



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2014-0000419566

Bijlage(n)
9

Datum 16 september 2014
Betreft Beslissing op uw Wob-verzoek

Geachte heer

Op 10 juni 2014 heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) verzocht om "alle relevante informatie en afspraken" omtrent de (voorgenomen) verkoop van woningen in het woonzorgcomplex Kortonjo door Stichting Vitalis Sociale Woonvormen te Eindhoven. Concreet verzoekt u om "de (concept)koopovereenkomst, de taxatierapporten, de exploitatieplannen van de koper (voor zover niet opgenomen in de koopovereenkomst) alsmede andere zaken welke voor continuïteit van woon-, huur- en leefklimaat in dit complex van belang zijn". Ook verzoekt u om openbaarmaking van het besluit dan wel van de zienswijze, zo die al aanwezig zijn.

De ontvangst van uw verzoek is, na een misverstand over de behandeling door de ILT-postbus, schriftelijk bevestigd op 7 juli 2014.

Op 7 juli 2014 is tevens aan u meegedeeld dat de beslistermijn is opgeschort vanwege het vragen van zienswijzen aan een belanghebbende derde.

Op 15 juli 2014 heb ik u meegedeeld dat de beslistermijn met vier weken is verdaagd.

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante wetsartikelen verwijs ik u naar bijlage A bij dit besluit.

De zienswijze van de derde-belanghebbende heb ik in mijn belangenafweging meegenomen.

De in documenten neergelegde informatie die bij mijn ministerie berust is de informatie waarover de toezichthouder, Inspectie Leefomgeving en Transport (hierna: ILT), beschikt. Dit betreft het verzoek tot toestemming de aanvraag om toestemming voor de verkoop en de bijbehorende stukken:

- de WOZ-waarden, koopovereenkomst met bijlagen, reacties en zienswijzen van huurders
- het verzoek van het bestuur van Vitalis van 19 februari 2014 tot toestemming voor de verkoop, het ingevulde formulier behorende bij deze aanvraag tot goedkeuring, de beslissing van de ILT op de aanvraag, bewijzen van aanbidding aan andere corporaties en van openbare aanbidding, de zienswijze van de gemeente Eindhoven en informatiebrieven van Vitalis aan huurders/bewoners.

Datum
16 september 2014
Kenmerk
2014-0000419566

Deze documenten heb ik stuk voor stuk beoordeeld om te bezien of ze voor openbaarmaking in aanmerking komen.

Nr.	Datum	Document	Openbaar- making ja/nee	Uitzonderings- grond
1	1-1-2013	Tabel WOZ-waarden	nee	c/d/g
2	11-12-2013	Koopovereenkomst met 3 bijlagen:	nee	c/d/g
2a	11-12-2013	bijlage: Overzicht appartementen	nee	c/d/g
2b	22-7-2013	bijlage: Memo splitsingsakte	nee	c/d/g
2c	11-12-2013	bijlage: Model splitsingsakte	ja	
3		Reacties en zienswijzen	nee	e/g
4	19-2-2014	Brief Vitalis	ja	e + c/d/g
5	14-04-2014	Formulier	ja	e + c/d/g
6	10-06-2014	Brief met beslissing ILT	ja	e + c/d/g
7	Nov/dec. 2013	Mails met bewijzen van aanbidding /advertentie	ja	e
8	5-2-2014	Zienswijze gemeente Eindhoven	ja	e
9	Nov/dec-2013	Informatiebrieven Vitalis aan huurders/bewoners	ja	e

Het resultaat van die beoordeling treft u hieronder aan. Tevens is dit schematisch in bovenstaande inventarislijst opgenomen.

Ik heb besloten de WOZ-waarden, de koopovereenkomst met twee van de drie bijlagen, en de reacties en zienswijzen van huurders niet openbaar te maken. Dit betreft de documenten die in de inventarislijst zijn aangeduid met de nummers 1, 2, 2a, 2b en 3.

Ik licht dit als volgt toe.

Het document met nummer 1 betreft een lijst met daarop per adres de precieze oppervlakte van de woning, het aantal huurpunten en de WOZ-waarde. Dit document bevat daarmee (financiële) bedrijfsgegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid (in dit geval de ILT) zijn meegedeeld, zodat artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wob aan openbaarmaking ervan in de weg staat. Onder bedrijfsgegevens worden volgens vaste jurisprudentie verstaan: al die gegevens waaruit wetenswaardigheden kunnen worden afgelezen of afgeleid met betrekking tot de technische bedrijfsvoering of het productieproces dan wel met betrekking tot de afzet van producten of de kring van afnemers of leveranciers. Cijfers of gegevens die de financiële bedrijfsvoering en financiële stromen betreffen, worden eveneens als bedrijfs- en fabricagegegevens aangemerkt.

Bij dit document is bovendien het belang van inspectie, controle en toezicht door de ILT in het geding. De gegevens op deze lijst zijn in vertrouwelijkheid aan de ILT verstrekt in het kader van haar toezichthoudende taak. Openbaarmaking ervan kan de toezichthoudende taak van de ILT in de toekomst belemmeren. Ik acht dit belang, dat wordt vermeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder d, van de Wob, hier zwaarwegender dan het algemene belang van openbaarmaking van deze informatie.

Ten slotte worden de bewoners/huurders mijns inziens onevenredig benadeeld wanneer deze gedetailleerde gegevens over hun woonadres openbaar zouden worden gemaakt. Het algemene belang van openbaarmaking van deze gegevens weegt naar mijn oordeel niet op tegen het belang van het voorkómen van deze benadeling (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob).

De in de koopovereenkomst (document nummer 2) opgenomen informatie bevat (financiële) bedrijfsgegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid (in dit geval de ILT) zijn meegedeeld, zodat artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wob aan openbaarmaking ervan in de weg staat.

Verder is hier het belang van inspectie, controle en toezicht door de ILT in het geding. Dit document is in vertrouwelijkheid aan de ILT verstrekt in het kader van haar toezichthoudende taak. Wanneer een koopovereenkomst (gedeeltelijk) openbaar zou worden gemaakt, kan dat bij volgende toestemmingsaanvragen ertoe leiden dat ondertoezichtstaanden zich beperken tot alleen de hoogst noodzakelijke informatie, en andere informatie die noodzakelijk is om het toezicht naar behoren te kunnen uitoefenen achterwege laten. Dit kan de toezichthoudende taak van de ILT in de toekomst belemmeren. Ik acht dit belang, dat wordt vermeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder d, van de Wob, hier zwaarwegender dan het algemene belang van openbaarmaking van de precieze inhoud van de koopovereenkomst.

Ook zal openbaarmaking van de koopovereenkomst of de precieze inhoud ervan leiden tot een onevenredige benadeling van de bij de overeenkomst betrokken partijen, zoals omschreven in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob. Ook op grond hiervan blijft openbaarmaking dan ook achterwege aangezien het algemene belang van openbaarmaking van deze gegevens mijns inziens niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van deze onevenredige benadeling. Ik licht dit nog als volgt toe. Corporaties hebben een belang bij een zekere

Datum
16 september 2014
Kenmerk
2014-0000419566

vertrouwelijkheid in onderhandelingen met belangstellende kopers. Wanneer de details rondom de koop/verkoop van een object openbaar zouden worden gemaakt kan dat potentiële kopers afschrikken, hetgeen een onevenredige benadeling betekent van de corporaties.

Datum
16 september 2014
Kenmerk
2014-0000419566

Bij de koopovereenkomst behoren drie bijlagen.

De bijlage met nummer 2a, getiteld "Overzicht appartementen", bevat per adres/huisnummer gedetailleerde gegevens over oppervlakte en precieze huurprijs. Deze gegevens maak ik niet openbaar om dezelfde redenen als de redenen op grond waarvan ik het document met nummer 1 niet openbaar maak. De bijlage met nummer 2b betreft een intern memo van de afdeling juridische zaken van de koper met gegevens over de wijziging van de splitsingsakte en gegevens over de verdeling van kosten en schulden. Dit interne memo maak ik niet openbaar om dezelfde redenen als die op grond waarvan ik de koopovereenkomst (document nummer 2) niet openbaar maak. Het document met nummer 2c betreft een model voor een splitsingsakte. Dit document maak ik openbaar. U treft het bijgaand aan.

Onder nummer 3 zijn opgenomen de door individuele bewoners ingevulde en ondertekende formulieren waarop zij hebben aangekruist of zij een positieve dan wel negatieve zienswijze verstrekken over de voorgenomen verkoop, en een lijst van bewoners/huurders met hun naam en adres waarop per bewoner is vermeld of zij positief dan wel negatief hebben gereageerd op het aanbod van de corporatie. Ook is onder nummer 3 opgenomen een kort verslag van gesprekken met enkele individuele bewoners naar aanleiding van hun reactie op het aanbod. Deze documenten maak ik niet openbaar omdat de documenten persoonlijke gegevens van de bewoners/huurders bevatten en informatie over hun persoonlijke situatie en voorkeuren en ik het in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob vermelde belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer hier zwaarwegender acht dan het algemene belang van openbaarmaking van deze persoonlijke gegevens.

Bovendien zal openbaarmaking van deze gegevens leiden tot een onevenredige benadeling van deze bewoners/huurders, zoals omschreven in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob. Zij moeten ervan uit kunnen gaan dat met hun gegevens vertrouwelijk wordt omgegaan. Ook op grond hiervan blijft openbaarmaking dan ook achterwege aangezien het algemene belang van openbaarmaking van deze gegevens mijns inziens niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van deze onevenredige benadeling.

Voor uw informatie verstrek ik u als voorbeeld een oningevuld reactieformulier (bijlage B).

Alle overige aanwezige documenten maak ik openbaar.

Dit betreft de nummers 4 tot en met 9 op de inventarislijst. U treft deze documenten bijgaand aan, zij het niet volledig. De weggelakte informatie maak ik niet openbaar. Dit betreft in de eerste plaats (voor)namen en handtekeningen van privé-personen of van medewerkers met een niet publieke functie en hun directe contactgegevens, zoals directe (mobiele) telefoonnummers en (e-mail)adressen. Deze gegevens maak ik niet openbaar in verband met de eerbiediging van de

persoonlijke levenssfeer van betrokkenen, welk belang wordt vermeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob. Dit belang afwegende tegen het belang van openbaarmaking van deze gegevens, acht ik het belang genoemd in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob hier zwaarwegender.

Daarnaast betreft dit in de stukken 4, 5 en 6 concrete bedragen zoals (ver)kooprijks en WOZ-waarden. Deze gegevens maak ik niet openbaar om dezelfde redenen als de redenen op grond waarvan ik de tabel met WOZ-waarden (document nr. 1) en de koopovereenkomst (document nr. 2) niet openbaar maak.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,

Richard van Zwol
Secretaris-generaal

Bijlagen:

- Relevante artikelen Wet openbaarheid van bestuur;
- De openbaar te maken stukken.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister voor Wonen en Rijksdienst, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede van de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

Datum
16 september 2014
Kenmerk
2014-0000419566