Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	Juridische Zaken
Van	[redacted] 5.1.2e 5.1.2e ; Bureau Erfpacht
Kopie aan	-
Datum	6 januari 2011
Kenmerk	-
Onderwerp	De regels van (Europese) aanbesteding in relatie tot het aanwijzen van een deskundige door OGA voor het vaststellen van de waarde van een onroerende zaak.

Beste Collega,

Inleiding
Naar aanleiding van de jurisprudentie met betrekking tot het deskundigenrapport in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak, kijkt de gemeente niet alleen kritisch naar de deskundigenrapporten maar ook naar de door de gemeente aan te wijzen deskundige.

Op dit moment bestaat er een vaste groep van deskundigen die regelmatig door de gemeente wordt aangewezen voor de waardering van een erfpachtrecht in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak. Over de totstandkoming van deze groep bestaat weinig duidelijkheid. Alle deskundigen zijn werkzaam op kleine of middelgrote makelaars- en taxateurskantoren. Slechts enkele van de deskundigen hebben ervaring met het waarderen van bedrijfs-onroerend goed. Officiële afspraken over de door deskundigen in rekening te brengen kosten zijn niet gemaakt of in ieder geval niet terug te vinden.

Inmiddels wordt gekeken naar de mogelijkheden om deskundigen aan te wijzen van grote, gerenommeerde kantoren die gespecialiseerd zijn in het waarderen van commercieel en/of particulier onroerend goed. Naar onze mening zijn deskundigen van dergelijke kantoren beter in staat om een deskundigenrapport op te stellen dat voldoet aan de eisen die hieraan in de jurisprudentie worden gesteld. Een aantal kantoren is benaderd voor het voeren van een oriënterend gesprek.

Vragen
Naar aanleiding van het voorgaande is de vraag gerezen of bij het vormen van een vaste groep deskundigen de regels van (Europese) aanbesteding in acht moeten worden genomen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Een kort onderzoek[1] naar de regels van aanbesteding heeft het volgende opgeleverd:
Voor overheden geldt de EG-richtlijn 2004/18. Deze regels zijn in Nederland geïmplementeerd in het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten (Bao). Op grond van deze regels moeten opdrachten voor werken, leveringen en diensten worden aanbesteed indien de waarde van de opdracht een vastgesteld bedrag overschrijdt. Naar mijn idee is de opdracht aan een deskundige om de waarde van een onroerende zaak (al dan niet gevestigd op een erfpachtperceel) te bepalen te kwalificeren als een dienst. Het is niet toegestaan om de opdracht op te knippen in delen om op deze manier de regels met betrekking tot aanbesteding buiten spel te zetten.
Elke gemeentelijke dienst heeft een eigen aanbestedingsbeleid. Om te bepalen of de opdracht aan deskundigen onder de regels van aanbesteding valt, is het totaal aantal opdrachten dat door OGA aan deskundigen gegeven wordt bepalend en niet het aantal opdrachten per afdeling.

Het al of niet aanbesteden van de opdracht aan deskundigen blijkt een OGA-brede kwestie te zijn en om deze reden willen we graag aan JZ de volgende vragen voorleggen:

- Moet het OGA de regels van aanbesteding toepassen bij het verstrekken van een opdracht aan een deskundige?
Hierbij is wellicht van belang dat door het OGA opdrachten tot waardebepaling worden gegeven aan deskundigen van verschillende kantoren. De aard van deze opdrachten is niet in alle gevallen hetzelfde en de expertise van een deskundige op een bepaald gebied is tevens van belang.
Dit leidt vervolgens tot de vraag of het voor het bepalen of het drempelbedrag overschreden wordt van belang is dat de aard van de opdrachten verschillend is. Met andere woorden: mag de waarde van de opdrachten per soort bij elkaar opgeteld worden of gaat het om de waarde van alle verstrekte opdrachten in totaal?

- Indien blijkt dat OGA de opdracht aan de deskundigen moet aanbesteden, is het dan mogelijk dat de opdracht aan meerdere partijen gegund wordt, zodat het mogelijk blijft om bij het aanwijzen van een deskundige een keuze te kunnen maken uit verschillende deskundigen? Indien dit mogelijk is, welke selectiecriteria kunnen in dat geval gehanteerd worden?
Op die manier kan een deskundige worden aangewezen vanwege diens expertise op een bepaald gebied. Bij het aanwijzen van een deskundige in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak, acht Bureau Erfpacht het van belang om te kunnen kiezen uit een aantal deskundigen.

Graag vernemen we hoe JZ aankijkt tegen bovengenoemde vragen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en 5.1.2e 5.1.2e
Bureau Erfpacht

[1] Binnen het OGA zijn 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e [redacted] hiervoor geraadpleegd.