

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 13 december 2019 12:47
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: onvolledige beantwoording Wob-besluit extern advies en standaard taxatierapport
Bijlagen: 20101115_BUREAUERFPACHT_verslag_taxateursoverleg_H.pdf; 20190925 [REDACTED]_Bezwaar-ongeloofwaardig.pdf

Geachte [REDACTED],

[REDACTED]

Dank voor uw besluit van 11 december 2019 en de daarbij verstrekte informatie. Mijn oorspronkelijke WOB verzoek luidde (als bijgevoegd)

Mijn oorspronkelijke WOB verzoek van 20181102 in mijn herhaald WOB verzoek van 20190711 (als bijgevoegd) staat: "Graag ontvang ik de standaard taxatierapporten inclusief wijzigingen daarvan, documenten en inhoud van de communicatie die daar betrekking op hebben en ander algemeen overleg met taxatie deskundigen, waaronder in ieder geval, maar niet limitatief:

- mails (intern en extern)
- bijlagen
- standaard taxatierapporten
- analyses en evaluaties
- uitnodigingen
- agenda's
- presentaties
- gespreksverslagen
- rekenmodellen
- memo's naar aanleiding van deze gesprekken"

Bij nadere bestudering viel mij op dat er toch nog wat ontbreekt. Ik verzoek u onderstaande documenten nog na te zenden. Indien noodzakelijk is deze mail tevens een bezwaarschrift voor de commissie van bezwaar- en beroep. Maar ik hoop dat niet nodig is.

1] Brief gemeente hoor en wederhoor en reactiebrief deskundigen KM02

In document 20101216 Notulen CHET overleg staat:

4) KM02

In de concept taxatierapporten worden veelvuldig kortingen gehanteerd. Er zijn 7 pagina's reacties teruggestuurd. De deskundige is met heel veel punten niet mee eens. De gemeente heeft een externe bureau ingeschakeld om naar de berekeningsmethodiek te bekijken.

Naar deze

reactie wordt ook verwezen in de e-mail van 20101216:

1. de erfpachters hebben ook commentaar op de conceptrapportage gegeven. Achter het rapport zit een brief van de heer [REDACTED] (van Corten en De Geer advocaten (SEBA)) namens de erfpachters. De deskundigen hebben hierop gereageerd en ook de reactie van de deskundigen zit achter het rapport. Inhoudelijk heb ik er nog slechts globaal naar kunnen kijken maar ik zie in de brief van [REDACTED] enkele opmerkingen staan die ook in de SEBA procedure zijn aangevoerd.

De reactie van de deskundigen zat niet bij de documenten. Ook de brief van de CHET commissie / behandeld ambtenaar zat er niet bij.

-> Kunt u beiden alsnog toesturen?

2] Brieven aan alle taxatie commissies

In de notulen van CHET bijeenkomst 20110120 staat:

5) Nieuwe brief:

█ gaat met █ een algemene brief opstellen die gericht is aan de taxatiecommissies die rapporten toesturen die niet voldoen aan onze eisen(rapport van 4 pagina's, dus niet het nieuwe model gebruiken). In deze brief wordt de commissie medegedeeld dat de gemeente haar niet meer zal aanwijzen, wanneer er geen veranderingen komen in de taxatierapporten.

-> Kunt u deze brieven aan deze deskundigen alsnog toesturen?

3] Gelakte e-mail

-> Kunt u de weigeringsgrond bij dit lakken melden?

█
Van: █
Verzonden: donderdag 16 december 2010 10:41
Aan: █
Onderwerp: RE: deskundigenrapportage KM02

Allen,

Groet,

4] Advies Juridische zaken.

In het verslag van het taxatie-overleg van 20101115 (bijgevoegd) wordt verwezen naar een reactie van JZ

Voor KM02 is een nieuw standaardtaxatierapport. De juridische afdeling van de MvA moet er nog nader naar kijken. JZ van het OGA wil er ook nog naar kijken. Binnen een termijn van 2 à 3 weken worden er aandachtspunten aangegeven en met een maand zal een gesprek tussen OGA en MvA plaatsvinden of de nieuwe standaard voldoet aan de eisen van de rechter in eerdere vonnissen.

NOOT: Dit gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden

-> Kunt u die alsnog toesturen?

5] Beleidsdocumenten (gespreksverslagen/notulen etc.)

In de toegezonden documenten wordt gesproken over mogelijke verdere (juridische) acties. Zo staat in de offerte aanvraag aan Fakton

OGA, het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam, plaatst echter een aantal vraagtekens van methodologische en wiskundige aard bij de nieuwe taxatiemethode van de MvA. De gemeente wil haar bezwaren aan de deskundigencommissie van het bouw-blok KM02 kenbaar maken. Wanneer deskundigen onverhoopt geen aanleiding zien om de gemeentelijke reactie in het definitieve rapport te verwerken, sluit de gemeente verdere stappen – al dan niet van juridische aard – niet uit.

Nu is er geen enkel beleidsdocument toegevoegd. Het is onwaarschijnlijk dat er twee gesprekken zijn geweest met █ en daaruit geen enkele (beleids) conclusie is getrokken die

terugvindbaar is in een document. In notulen van het CHET team of het MT Bureau Erfpacht moet hier wat over terug te vinden zijn.

-> Kunt u die alsnog toesturen?

6] Tegenvoorstel canonberekening (document 40)

Uitgangspunten	
Referentieperiode	1985-2009
Getaxeerde perceelwaarde	€ 1.500.000
getaxeerde opstalwaarde	€ 810.000
Residuele grondwaarde	€ 690.000
Grondquote	46,00%
Depreciatie	60,00%
Gemiddelde waardestijging referentieperiode	6,43%
Gemiddelde inflatie referentieperiode	2,02%
Berekening gemiddelde waarde referentieperiode	
Leegwaarde (gemiddeld)	€ 688.320
Gedeprecieerde leegwaarde	€ 412.992
Grondwaarde = leegwaarde x depreciatie x grondquote	€ 189.976
Grondwaarde afgerond	€ 190.000
Gemiddeld canonpercentage 1985-2009	
Indexcanon	5,40%
10-jr vaste canon	5,73%
25-jr vaste canon	5,88%
Canonberekening (= grondwaarde x canonperc.)	
Indexcanon	€ 10.260
10-jr vaste canon	€ 10.887
25-jr vaste canon	€ 11.172

En volgens de oude methode	
Getaxeerde perceelwaarde	€ 1.500.000
Grondwaarde	€ 202.500
Canonpercentage	3,22%
	3,52%
	3,74%
Canonberekening (= grondwaarde x canonperc.)	
Indexcanon	€ 6.521
10-jr vaste canon	€ 7.128
25-jr vaste canon	€ 7.574

-> Wie is de auteur van dit document, wanneer is het verstuurd en met wie is het besproken?

-> Is dit het tegenvoorstel canonberekening van de gemeente dat besproken is met [REDACTED]? Zo nee, kunt u het gemeentelijk tegenvoorstel toesturen?

7] Overige ontbrekende documenten

Ik trof wel een brief naar aanleiding van de gesprekken met [REDACTED] maar geen gespreksverslagen zelf.

-> Kunt u die alsnog toesturen?

Dit is geen nieuw wob verzoek.

- > Kunt u een ontvangstbevestiging van de e-mail sturen?
- > Wanneer verwacht u de gevraagde documenten te kunnen sturen?
- > Moet ik nu al gelijk bezwaar maken bij de commissie bezwaar- en beroep of kan ik vertrouwen op uw spoedige besluit?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]