

## Advies GWC residuele grondwaardemethode niet onafhankelijk

Datum: 18 januari 2022  
Auteur: drs. K.M. de Lange

### Inleiding

In deze notitie wordt de achtergrond van het op 18 juni 2015 door de [Grondwaardecommissie](#) (GWC) geadviseerde gebruik van de residuele grondwaardemethode in het [Grondwaardebeleid](#) van de gemeente Amsterdam behandeld.

De eenzijdigheid van dit GWC advies is door erfpachters aan de rechter voorgelegd. In [ECLI:NL:RBAMS:2021:63](#) overweegt de rechtbank in rov 4.4:

*“De GWC bestaat uit onafhankelijke deskundigen en niet is gebleken dat de GWC op voorhand de opdracht heeft gekregen de residuele-waarde methode te adviseren.”*

Mede aan de hand van intussen op basis van WOB procedures openbaar gemaakte stukken, wordt in deze notitie getoond dat de GWC wel degelijk direct en indirect de opdracht heeft gekregen de residuele-grondwaarde methode te adviseren. Dit is onder andere gebeurd door de samenstelling van de commissie, de voorgeschiedenis, de opdracht en afstemming tussen gemeente en GWC gedurende de onderzoeksperiode. Om dit inzicht te verkrijgen, is in deze notitie ook de aanloop naar het GWC rapport in de periode 2012 tot 2015 samengevat op een rij gezet.

De hyperlinks (klikken voor koppeling) in deze notitie verwijzen naar de openbare documenten en via WOB procedures openbaar gemaakte producties.

## RESIDUELE GRONDWAARDEMETHODE

Commissie A - 2012: Ambtelijke notities Boesveld/Ooms en second opinion Francke

1. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) heeft prof. M. Francke (Ortec Finance) in oktober 2012 gevraagd een second opinion te geven over het voorstel tot modernisering van het erfpachtstelsel. Dit verslag is gebaseerd op 2 rapporten van OGA, namelijk:
  - a. *Modernisering erfpachtstelsel, nieuwe algemene bepalingen voor woningen* (sessie op 24 september 2012). Versie 3 (21 september 2012),
  - b. *Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling. Een financiële doorrekening van drie varianten*. Versie 1.0 (15 oktober 2012) door ir H.M. Boesveld MSRE en ir. S. Ooms.
  
2. Op 24 oktober 2012 brengt Francke de Second Opinion 'Canonherziening op basis van WOZ-waarde' uit ([productie 01](#))

p.3 *"In het voorstel tot modernisering van het erfpachtstelsel wordt de jaarlijkse erfpachtcanon berekend aan de hand van*

1. *de WOZ-waarde (wet Waardering Onroerende Zaken),*
2. *de grondquote en*
3. *het canonpercentage."*

p.8 *"De grondquote is de verhouding tussen de grondwaarde en de totale waarde van grond en opstal. De grondquote varieert in de tijd en per locatie, afhankelijk van vraag naar en aanbod van woningen."*

*En*

p.8 *"De grondquote is dan de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. Bovenstaande grondwaarde formule is zodanig gekozen dat de grondwaarde volgens de genormeerde residuele waardemethode zo goed als mogelijk wordt benaderd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de grondwaarden in 2006, 2008, 2010 en 2012."*  
*[onderstreping, KdL]*

En

p.9 *“De grondwaarde op basis van de genormeerde residuele methode is in het algemeen fors hoger dan de waarde die wordt vastgesteld door taxateurs. Als de benaderende formule deze residuele waarde goed benaderd, is het de vraag of deze grondwaarde en bijbehorende erfpachtbetalingen door erfpachters geaccepteerd worden.” [onderstreping, KdL]*

*Commissie B - 2014: Commissie Grondwaarde; Frijns, Teulings, Korthals Altes*

3. Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierin neemt de gemeente eenzijdig het besluit om bij canonherziening de residuele grondwaardemethode aan erfpachter op te leggen. Tegen dit besluit wordt een geldig referendum ingesteld, dat met 36.000 handtekeningen werd ondersteund. Uiteindelijk is op 3 april 2014 dit raadsbesluit ingetrokken en is daarmee ook het referendum van 22 mei 2014 van de baan. De beleidsdocumenten worden daarna echter gewoon gebruikt voor het vervolg.

4. De gemeente overweegt in het raadsbesluit van 3 juli 2013 (Gemeentebblad, afd. 3A, nr. 145/536, [productie 02](#)) over de erfpachtvernieuwing:

*“4. d. een rekenmethode te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast.”[onderstreping KdL]*

5. In de raadsbrief van 31 oktober 2013 (kenmerk 2013-13302, [productie 03](#)) rapporteert de wethouder over de tussenstand in de uitwerking:

**p.2 *“Uitgangspunten vernieuwing erfpachtstelsel***

*(...) Doelstelling is met nieuwe AB's een transparant en voorspelbaar erfpachtstelsel tot stand te brengen. De nadruk ligt hierbij op de wijze van canonherziening voor particuliere koopwoningen bij einde tijdvak. De canon wordt niet meer eens in de 50*

## NivE – Nederlands instituut voor Erfpacht

*jaar, maar bij iedere woningoverdracht herzien op basis van een in de nieuw op te stellen Algemene Bepalingen op te nemen rekenmethode. De rekenmethode zal aansluiten bij de residuele grondwaarde. Op het moment van woningaankoop is duidelijk hoe hoog de canon is en deze wordt gedurende de woonduur alleen gecorrigeerd met inflatie; de koper (en zijn hypothecaire financier) kan hiermee rekening houden bij de bepaling van zijn woonlasten en zijn financieringsbehoefte.”*  
[onderstreping KdL]

6. Op 17 januari 2014 wordt door de afdeling OGA de nota ‘Voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden’ opgesteld ([productie 04](#)), t.b.v. de collegevergadering van 21 januari 2014. Hierin is in hoofdstuk 2 de residuele rekenmethode uitgewerkt:

*p. 10 “Er wordt een formule opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen die de residuele grondwaardemethode volgt. De Algemene Bepalingen gaan deel uitmaken van het erfpachtcontract<sup>1</sup>. Daarmee is de formule vastgelegd in het erfpachtcontract.”* [onderstreping KdL]

*“<sup>1</sup> Ze worden van toepassing bij uitgifte nieuwe erfpachtrechten, bij conversie van bestaande rechten naar de nieuwe AB’s of bij het wijzigen van de AB’s aan het einde van een tijdvak.”*

*p. 29 “Bij conversie ziet de erfpachter af van de mogelijkheid deskundigen te vragen om de canon te bepalen bij einde tijdvak. Daarvoor in de plaats krijgt de erfpachter zekerheid over de nieuwe canon.”*

7. Op 17 januari 2014 is ook de doorrekening door extern bureau Rebel van de gemeentelijke residuele rekenmethode ([productie 05](#)) t.b.v. de collegevergadering van 21 januari 2014, gereed:

*p. 7 “Bepalen grondwaarde*

*In de voorstellen van het College wordt de grondwaarde, en daarmee de canon, bepaald aan de hand van een gestandaardiseerde rekenformule. Deze rekenformule is gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek.”* [onderstreping KdL]

8. In de collegevergadering van 21 januari 2014 wordt besloten tot het instellen van de commissie van experts. De commissie van experts moet echter wel uitgaan van een residuele benadering. Dit blijkt uit de mailwisseling tussen ambtenaren in de dagen hierna:

Mail 30 januari 2014 ([productie 06a](#)) *“In de opdrachtverlening moet verder duidelijk staan dat de opdracht zich niet alleen beperkt tot bestaande woningen op erfpachtgrond, maar ook dat een residuele benadering uitgangspunt is (onder verwijzing naar de uitgangspunten van de Raad)” [onderstreping kdL]*

Memo 30 januari 2014 (kenmerk 2014-1214)([productie 06b](#)) *“Welke methode adviseert u om te gebruiken ter bepaling van de grondwaarde van een woning op een bestaand erfpachtrecht zoals deze wordt genoemd als een gegeven in het advies van Francke en Frijs. De te bepalen grondwaardemethode moet aansluiten op de voorstellen voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals deze op 3 juli 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld en de aanvullende brief van het College van 11 november 2013 (herziening van de canon op het transactiemoment en op basis van de transactieprij, woningoppervlak en woningtype en het nieuwe canonpercentage).”*

9. In de opdrachtbrief van 20 februari 2014 aan commissieleden Frijs, Teulings en Korthals Altes ([productie 07](#)) staat de residuele rekenmethode dan ook niet ter discussie en wordt dit omfloers beschreven:

***“De Opdracht***

*Het College wil graag worden geadviseerd over de methode van grondwaardebepaling voor bestaande woning-erfpachtrechten. De te bepalen grondwaardemethode moet aansluiten op de voorstellen voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals op 3 juli door de gemeenteraad zijn vastgesteld en de aanvullende brief van het College van 11 november 2013 (herziening van de canon en het transactiemoment en op basis van transactieprij, woningoppervlak en woningtype en het nieuwe canonpercentage).” [onderstreping kdL]*

10. In het interim-rapport van 18 maart 2015 ([productie 08](#)) concludeert deze Commissie Grondwaarde dan ook niet verrassend:

p. 1/2 *“De eerste vraag is welke wijze van berekening van de grondwaarde de Commissie adviseert. De Gemeente berekent de grondwaarde in haar voorstellen en in de huidige praktijk op basis van de residuele grondwaardebenadering.”*  
[onderstreping KdL]

En

p. 2 **“De residuele grondwaarde**

*Naar ons oordeel vormt de grondwaarde de basis voor het bepalen van de canongrondslag. Het probleem van het bepalen van de canongrondslag verschuift dan naar de beoordeling van de modellen ter bepaling van deze grondwaarde. De Commissie acht de residuele grondwaarde de economisch en rationeel gezien juiste methode om de grondwaarde te bepalen.”* [onderstreping KdL]

En

p. 8 *“De Commissie wil er op attenderen dat het voorstel tijdens de invoer ervan kan leiden tot lagere verkoopvolumes<sup>4</sup>. Verkopers zullen moeten wennen om hun vraagprijs op het juiste niveau te stellen. Vergelijkbare woningen, waarbij oude erfpachtvoorwaarden wel mee worden verkocht, brengen namelijk aanmerkelijk meer op. Het effect zal naar het oordeel van de Commissie zijn: lagere transactieprizen voor woningen onder de nieuwe voorwaarden. De prijzen van deze woningen zullen over de hele stad dichterbij de opstalwaarde komen te liggen. De duur van de lagere verkoopvolumes en de hoogte van de vraagprijzen is ongewis maar de commissie denkt dat de effecten wel eens aanzienlijk kunnen zijn. Aldus heeft invoering van het nieuwe stelsel een negatief effect op de marktliquiditeit.”* [onderstreping KdL]

<sup>4</sup> *Ook wanneer alle erfpachtrechten onder de nieuwe voorwaarden vallen heeft het herzien van de canon op het transactiemoment effect op de woningmarkt. Wanneer de grondwaardeontwikkeling boven de inflatie ligt, leidt dit tot minder vraag naar de woningen. Verhuizen leidt voor de zittende erfpachter tot een hogere canon. De canon van de woning waar de zittende erfpachter in woont wordt alleen met de inflatie aangepast. Afnemen van de vraag naar woningen heeft vervolgens een*

## NivE – Nederlands instituut voor Erfpacht

*waardedrukkend effect. Andersom is even zo van toepassing dat als waardeontwikkeling achter blijft bij de inflatie, dit leidt tot meer transacties. Verhuizen leidt in dat geval tot een lagere canon voor een erfpachter. Meer vraag leidt vervolgens weer tot het toenemen van de grondwaarde. Dit mechanisme draagt bij aan het verzachten van de boom-bust cyclus op de woningmarkt.” [deze aangepaste tekst van de voetnoot is uit het definitieve interim advies dd. 23 maart 2014, KdL]*

