_2021.pdf.

2. Het beleid en de BSQ-lijst worden door het college vastgesteld en gaan TK naar de raadscie. In verband met de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen zal er eind maart sprake zijn van een demissionair college, die gevraagd wordt het stuk vast te stellen. Vervolgens kan het dan gebeuren dat het stuk in een van de eerste inhoudelijke raadscommissies van een nieuwe wethouder op de agenda staat. Gezien de gevoeligheid van het onderwerp kan dit de nieuwe wethouder in een lastige positie duwen. Te meer omdat hij de verschillen in BSQ's als gevolg van de herijking moet verantwoorden.

- Optie 3: Beleid en BSQ-lijst verlengen met een half jaar of jaar en in het verlengingsbesluit melden dat een herijking van de stichtingskosten plaatsvindt, maar meer tijd vergt (geen second opinion nodig)→ half februari in college

Figuur 11: Excerpt Verslag Grondprijsbeleid overleg 9 december 2021[12]

Het Woo-verzoek concreet

A. Vernieuwing erfpachtstelsel

Specifiek verzoek ik om een kopie documenten die betrekking hebben op de werkzaamheden van de volgende werkgroepen:

1. werkgroep grondwaardebepaling (incl. werkgroepen opererend onder andere namen die zich bezighielden met de grondwaardebepaling);
2. werkgroep standpunt GWC;
3. werkgroep overstapregeling (incl. werkgroepen opererend onder andere namen die zich bezighielden met de overstapregeling, waaronder de werkgroep 'overgangsregeling');
4. strategieteam OGA;

uit de periode 1 april 2014 tot en met 31 oktober 2017. Dit omvat in ieder geval, maar niet uitsluitend, documenten voor en van de werkgroepen. Het betreft tevens de behandeling van de documenten van deze werkgroepen, als latere doorbewerkingen, ervan in inhoudelijke overleggen, in het kernteam, in het opdrachtgeversoverleg en in het bestuurlijk team. Het betreft zowel drafts van documenten als definitieve documenten.

B. Grondwaardebepaling

Daarnaast verzoek ik om een kopie van documenten die betrekking hebben op de herijking van de bouwkosten, op de totstandkoming van de BSQs, de toetsing en het grondprijs/grondwaardebeleid als aangehaald in figuur 6 tot en met 11.

Het betreft in ieder geval, maar niet uitsluitend:

1. documenten verstuurt aan, ontvangen van of uitgewisseld met M3E-groep, IGG, SEO, prof. H. de Groot en TAG;
2. documenten voor en van werkgroepen voor het bepalen van de grondwaarde (grondprijs) en het bepalen van de BSQ, waaronder de 'nota' waarnaar wordt verwezen in figuur 7;
3. documenten van deze werkgroepen en van latere doorbewerkingen ervan in afdelingsoverleggen, managementoverleggen en directieoverleggen van het grondbedrijf (RVE Grond & ontwikkeling) alsook in het college;
4. documenten die betrekking hebben op werkzaamheden van de werkgroep, maar die nu gelakt zijn in de verslagen;

[12] bijgevoegd document 007_Totstandkoming_Beleid_grondwaardebepaling_BSQ_lijst_en_bestuurlijke_besluitvorming_mail.pdf/

5. documenten die betrekking hebben op transparantie van BSQs, waaronder de adviezen die daarover zijn ingewonnen als beschreven in figuur 9;
6. documenten die betrekking hebben op de verschillen tussen oude- en nieuwe BSQs en documenten die betrekking hebben op het verlengingsbesluit als beschreven in figuur 11;

uit de periode 1 januari 2021 tot en met heden. Het betreft zowel drafts van documenten als definitieve documenten.

Daarnaast betreft dit Woo-verzoek een verzoek tot ontlakking van documenten 001 tot en met 007, als bijgevoegd (001 Verslag Grondprijsbeleid overleg 26 augustus 2021, 002 Verslag Grondprijsbeleid overleg 16 september 2021, 003 Verslag Grondprijsbeleid overleg 7 oktober 2021, 004 Verslag Grondprijsbeleid overleg 28 oktober 2021, 005 Verslag Grondprijsbeleid overleg 18 november 2021, 006 Verslag Grondprijsbeleid overleg 9 dec 2021 en 006 Verslag Grondprijsbeleid overleg 9 dec 2021).

