Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie

Aan	RTR-commissie
Van	[redacted] en [redacted]
Kopie aan	-
Datum	15 november 2013
Kenmerk	-
Onderwerp	Overleg RTR-JZ

Inleiding
De RTR-commissie controleert al geruime tijd conceptrapporten in verband met taxatie bij de CHET-procedure. Daarbij constateren wij regelmatig dat rapporten niet of onvoldoende gemotiveerd worden. In het kader van hoor-wederhoor vragen wij de deskundigencommissie regelmatig duidelijker hun standpunten te motiveren. Uit de definitieve rapporten blijkt vaak dat de deskundigen geen duidelijk antwoord geven op de door ons gestelde vragen. De antwoorden roepen vaak meer vragen op of er wordt überhaupt niet op de vraag ingegaan.
De RTR-commissie zoekt een mogelijkheid om hier verandering in te brengen en de kwaliteit van de taxatierapporten structureel te verbeteren.

Voorstel RTR
De RTR-commissie heeft daarop het volgende bedacht:

1. We gaan voorafgaand aan het taxeren met de door ons aangewezen deskundige in gesprek en leggen hem voor op welke zaken wij stuiten bij het beoordelen van concepttaxatierapporten. Het gaat daarbij om het duidelijk maken welke punten de gemeente belangrijk vindt. Wat de deskundige hier vervolgens mee doet is uiteraard aan de onafhankelijke deskundigencommissie.
2. We gaan de door ons aangewezen deskundige uitnodigen voor een mondelinge hoor-wederhoorsessie in plaats van de tot nu toe gebruikelijke schriftelijke hoor-wederhoor ronde. Bij de ontvangst van het conceptrapport moeten we dan meteen bekijken of het rapport ons inziens dusdanig slechte motiveringen bevat dat we aanleiding zien om in gesprek te gaan. We kunnen naast de mogelijkheid om alleen onze deskundige aan de tand te voelen ook de gehele deskundigencommissie uitnodigen voor een mondelinge toelichting.

Op deze wijze hopen we te bereiken dat de kwaliteit van de rapporten (o.m. antwoorden op hoor/wederhoor) wordt verbeterd en daardoor beter stand kunnen houden mocht het voorkomen dat deze bij de rechter worden getoetst.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Reactie JZ op voorstel

In het RTR overleg van 13 november zijn [redacted] en [redacted] aangeschoven. Wij hebben hen ons voorstel voorgelegd. Zij gaven daarop het volgende te kennen:

1. We moeten ervoor waken om de deskundigencommissie niet te instrueren. Ook het voeren van een gesprek met de door de gemeente aangewezen deskundige ligt al in het schemergebied van wel of niet instrueren. De deskundigencommissie is volgens [redacted] en [redacted] één onafhankelijke commissie, waarbij er geen sprake zou zijn van een 'gemeente deskundige'.
   We kunnen volgens hen wel van te voren (d.w.z. nog voordat we een deskundige hebben aangewezen) met een aantal deskundigen in gesprek gaan over hoe wij de rapporten beoordelen. Aan de hand van de reactie van de deskundige kunnen wij er dan voor kiezen om aan deze persoon wel of geen taxatieopdracht te verstrekken.
2. Ook het uitnodigen van de door ons aangewezen deskundige om mondeling toelichting te vragen in het kader van de hoor/wederhoor, is volgens [redacted] en [redacted] niet de wijze waarop wij moeten opereren. Ze gaven aan dat we dan alle betrokken partijen, dat wil zeggen de gehele commissie alsmede de erfpachter, uit moeten nodigen voor de mondelinge hoor/wederhoor. Dit overleg moet genotuleerd worden om opgenomen te worden in het uiteindelijke taxatierapport. Dit lijkt echter praktisch gezien een onuitvoerbare opgave. Binnen een groot bouwblok kunnen meerdere deskundigencommissies betrokken zijn en heb je te maken met veel verschillende erfpachters. Een bijeenkomst waarbij al deze partijen aanwezig zijn, is lastig te realiseren binnen de korte tijdspanne van 2 weken die we nu van de deskundigencommissie krijgen voor de hoor/wederhoorsessie.

De mening van de RTR-commissie is dat JZ wel erg voorzichtig is. Zeker als je de situatie in ogenschouw neemt dat een erfpachter ook zichzelf kan laten benoemen voor de waardering van zijn eigen erfpachtrecht en dus bij voorbaat als geïnstrueerd is. Ook heeft de afdeling Beleid van Bureau Erfpacht (toen in overleg met JZ) op een eerder moment, maar ook naar aanleiding van dit gesprek, andere geluiden laten horen.

Los van het bovenstaande heeft JZ nog het volgende aangegeven tijdens het overleg.
We kunnen de deskundigencommissie harder aanpakken op het moment dat zij niet conform de opdracht werken. Bijvoorbeeld bij het huidige probleem van te late levering van de taxatierapporten. Door het verbinden van nadelige gevolgen aan het niet nakomen van de overeenkomst, kan de gemeente de deskundigen stimuleren conform overeenkomst te handelen. Een effectief middel is het niet uitbetalen van het gedeclareerde bedrag wegens tekortkoming in de nakoming.
Dit lijkt de RTR-commissie een effectieve maatregel en zouden we graag toe willen gaan passen. Hiertoe zou de opdrachtbrief aan de deskundigenovereenkomst wel aangepast moeten worden. Zodat deskundigen bij acceptatie van de opdracht hier expliciet akkoord mee zijn gegaan.

Vragen

Kunnen we tegen het advies van JZ in het voorstel met betrekking tot het in gesprek gaan met de deskundigen doorvoeren?
Kan de opdrachtbrief aan de deskundigen aangepast worden om financiële gevolgen te verbinden aan het niet nakomen van de overeenkomst?