11. Op 20 maart 2021 ([productie 09](#)) escaleert de discussie tussen de commissie en ambtenaren over de concept tekst en wordt de hulp van Wethouder Van Poelgeest ingeroepen om de het rapport aangepast te krijgen:

*“1. Jij belt met [gelakt], licht je positie en overwegingen toe. Haalt hem over de volgende twee zinnen te schrappen ‘De duur van de lagere verkoopvolumes en de hoogte van de vraagprijzen is ongewis maar de commissie denkt dat de effecten wel eens aanzienlijk kunnen zijn. Aldus heeft invoering van het nieuwe stelsel een negatief effect op de marktliquiditeit’ (Blz 8 bovenaan) het is niet aan de commissie gevraagd en bovendien leidt het af van hun advies over de grondwaarde. En diskwalificeert de oplossing van de keuze van het transactiemoment als herzieningsmoment.”*

12. De commissie weigert - onder de druk van ambtenaren en de wethouder - de gevolgen van het toepassen van de residuele rekenmethode in het advies aan te passen en besluit op 23 maart 2021 ([productie 10](#)) hun opdracht met het interim-advies af te sluiten.

*“zoals afgesproken zenden we je hierbij ons advies. Gelet op de status hebben we het een Interim Advies gedoopt. Zie ook de bijgevoegde aanbiedingsbrief. Niettemin beschouwen we onze taak hiermee afgerond.”*

*Commissie C - 2015: Grondwaarde commissie (GWC); Berkhout, Brounen, Eichholtz (en Francke)*

13. In de notitie van 29 oktober 2014 aan het bestuurlijk team (BT) ([productie 11](#)) van wethouders verantwoordelijk voor de vernieuwing erfpacht systeem (VES) wordt de residuele grondwaardemethode expliciet besproken. De nieuwe wethouders wordt hierbij niet verteld dat aansluiting bij de gemeentelijke residuele rekenmethode in de opdrachtbrief

van de commissie Frijns was opgenomen en er een felle discussie is geweest om dat rapport te wijzigen.

*p.3 “De verwachting is dat de commissie in haar advies uit zal komen op een residuele benadering die niet hoeft te leiden tot aanpassing van de wijze waarop de gemeente nieuwe kavels uitgeeft. In de vorige commissie [commissie Frijns, KdL] werd geen enkele discussie gevoerd over de methode van grondwaardebepaling; de residuele grondwaardemethodiek.” [onderstreping KdL]*

14. In het Startdocument van 10 februari 2015 ([productie 12](#)) wordt de door de GWC te gebruiken residuele grondwaardemethode wederom omfloers opgeschreven. Voor de goede verstaander is dit kader echter maar op één manier uit te leggen, dat de rekenmethode een residuele grondwaardemethode moet zijn, immers alleen dan is het mogelijk om hetzelfde onderscheid te maken als ‘nu ook in het Grondprijsbeleid’:

*P. 26 “De commissie wordt gevraagd om haar advies binnen de volgende kaders uit te werken:*

- *Het advies moet uitvoerbaar zijn en de systematiek moet toekomstbestendig zijn.*
- *Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkeling) in de stad zoals nu ook in het Grondprijsbeleid.*
- *Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap einde tijdvak.*
- *Canon zal in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks worden geïndexeerd.*
- *De rekenmethode (en de uitkomst) voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.*
- *De rekenmethode maakt het mogelijk om gelijke gevallen gelijk te behandelen zoals dat van de overheid wordt vereist.*
- *Bij het advies moet rekening worden gehouden met de fiscale wetgeving.*

*De commissie krijgt nadrukkelijk geen andere kaders mee dan bovenstaande. Ook waar in het Startdocument door de gemeente bestuurlijke randvoorwaarden ten aanzien van het stelsel zijn opgenomen moeten die niet worden beschouwd als onderdeel van de kaders voor de grondwaardecommissie. De commissie wordt*



## NivE – Nederlands instituut voor Erfpacht

*gevraagd zuiver de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen, het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe bestuurlijke wensen daarmee zijn te verenigen.” [onderstrepingen KdL]*

15. De eenzijdige voorkeur van de GWC voor de residuele rekenmethode blijkt – nog voordat ze benoemd zijn - uit de mail van 10 februari 2015 ([productie 13](#)) van commissievoorzitter Berkhout aan de gemeente, waarin uitsluitend naar de residuele rekenmethode wordt gevraagd:

*“De Grondwaardecommissie zou graag een concept-memo willen ontvangen, waarin schematisch uitgewerkt wordt hoe de residuele grondwaarde in de huidige praktijk berekend wordt door:*

*1) de Gemeente;*

*2) de taxateurs.*

*Een definitief memo zou mogelijk aan het eindrapport kunnen worden toegevoegd.”*

16. De GWC bestaat officieel uit het driemanschap Berkhout, Brounen en Eichholtz. Echter al voor hun benoeming is professor Francke (die in 2012 al de second opinion heeft opgesteld en samen met Frijns in 2013 ook heeft geadviseerd over het canonpercentage) op 6 februari 2015 ([productie 14](#)) al bij de GWC betrokken. Formeel krijgt hij de inhoudelijke opdracht voor de doorrekening van het driemanschap in de GWC, maar in de praktijk is er door de gemeente aangestuurd op zijn betrokkenheid. De uitnodiging komt niet van de projectleider VES, maar van de ambtenaar Boesveld, de auteur van het voorstel uit 2012. Door zijn eerdere werk kon Francke niet formeel benoemd worden als commissielid, omdat dan de onafhankelijkheid van de GWC al bij voorbaat ter discussie zou staan.

De gemeente verleent parallel aan de opdracht aan Francke voor de GWC de opdracht aan Francke om een second opinion te geven op het gemeentelijke residuele model van dat moment. Francke brengt op 26 februari 2015 offerte uit voor beide opdrachten ([productie 15](#)).

*“De eerste opdracht is ondersteuning en advisering bij het bepalen van de betrouwbaarheid van het financiële model. De werkzaamheden van deze eerste opdracht zullen volgens planning plaatsvinden in de maanden maart en april, voor ongeveer 4 uur per week.*

*De tweede opdracht is het geven van een second opinion aan Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling op de verklaring van het verschil tussen het huidige voortdurende erfpachtstelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel op basis van het financiële model en de daaruit te trekken conclusies. De planning voor deze werkzaamheden hangt af van de timing van het advies van de grondwaardecommissie en college vergaderingen. De inschatting is dat deze werkzaamheden vallen rond 22 juni en eind juli.” [onderstrepingen KdL]*

Dit maakt het voor hem ook praktisch onmogelijk om aan de GWC een afwijkend inhoudelijk advies te geven.

17. Uit de mailcorrespondentie van 18 en 19 februari 2015 ([productie 16](#)) tussen Berkhout en de gemeente blijkt dat er door de GWC al afstemming wordt gezocht met het schema van de residuele berekeningen van de gemeente. De GWC is dan nog niet benoemd. Dit zal op 20 februari 2015 plaatsvinden.
18. In de notulen van 20 februari 2015 ([productie 17](#)) van de werkgroep Reviewen Taxatie Rapporten (RTR) van de gemeentelijke dienst Grond & Ontwikkeling (voorheen OGA) blijkt dat er een structureel verschil wordt geconstateerd tussen de residuele grondwaardemethode die de gemeente hanteert en de residuele grondwaardemethode die deskundigencommissies hanteren. Dit verschil komt door:

*“De deskundigen gebruiken bij woningbouw een depreciatie van 40%. Dit leidt mede tot het grote verschil tussen de gemeentelijke erfpachtcanon en een door deskundigen vastgestelde canon.”*

En

*“Ook wordt er in veel gevallen, bovenop de depreciatie, een theoretisch beargumenteerde, niet-markt onderbouwde afslag van 30% tot 40% genomen als verschil tussen eigen grond en erfpacht.*

*Verder verlagen deskundigen veelal het canonpercentage met de volle inflatie, ter compensatie van de gematigde indexatie in de AB2000, hiermee”*

