Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering
Afdeling Planning & Control

Memo

Aan	MT Bureau Erfpacht
Van	[redacted]
Kopie aan	[redacted]
Datum	25 februari 2014
Kenmerk	nvt
Onderwerp	Risico's door aanvulling CHET procedure met hoor & wederhoor

---

Risico's n.a.v. aan te passen CHET procedure met hoor en wederhoor.

Inleiding
In de jurisprudentie is bepaald dat het bij 'canonherziening einde tijdvak' noodzakelijk is om bij de totstandkoming van het bindend advies van taxateurs (voorheen: deskundigen) te voldoen aan het beginsel van hoor/wederhoor. De huidige procedure voor canonherziening einde tijdvak voorziet daar niet in. Op 16 januari 2014 is het Management Team van Bureau Erfpacht hierover door [redacted] geïnformeerd.

In dit (voorliggend) memo zijn risico's opgenomen die op kunnen treden wanneer de procedure CHET al of niet wordt aangepast. De benoeming van die risico's (in de vorm van een korte risicoscan) heeft op dinsdag 25 februari plaatsgevonden door [redacted]

Risico bij niet aanpassen van procedure:

- **Risico:** taxaties worden vernietigd door de rechter en er moet opnieuw getaxeerd worden.
- **Oorzaak**: bezwaar erfpachter tegen procedure (taxatie niet rechtmatig opgesteld) wordt gegrond verklaard door de rechter.
- **Gevolg**: extra taxatiekosten en proceskosten voor OGA, imago OGA en gemeente Amsterdam onder druk (het erfpachtbedrijf houdt zich wederom niet aan de wettelijke regels ..).

Kans van optreden: hoog.
Schade: gemiddeld / hoog (imago)
Beheersing: dit risico is niet beheersbaar zolang de procedure niet aan wettelijke regels voldoet (en dus niet rechtmatig is).

Risico's bij wel aanpassen van procedure:

- **Risico:** Taxatiekosten nemen toe.
- **Oorzaak**: taxateurs / deskundigen willen extra inzet vergoed zien, taxateurs hebben moeite om de nieuwe procedure te accepteren.
- **Gevolg**: extra taxatiekosten voor OGA en voor de erfpachters (Erfpachters betalen helft van de taxatiekosten).

- **Risico:** Termijn waarbinnen nieuwe canon dient te worden aangezegd wordt overschreden.
- **Oorzaak**: vertraging in de taxatie.
- **Gevolg**: canonderving omdat nieuwe canon later ingaat (let op: de nieuwe canon gaat één jaar na het taxatierapport, waarin de nieuwe canon bekend is gemaakt, in).

Kans van optreden: hoog. Dat heeft te maken met het feit dat de termijnen nu al (zonder verzwaarde procedure) vaak worden overschreden.
Schade: gemiddeld / hoog. Een vertraging van een half jaar bij één bouwblok kan een derving van tonnen opleveren.
Beheersing:

- overleg met taxateurs starten om de aan te passen procedure binnen de "kritische termijn" te kunnen houden,
- werkprocedure van Bureau Erfpacht aanpassen,
- IC maatregelen aanpassen,
- naleving op IC periodiek toetsen.

Advies:

- In aansluiting op advies van JZ (10-1-14, [redacted]) procedure CHET aanpassen / aan laten sluiten op artikel 198 lid 2 Rechtsverordening (hoor & wederhoor).
- Zo spoedig mogelijk overleg / communicatie met taxateurs (voorheen: deskundigen). Waarom nu: in 2015 / 2016 wordt een hausse verwacht aan canonherzieningen (Nieuw West, Buitenveldert, Noord), goed om vóór die hausse overeenstemming (met name over de "kritische termijn") met de taxateurs te hebben bereikt.
- In overleg met [redacted] de aanbestedingsprocedure voor taxateurs herzien.

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT