

Hoor- en adviescommissie

1423262/1478213

ADVIES

AAN GEDEPUTEERDE STATEN

naar aanleiding van de behandeling van het bezwaarschrift ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van Kabelexploitatie maatschappij West-Holland B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Benedenrijweg 67a te Ridderkerk (bezwaarde), ingediend door Westland Partners notarissen & advocaten te Naaldwijk, tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord Holland (verweerders) van 24 maart 2020, waarbij naar aanleiding van een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) is besloten om een taxatierapport niet geheel openbaar te maken.

ONTVANKELIJKHEID

Gelet op de datum waarop het bestreden besluit is verzonden, 24 maart 2020, en gelet op de datum waarop het per post verzonden bezwaarschrift is ontvangen, 4 mei 2020 (gedateerd op 30 april 2020), stelt de Commissie vast dat dit binnen de wettelijke termijn is ingediend. Voorts is het rechtsgeldig ondertekend en wordt voldaan aan alle overige vormvereisten, zodat een inhoudelijke behandeling van de bezwaren kan plaatsvinden.

GRONDSLAG

De grondslag van het bestreden besluit is gelegen in artikel 10, tweede lid, onder b van de Wob:

Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

a.(...)

b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen

INHOUD VAN HET BESTREDEN BESLUIT

Het taxatierapport is niet geheel openbaar gemaakt. Verweerders geven aan dat op grond van artikel 10, tweede lid, onder b, van de Wob verstrekking van informatie uit documenten achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de provincie.

Verweerders kennen hierom een zwaarder gewicht toe aan de economische en financiële belangen van de provincie dan aan het algemeen belang van openbaarmaking.

OVERWEGINGEN VAN DE COMMISSIE TEN AANZIEN VAN DE BEZWAREN EN DE VERWEREN

Het bezwaar is gericht tegen de onleesbaarheid van de cijfers c.q. prijs c.q. marktwaarde onder randnummer 5.2, 5.3 en randnummer 6. Tevens richt het bezwaar zich tegen het onleesbaar maken van een halve pagina onder randnummer 5.3.

In het openbaar gemaakte taxatierapport zijn bovendien onder meer persoonsgegevens zoals namen, lidmaatschapsnummers et cetera onleesbaar gemaakt zonder toelichting hierop in het besluit. Hoewel dit in strijd is met het motiveringsbeginsel heeft bezwaarde in beginsel geen bezwaar tegen het feit dat deze persoonsgegevens onleesbaar zijn gemaakt.

Hoor- en adviescommissie

1423262/1478213

1. Bezwaar:

Er is in strijd gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Er is door verweerders onvoldoende concreet gemotiveerd dat en waarom de economische of financiële belangen in het geding zijn. In dat kader hebben verweerders - kennelijk - bij de voorbereiding van het besluit ook niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaard. Immers, de af te wegen belangen worden in het besluit niet nader geconcretiseerd dan wel gemotiveerd.

Verweer:

Verweerders zijn het met bezwaarde eens dat de gedeeltelijke afwijzing van het Wob-verzoek te summier is gemotiveerd. In het verweerschrift vullen zij de motivering als volgt aan:

Het inzichtelijk maken van de diverse - weggelakte - waarden kan er voor zorgen dat (ook in combinatie met andere gegevens) inzichtelijk wordt hoe verweerders zich zouden kunnen gaan opstellen met betrekking tot mogelijke toekomstige transacties. Het gevraagde taxatierapport is een partijtaxatie, dus toegespitst op verweerders. Dit betekent dat uit een willekeurige andere taxatie niet zo maar dezelfde waarden zouden blijken. Hierdoor kunnen partijen anticiperen op deze opstelling en bijvoorbeeld veel meer voor een stuk grond vragen, hiermee zijn de economische en financiële belangen van verweerders in het geding.

Het gaat om zo'n 80 transacties per jaar, waarbij op voorhand niet kan worden gezegd hoe verweerders omgaan met de getaxeerde waarden. Verweerders hebben de keuze om onder, precies op of boven de getaxeerde waarde te bieden. De uiteindelijke transactie wordt in het kadaster opgenomen en is voor een ieder raadpleegbaar. Zou het taxatierapport na de transactie openbaar gemaakt worden, dan is het achteraf mogelijk om de puzzel te leggen welke onderhandelingsstechniek verweerders gebruikt hebben. Uit die twee bedragen kan duidelijk worden hoe verweerders bereid zijn te gaan in een onderhandeling.

Er zou ook sprake kunnen zijn van een prijsopdrijvend effect, indien bijvoorbeeld zou blijken dat verweerders bereid zijn geweest om boven de getaxeerde waarde aan te kopen.

Kortom, het is voor verweerders zeer relevant dat de waarden niet openbaar worden gemaakt, zodat al die transacties niet in gevaar komen.

Op de pagina na 5.3 is overigens na het inscannen een deel van de pagina zwart geworden, op dit deel van de pagina stond echter geen informatie.

Overweging commissie

De commissie is het met partijen eens dat de motivering van de toepassing van de weigeringsgrond in het bestreden besluit onvoldoende is. Verweerders hebben met het verweerschrift het besluit voldoende nader gemotiveerd. Of deze motivering ook daadwerkelijk een beroep op de weigeringsgrond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wob rechtvaardigt, wordt onder bezwaar 2 behandeld.

De commissie heeft een exemplaar van het taxatierapport ontvangen waarbij cijfers en persoonsgegevens onleesbaar zijn gemaakt. De halve pagina onder randnummer 5.3 is bij dit exemplaar, anders dan bij de versie die op internet geplaatst is,¹ niet onleesbaar gemaakt. Het betreft hier inderdaad een blanco stuk, waarna op de volgende pagina een nieuwe paragraaf begint. Het zou verweerders sieren als zij deze versie op internet plaatsen/openbaar maken.

2. Bezwaar:

Het bestuursorgaan dient bij toepassing van de Wob uit te gaan van het algemeen belang van openbaarheid. Dit betekent dat overheidsinformatie in beginsel openbaar is. Bezwaarde stelt zich op het standpunt dat artikel 10, tweede lid, onder b van de Wob niet van toepassing is. Het algemeen belang inzake openbaarmaking dient zwaarder te wegen dan enig economisch of

¹ Zie: https://www.noord-holland.nl/Loket/Wob_verzoek/Wob_verzoeken_2020/Wob_verzoek_taxatie_Rijnlanderweg_371_Haarlemmermeer_30_maart_2020

Hoor- en adviescommissie

1423262/1478213

financieel belang van verweerders. Ten aanzien van het perceel waar het over gaat, hebben verweerders reeds weergegeven dat zij het perceel niet meer van bezwaarde wensen te kopen. In dat kader worden verweerders dan ook niet in enige onderhandelingspositie geschaad, indien deze financiële c.q. economische gegevens alsnog openbaar zouden worden gemaakt. Voorts is van belang dat een beroep op deze weigeringsgrond slechts mogelijk is voor de duur van het onderhandelingsproces.² Er zijn geen omstandigheden aanwezig die maken dat een beroep op dit artikel mogelijk zou zijn gelet op een onderhandelingspositie in de toekomst. Een en ander heeft immers ook geen betrekking op een onteigening (in de toekomst).

Aangezien het gaat om een taxatie die door een derde is uitgevoerd, kan ook niet gesteld worden dat dit enige onderhandelingsstactiek van verweerders openbaar zou maken. Deze taxateur heeft, naar bezwaarde aanneemt, gehandeld in overeenstemming met normen die van toepassing zijn op beoordelingen van de marktwaarde van een bepaald perceel.

Verweer:

In aanvulling op hetgeen onder verweer 1 aangegeven is merken verweerders op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State³ heeft bevestigd dat de economische en financiële belangen van de Staat ook van toepassing kunnen zijn op toekomstige gevallen.

Overweging commissie

Uitgangspunt van de Wob is het algemeen belang van openbaarheid van informatie. Er zijn echter uitzonderingen, zoals die in artikel 10 van de Wob opgenomen, waarbij het (financieel of economisch) belang van verweerders zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Uit vaste jurisprudentie⁴ blijkt dat de economische of financiële belangen betrekking kunnen hebben op de onderhandelingspositie van verweerders. Een beroep op deze weigeringsgrond kan in elk geval worden gedaan voor de duur van het onderhandelingsproces. Daarnaast kan *onder omstandigheden* ook de onderhandelingspositie van het bestuursorgaan in de toekomst reden zijn om deze uitzonderingsgrond van toepassing te achten. Daarbij spelen de actualiteit van de opgevraagde gegevens ook een rol.

Ook geeft de jurisprudentie⁵ aan dat: 'een taxatierapport uitgangspunten en berekeningen kan bevatten die op zichzelf geschikt zijn voor herhaalde toepassing, waardoor aannemelijk is dat openbaarmaking ook gevolgen heeft voor de onderhandelingspositie van de Staat in de toekomst. Aldus is het belang van de Staat ook gelegen in de financiële afwikkeling van mogelijke onteigeningen in de toekomst ten behoeve van de realisatie van ruimtelijke projecten.'

De commissie kan de redenering van verweerders volgen dat de combinatie van bedragen (waardering) in een taxatierapport en de daadwerkelijke inschrijving van de transactie in het kadaster de onderhandelingsstactiek van verweerders inzichtelijk zou kunnen maken. De commissie ziet echter niet in dat in casu, waarbij geen bod is gedaan noch een inschrijving in het kadaster plaats heeft gevonden, openbaarmaking van het onderhavige taxatierapport de onderhandelingspositie in de toekomst zou belemmeren. Immers, zonder een bod en daadwerkelijke aankoopprijs, valt voor bezwaarde, noch voor een derde, de onderhandelingsstactiek te doorgronden. Het enige dat duidelijk kan worden, is dat bij deze getaxeerde waarden, in dit geval, verweerders geen interesse hebben in de aankoop van deze grond. Van onderhandelingen of een bod naar aanleiding van het taxatierapport is geen sprake geweest. Daarnaast is het taxatierapport van oktober 2019 inmiddels nauwelijks actueel meer te noemen, nu de onderhandelingen over de aankoop gestaakt zijn en het rapport bijna een jaar oud is.

Beide partijen hebben aangegeven dat men zagezegd nog niet klaar is met elkaar. Het is mogelijk dat een recht van opstal gevestigd wordt. Over de daarbij behorende betaling zal in dat kader nog

² ABRvS 27 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:616, r.o. 6.1

³ ABRvS 17-2-2016, ECLI:NL:RVS:2016:356

⁴ ABRvS 27-2-2019, ECLI:NL:RVS:2019:616 en ook ABRvS 15-04-2020, ECLI:NL:RVS:2020:1079

⁵ ABRvS 17-02-2016, ECLI:NL:RVS:2016:356

Hoor- en adviescommissie

1423262/1478213

een onderhandeling plaatsvinden of kunnen plaatsvinden. De commissie heeft zich dan ook over de vraag gebogen of het openbaar maken van het gehele taxatierapport, bedoeld voor eventuele aankoop, de onderhandelingspositie van verweerders bij het vestigen van een recht van opstal kan schaden. Verweerders hebben dat niet gesteld (en evenmin onderbouwd). Tijdens de zitting is door verweerders aangegeven dat hen niet bekend is of het taxatierapport ook gebruikt is of wordt voor de onderhandeling over het recht van opstal.

De commissie merkt op dat het taxatierapport ziet op een perceel van ruim 8400 m². Het recht van opstal zal zien op een kleiner gedeelte van dit totale oppervlak, namelijk het gedeelte waar de tunnel doorheen loopt. Daarbij is de prijsbepaling van het recht van opstal afhankelijk van meerdere factoren zoals de periode waarvoor het recht van opstal wordt overeengekomen alsmede de voorwaarden waaronder het recht van opstal wordt gevestigd. Het bedrag dat voor een recht van opstal geboden wordt valt daarmee niet direct af te leiden uit de bedragen die horen bij de taxatie met waarden bestemd voor aankoop van het gehele perceel.

Gezien het bovenstaande is het de commissie niet gebleken dat het taxatierapport relevant is voor de nog lopende onderhandeling over het recht van opstal.

De commissie merkt bovendien op dat de eerder genoemde jurisprudentie spreekt van *uitgangspunten en berekeningen* die invloed kunnen hebben op de onderhandelingspositie. Bij de weggelakte gedeeltes in het onderhavige taxatierapport is geen sprake van uitgangspunten en berekeningen; er is immers zo weinig weggelakt, dat het alleen kan gaan om de prijs (per vierkante meter). Dat hebben verweerders ook bevestigd.

De commissie begrijpt dat zich gevallen kunnen voordoen waarbij openbaarmaking van de waarden in een taxatierapport de onderhandelingspositie van verweerders in de toekomst kan ondermijnen. In dit specifieke geval ziet de commissie echter geen grond voor een gerechtvaardigd beroep op artikel 10, tweede lid, onder b van de Wob.

Wellicht ten overvloede besteedt de commissie nog aandacht aan het oorspronkelijke verzoek van bezwaarde. In het Wob-verzoek is gevraagd om het taxatierapport en de daarmee samenhangende documenten. Tijdens de zitting is door bezwaarde aangegeven dat met de samenhangende documenten de bijlagen bij het taxatierapport bedoeld werden. Nu deze in het geheel verstrekt zijn bij het bestreden besluit, is de commissie van oordeel dat aan dit onderdeel van het verzoek voldaan is door verweerders.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De commissie komt op basis van de stukken en het besprokene tijdens de op 27 augustus 2020 gehouden openbare hoorzitting tot de conclusie dat het bestreden besluit herroepen moet worden.


Het vorenstaande geeft de commissie aanleiding Gedeputeerde Staten van Noord-Holland met betrekking tot het bezwaarschrift namens Kabelexploitatie maatschappij West-Holland B.V. d.d. 30 april 2020 te adviseren bezwaarde in zijn bezwaren te ontvangen en deze bezwaren gegrond te verklaren en in plaats van het bestreden besluit een nieuw besluit te nemen met inachtneming van het advies.

Hoor- en adviescommissie

1423262/1478213

Haarlem, donderdag 27 augustus 2020

de Hoor- en adviescommissie,
Kamer II

,
fungerend secretaris

mr. E.C. Berkouwer,
voorzitter

Hoor- en adviescommissie

1423262/1478213

Haarlem, donderdag 27 augustus 2020

de Hoor- en adviescommissie,
Kamer II



fungerend secretaris



mr. E.C. Berkouwer,
voorzitter