En

## NivE – Nederlands instituut voor Erfpacht

*“Voor de RTR wordt het echter lastig om op dezelfde voet door te gaan. Als er niets aan de mate van beantwoording door de deskundigen van onze “hoor/wederhoor-vragen” en de inhoudelijke verschillen kan worden gedaan, heeft het geen zin om hier keer op keer dezelfde vragen over te blijven stellen.*

*De vraag is of het dan nog wel zinvol is om de RTR te laten voortbestaan. In dat geval zou men de beheerder zelf het concept kunnen laten controleren en alleen feitelijke onjuistheden hoeven dan gecorrigeerd te worden.”[onderstreping KdL]*

De reden waarom de werkgroep RTR is opgericht (wekelijks actief sinds 2010), is dus mede geweest om de deskundigen inhoudelijk te beïnvloeden in de door hen te hanteren waarderingsmethode en parameters.

Uit het verslag van het vervolg op de RTR notitie blijkt dat deze is besproken met de GWC:

*“Aanpak taxateurs?*

*Naar aanleiding van bijgaande notitie van het RTR (taxatierapporten reviewing team) heb ik op 3 maart een gesprek met hen gehad. In dat gesprek zijn we gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat de tijd rijp is om vervolgstappen te zetten of deze op zijn minst voor te bereiden.*

*De problematiek wordt alleen maar nijpender als eeuwigdurende erfpacht wordt geïntroduceerd waarbij men bij de overstap in bepaalde gevallen ook recht heeft op 3 externe taxateurs [gelakt] van de adviezen van de grondwaardecommissie die op dit moment aan de slag is.*

*Of zoals de grondwaardecommissie het zelf verwoordde: de gemeente betaalt adviseurs waarvan op voorhand vaststaat dat ze [gelakt] ver onder de prijs gaan zitten en de gemeente doet daar niets tegen.”[onderstreping KdL]*

19. In de opdrachtbrief van 9 maart 2015 ([productie 18](#)), die de GWC uiteindelijk zelf opstelt, herformuleert ze de primaire vraagstelling uit het startdocument, waarmee ze een (wetenschappelijke) verantwoording voor haar eenzijdige voorkeur voor de residuele rekenmethode afdekt door in hun advies uit te gaan van de rekenmethode voor nieuwe uitgiften:

Opdrachtbrief p. 2 en GWC rapport p. 93:

*“1. Wat is de beste methode om de grondslag van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht te bepalen?”*

Startdocument p. 25:

*“1. Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?”*

20. Op 25 maart 2015 ([productie 19a](#) en [productie 19b](#)) stuurt de gemeente een aantal stukken aan de GWC, waaronder een geheime bijlage met de taxatie-instructie die de gemeente voor de beoordeling van deskundigenrapporten hanteert en de analyse van 10- deskundigenrapporten waarin de residuele rekenmethode wordt toegepast.

*“Daarnaast stuur ik twee collegestukken mee. In deze stukken wordt uitgebreid ingegaan op de taxatierapporten van deskundigen en de opmerkingen die de gemeente maakt op deze rapporten. Daarnaast zit er een kabinet [geheim, KdL] bijlage bij. Deze moet uiteraard vertrouwelijk blijven. Dat betekent dat uit deze bijlage ook niet kan worden geciteerd.”[onderstreping KdL]*

21. Dat het GWC rapport grotendeels bestaat uit het vrijwel letterlijke kopiëren van gemeentelijk beleid en gemeentelijke notities blijkt wel uit de mail van de ambtelijk secretaris van de GWC aan de gemeente van 31 maart 2015 ([productie 20](#)):

*Mail op p.3 “Kunnen wij de notitie in word ontvangen? Dit in verband met knippen en plakken uit de notitie.”*

Het gaat in deze notitie te ver om de tal van voorbeelden van vrijwel letterlijk kopiëren van gemeentebeleid en gemeentelijke notities in het GWC rapport op een rij te zetten. Indien gewenst kan dit geleverd worden.