Vindplaatsen
Gevraagde documenten kunnen zich op verschillende plekken bevinden, waaronder, maar niet uitsluitend, in document informatiesystemen (waaronder DocWerker en Andreas), e-mailboxen van ‘trekkers’ en ‘schrijvers’ of andere werkgroepleden, shared network drives, dropbox achtige omgevingen en backups van deze systemen.

Wat ik onder document versta staat in de volgende alinea.

Het document begrip
Onder documenten wordt verstaan iedere vorm van vastlegging ongeacht de gegevensdrager, waaronder alle vormen van analoge en digitale, waarop dit gebeurd is en ongeacht of deze gegevensdrager in publiek of privaat bezit is. Dit omvat naast de papieren en digitale documenten, waaronder databestanden ook alle andere vormen van vastleggingen waaronder e-mails.

Het begrip document omvat alle documenten inzake het onderwerp van dit WOO-verzoek waaronder agenda’s; notulen; gespreksverslagen / -notities, vergaderverslagen; nota’s / notities / memo’s / agendaformulieren; besluiten / besluitenlijsten; rapporten / rapportages; overzichten; onderzoeken; adviezen; bouwkostenramingen en bouwkostenmodellen; risico-inventarisaties en risicoanalyses; presentaties; correspondentie; opdrachtbrieven / offertes / facturen en anderszins gewisselde documenten.

Dit alles met/van/aan/namens zowel interne als externe partijen en mensen. Onder een document worden ook begrepen de daarbij behorende bijlagen en de eraan onderliggende concepten.

Inventarislijst
In het kader van de Woo hoeft u geen nieuwe documenten op te stellen toch vraag ik u om een inventarislijst van de onder de reikwijdte van dit verzoek vallende documenten onderdeel te laten zijn van de primaire beslissing. Formeel is dit een vraag om kopie van een deel van een bestaand document, en dus niet een vraag om een nieuw document op te stellen.

Deze vraag is gebaseerd op het zorgvuldigheidsbeginsel in de Awb en in overeenstemming met een groeiend gebruik in de verstrekkingspraktijk. Alleen met zo een lijst geeft een primaire beslissing een uitputtend beeld van de onder het verzoek vallende documenten. In de lijst zie ik graag per document aangegeven: verstrekt / deels geweigerd / geheel geweigerd, en bij weigeringen per weigering de grond en de aan die weigering gebonden motivering

Verstrekkingsvoorkeur
Voor de wijze van openbaarmaking volg ik Woo art. 2.4.1 t/m 2.4.6 waarbij mijn eerste voorkeur is om de documenten, digitaal en inclusief hun meta-data, per mail te ontvangen in vormen die inleesbaar zijn in Word of Excel.

Beslistermijn, overleg en het tijdigheid vereiste
Ik ga akkoord met een primaire beslissing 42 dagen na ontvangst van dit verzoek.

Tijdens de behandeling van dit verzoek ben ik beschikbaar voor overleg over manieren waarop aan dit verzoek gevolg gegeven kan worden. Vraagt u om overleg dan is het van belang om voorafgaand aan dat overleg en overeenkomstig het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel te vernemen wat uw vragen en knelpunten zijn. Zit het probleem in het aantal deel-aangelegenheden of in het aantal documenten dan kan het overleggen van een op de aangelegenheid gemaakte deel-uitdraai van uw documentregister, welke in het kader van de Archiefwet bij of onder u berust, zeer behulpzaam zijn.

Zo een uitnodiging voor overleg zie ik graag binnen de kaders van Woo art. 4.1.5 en met inachtname van het tijdigheid vereiste zoals vermeld in Woo art. 4.4.1. Omdat zo een overleg kan leiden tot afspraken over bijvoorbeeld inperking, verdaging of fasering is het van belang dat tenminste één Awb bevoegde ambtenaar deelneemt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]