



POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM



Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon



Telefoonnummer 023-514

1 | 6

Betreft: beslissing op uw bezwaarschrift

Verzenddatum

29 OKT. 2020

Kenmerk

1423262/1507455

Geachte ,

Uw kenmerk

D20200234


Bij brief van 30 april 2020 heeft u namens Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V. (hierna: uw cliënt) bezwaar gemaakt tegen ons besluit van 24 maart 2020 met kenmerk 1367166/1394569 (hierna: bestreden besluit). Met deze brief ontvangt u onze beslissing op uw bezwaarschrift.

Verloop van de procedure

Door u is op 3 februari 2020 een Wob-verzoek ingediend bij de provincie Noord-Holland om het taxatierapport dat is opgesteld over het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer, sectie AK, nummer 3032, openbaar te maken. Dit taxatierapport is opgesteld in opdracht van de provincie, omdat de provincie van uw cliënt het verzoek heeft gekregen om het perceel aan te kopen. Op/in het perceel bevindt zich een gedeelte van de Abdijtunnel die door de provincie is aangelegd om te dienen als openbaarvervoerverbinding.

Het taxatierapport van het genoemde perceel hebben wij met het bestreden besluit gedeeltelijk openbaar gemaakt. Tegen dit besluit heeft u op 30 april 2020 een bezwaarschrift ingediend. Op 24 juni 2020 heeft een informeel gesprek plaatsgevonden naar aanleiding van het bezwaarschrift.

Hoorzitting

Op 27 augustus 2020 heeft aan de Paviljoenslaan 1 te Haarlem een openbare zitting plaatsgevonden van Kamer II uit de Hoor- en adviescommissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Awb (hierna: de Commissie), waarin uw bezwaarschrift aan de orde is gesteld. Bij deze zitting waren namens uw cliënt de 

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Kvk-nummer 34362354

Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

aanwezig.

Ter toelichting van het bestreden besluit zijn namens ons college ter zitting verschenen [REDACTED].

Advies Commissie

De Commissie heeft op basis van de stukken en het besprokene in de hiervoor genoemde openbare hoorzitting advies aan ons uitgebracht.

Het advies en het verslag van de hoorzitting vindt u als bijlagen bij deze brief.

De Commissie adviseert tot herroeping van het bestreden besluit.

De Commissie bevestigt dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat de economische of financiële belangen betrekking kunnen hebben op de onderhandelingspositie van een bestuursorgaan. Een beroep op deze weigeringsgrond kan in elk geval worden gedaan voor de duur van het onderhandelingsproces. Tevens kunnen zich gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van de waarden in een taxatierapport de onderhandelingspositie ook in de toekomst kan ondermijnen. In dit specifieke geval meent de Commissie echter dat er geen grond is voor een gerechtvaardigd beroep op artikel 10, tweede lid, onder b van de Wob.

In dit verband geeft de Commissie aan onze redenering te volgen dat de combinatie van bedragen (waardering) in een taxatierapport en de daadwerkelijke inschrijving van de transactie in het kadaster onze onderhandelingstactiek inzichtelijk kan maken. De Commissie ziet in dit geval echter niet in dat, waarbij geen bod is gedaan noch een inschrijving in het kadaster plaats heeft gevonden, openbaarmaking van het onderhavige taxatierapport de onderhandelingspositie in de toekomst zal belemmeren. Immers, zo stelt de Commissie, zonder een bod en daadwerkelijke aankoopprijs, valt voor uw cliënt, noch voor een derde, de onderhandelingstactiek te doorgronden. Het enige dat duidelijk kan worden, aldus de Commissie, is dat bij deze getaxeerde waarden, in dit geval, wij 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, aldus de Commissie.

De Commissie overweegt verder dat zowel uw cliënt als wij hebben aangegeven dat we zogezegd “nog niet klaar zijn met elkaar”. Het is mogelijk dat een recht van opstal gevestigd wordt. Over de daarbij behorende betaling zal in dat kader nog 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, onze onderhandelingspositie bij het vestigen van een recht van opstal kan schaden. De Commissie constateert dat wij dit niet hebben gesteld (en evenmin hebben onderbouwd) en dat wij hebben aangegeven dat het ons niet bekend is of het taxatierapport ook gebruikt is of wordt voor de onderhandeling over het recht van opstal.

De Commissie merkt verder 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, aldus de Commissie. 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 ten slotte op dat het in casu alleen nog om de prijs (per vierkante meter) gaat die invloed kan hebben op de onderhandelingspositie.

Standpunt GS

Wij hebben besloten het advies van de Commissie niet over te nemen.

Heroverweging

Met ons besluit van 24 maart 2020 hebben wij besloten uw verzoek gedeeltelijk in te willigen. Hierbij is het gevraagde taxatierapport gedeeltelijk openbaar gemaakt. U heeft op 30 april 2020 bezwaar gemaakt tegen dit besluit.

Kort samengevat voert u aan dat wij in strijd hebben gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. U stelt in dat verband dat wij onvoldoende concreet hebben gemotiveerd dat en waarom de economische of financiële belangen in het geding zijn. Het algemeen belang inzake openbaarmaking dient zwaarder te wegen dan enig economisch of financieel belang van de provincie, zo geeft u aan.

Naar aanleiding hiervan overwegen wij als volgt.

Zoals ook de Commissie in haar advies heeft overwogen blijkt uit vaste jurisprudentie dat de economische of financiële belangen betrekking kunnen hebben op de onderhandelingspositie van een bestuursorgaan. Een beroep op deze weigeringsgrond kan worden gedaan voor de duur van het onderhandelingsproces en onder omstandigheden ook met betrekking tot de onderhandelingspositie van het bestuursorgaan in de toekomst.

De Commissie heeft overwogen dat in dit geval *"Beide partijen hebben aangegeven dat men zagezegd nog niet klaar is met elkaar"*. Hiermee staat vast dat het onderhandelingsproces nog loopt. In dat verband kan de openbaarmaking van de onleesbaar gemaakte waarden onze onderhandelingspositie, zowel bij een proces tot koop, als ook bij een proces tot recht van opstal of erfdienstbaarheid, negatief beïnvloeden. Bij kennisname van de waarden, kan uw cliënt namelijk zijn onderhandelingstactiek hierop afstemmen, hetgeen zou kunnen betekenen dat de provincie uiteindelijk meer voor de grond dient te betalen dan zonder het bekend worden van de waarden het geval zou zijn geweest. Hierdoor wordt de provincie onevenredig benadeeld en zijn de economische en financiële belangen van de provincie in het geding. Dit geldt eveneens voor een eventueel recht van opstal of erfdienstbaarheid omdat voor de prijsbepaling door ons zal worden gekeken naar de waarde van de grond, waar vervolgens de waarde van de opstal of erfdienstbaarheid van zal worden afgeleid.

Hier komt bij dat inmiddels is gebleken dat nog een gedeelte van het terrein nodig is als calamiteitenterrein voor de tunnel en de toegangsweg van het calamiteitenterrein. De totale oppervlakte door de provincie benodigd, komt daarmee ongeveer op een kwart van het hele terrein. Het gaat dus niet, zoals de Commissie veronderstelt, om slechts een klein gedeelte van het terrein.

Ten slotte kan de getaxeerde waarde uit oktober 2019 relatief eenvoudig worden aangepast naar een actuele waarde door middel van het toepassen van de prijsontwikkeling van vergelijkbare stukken grond.

Daarmee blijven de waarden in het onderhavige taxatierapport actueel en dus van belang.

Voor zover alsnog zou moeten worden uitgegaan van een afgerond onderhandelingsproces, achten wij ook dan omstandigheden aanwezig waardoor de openbaarmaking ook in de toekomst de onderhandelingspositie van de provincie negatief zou kunnen

beïnvloeden.

In dat verband merken wij op dat zolang deze zaak niet finaal geregeld is tussen partijen, er altijd weer een moment kan komen dat uw cliënt of een toekomstige eigenaar weer de onderhandelingen met de provincie wenst op te starten. In dat geval zal het taxatierapport uit oktober 2019 weer relevant worden en is bovengenoemde uiteenzetting met betrekking tot de koop dan wel opstal of erfdienstbaarheid van toepassing. Dit geldt te meer indien alsnog een koop dan wel opstal of erfdienstbaarheid tot stand zal komen. Met de taxatiewaarde en het uiteindelijk overeengekomen (aankoop)bedrag (opgenomen in het kadaster) is dan namelijk eenvoudig door een ieder te reconstrueren hoe de provincie een onderhandeling aanvliegt en wat de provincie uiteindelijk overheeft voor een dergelijk perceel. Dit kan de provincie vervolgens bij elke voorgenomen koop in de weg zitten omdat partijen hun gedrag kunnen aanpassen op de bekend geworden onderhandlungsstrategie, waardoor een prijsopdrijvend effect kan ontstaan en de provincie uiteindelijk ten onrechte een te hoge prijs zal moeten betalen voor een stuk grond.

Gelet op het bovenstaande wegen op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder sub b respectievelijk g van de Wob, de economische of financiële belangen van de provincie en het belang van het voorkomen van onevenredige benadeling zwaarder dan het algemeen belang van openbaarmaking van de niet vrijgegeven waarden in het taxatierapport.

Besluit

Gezien het vorenstaande hebben wij, gelet op de stukken en het besprokene tijdens de op donderdag 27 augustus 2020 gehouden hoorzitting, in aanmerking nemend het bepaalde in de Awb en de Wob, besloten:

1. u in uw bezwaar te ontvangen;
2. uw bezwaar ongegrond te verklaren;
3. het bestreden besluit te handhaven en met de onderhavige motivering aan te vullen;
4. de gevraagde informatie niet openbaar te maken.

Een afschrift van dit besluit hebben wij gezonden aan het secretariaat van de Hoor- en adviescommissie.

Mocht u naar aanleiding van dit besluit nog vragen hebben, dan kunt u

contact opnemen met de behandelend ambtenaar die is genoemd in het briefhoofd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,


provinciesecretaris

R.M. Bergkamp


voorzitter

A.Th.H. van Dijk

Als u belanghebbende bent kunt u binnen zes weken na de verzending, uitreiking of publicatie van dit besluit schriftelijk beroep instellen. Het beroepschrift kunt u sturen aan de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt telefonisch een folder aanvragen over de beroepsprocedure via het telefoonnummer van Informatie Rijksoverheid (tel: 1400) of via de internetsite www.Rijksoverheid.nl.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een beroepschrift ingediend. Gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift kunt u – bij spoedeisend belang – een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland.