Reactie OGA op rapport Rekenkamer inzake de CHET
Conceptversie 10 mei 2012

Algemeen

- OGA is benieuwd naar de conclusies en aanbevelingen die volgen op het conceptrapport.
- Titel rapport: een suggestie van OGA is: "*de doeltreffendheid en de doelmatigheid van gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak*"
- Afdelingsnamen binnen OGA (Bureau Erfpacht, Vastgoedadvisering, Kaders, enz.) worden in correspondentie door OGA met een hoofdletter aangegeven.

Hoofdrapport

Blz. 7

1.1.1, alinea 2, regels 3, 4 en 17: Er wordt gesproken van "akte van levering". Daar wordt gedoeld op de akte van vestiging. "Akte van vestiging" is beter omdat het gaat over de akte waarbij het recht ontstaat (vaak wordt met akte van levering de akte aangeduid waarbij een erfpachtrecht door de ene aan de andere erfpachter wordt (door)verkocht).
Laatste alinea, 4e zin van onderen: specifieke afspraken worden altijd in de bijzondere bepalingen vastgelegd (en worden derhalve ook in de akte van vestiging opgenomen).
1.1.2, eerste alinea, regel 4: onder AB 1915 t/m 1955 duurt alleen het eerste tijdvak duurt 75 jaar, opvolgende tijdvakken duren 50 jaar. De term "monopolist" is overigens niet de term die de Gemeenteraad in 1915 bezigde, reden voor externe deskundigen was, dat we de canon "buiten de wil van partijen om" wilden laten vaststellen.

Blz. 8

1.1.3. laatste alinea: krachtens de AB is de gemeente verplicht de CHET-procedure op te starten (en tot 2009 werd dit intern gemeentelijk ingevuld door dit door het stadsdeel te laten doen, maar dat is, qua procedure, niet essentieel). 4 jaar voor 2008 is overigens 2004, en niet 2003. Als de wijziging plaatsvindt nadat de gemeente al een *herzieningsprocedure* is gestart, dan blijft de lopende herzieningsprocedure volgens de oude AB van kracht, en hoeft de gemeente geen nieuwe procedure cf. de nieuwe AB meer te doen.

Blz. 9

Toelichtende opmerking bij vraag 2: Volgens de letterlijke teksten van de AB1966 en ouder hoeven deskundigen alleen de canon vast te stellen, alleen onder de AB1994 en AB2000 de grondwaarde en de canon.

Blz. 11

1e alinea: relevante correspondentie zoals aanbiedingen en taxatierapporten wordt opgeslagen in het documentensysteem Docwerker.
Aanvulling bij 2.1.: HERMES is in haar opzet niet een systeem om meerdere erfpachtdossiers te selecteren; het is een systeem *om afzonderlijke dossiers* te volgen.
Hermes is ontworpen als procesondersteunend systeem met nadruk op de financiële informatie voor het lopende tijdvak. Hermes is niet bedoeld als historische database, mede omdat de historische informatie in de voorgangers van Hermes (zoals EBS) niet volledig was (en dus niet beschikbaar om in Hermes te worden geïmporteerd.
Hermes werkt op het niveau van het individuele erfpachtrecht en is zo ontworpen dat het geschikt is voor de dagelijkse praktijk van het erfpachtbeheer (en kent bijvoorbeeld een signaleringsfunctie voor het opstarten van de CHET-procedure) en de periodieke financiële rapportages, maar is niet ontworpen om systematisch onderzoek te doen vanuit de totale database. Dergelijke uitdraaien kunnen alleen met de omweg van een handmatige query worden gegenereerd.

(…) wordt nog nader ingevuld nav besluitvorming Hermes in de afgelopen jaren

2.2, 1e zin: uit het vorige hoofdstuk volgt toch dat het gaat om herzieningen in 2007-2011 waarvoor enkele jaren eerder (dus 2004-2008) aanbiedingen zijn gedaan?
Blz. 11 laatste zin: deze periode dateert van voor de centralisatie van het erfpachtbeheer, dus deze aanbiedingen werden niet door OGA, maar door de stadsdelen gedaan.
Is er ook geïnventariseerd door welke stadsdelen de onderzochte aanbiedingen zijn opgesteld?

Blz. 13
2e zin: 87,5% van 96 is 84, en niet 83.
2e alinea: Het kan interessant zijn om de verschillen als percentage te relateren aan de hoogte van de canon volgens de aanbieding resp. deskundigenvaststelling.

Blz. 15
Laatste zin voor figuur 2.2: toevoegen (voor de duidelijkheid): doordat in die kwartalen geen deskundigenrapporten zijn uitgebracht.
3e regel van onder: moet voor "verbazingwekkend" wellicht het woordje "niet" gelezen worden?

Blz. 16
1e zin onder kopje 2.5.1.: volgens de letterlijke teksten van de AB1966 en ouder hoeven deskundigen alleen de canon (dan wel "pachtsommen") vast te stellen, alleen onder de AB1994 en AB2000 de grondwaarde en de canon.

Blz. 17
2e alinea: OGA heeft in de raadsstukken uit 1966 geen duidelijke doelstellingen kunnen identificeren omtrent de gemeentelijke aanbieding.

Navraag bij het CHET-team leidt tot de volgende activiteiten bij de drie trajecten:

	Geaccepteerde aanbieding	Alleen deskundigen	Aanbieding, daarna taxatie
Aanmaken dossier	X	X	X
Berekenen GW en canon	X	-	X
Opstellen aanbieding	X	-	X
Controle canon en aanbieding	X	-	X
Besluit	X	-	-
Aanzeggen nieuwe AB's	-	X	-
Benoemen deskundigen	-	X	X
Rappelleren / tijdbewaking	…	…	…
Beoordelen rapporten	-	X	X
Aanzeggen nieuwe canon	X	X	X
Totaal ingeschatte tijd	**Ong. 2 hr**	**Ong. 1 hr 30**	**Ong. 2 hr 30**

Toelichting: er zijn een aantal basiswerkzaamheden die nodig zijn, ongeacht het procesverloop, zoals het aanmaken, uitzoeken en opstarten van het dossier en het aanzeggen van de nieuwe canon na acceptatie dan wel deskundigenrapport.
Daarnaast zijn er per traject een aantal afzonderlijke stappen, die ofwel bouwbloksgewijs, ofwel individueel per recht worden gedaan.
<< tijdsbesteding wordt nog nader uitgezocht >>

Blz. 18
Punt 5.3: en de erfpachter weet ook tijdig (ong. 3 jaar tevoren) wat z'n nieuwe canon wordt
Punt 6.3: dit is de afgelopen jaren met aanzienlijke regelmaat voorgekomen.
Wellicht kan voetnoot 17 in de hoofdtekst worden opgenomen?

Blz. 19
Laatste alinea: betreffen de waarnemingen in 2011 van 6-10, 11-20 en 21-50 alledrie slechts één bouwblok, of meer bouwblokken? Op basis van 1 bouwblok kan er wellicht geen algemene conclusie worden getrokken…

Blz. 21
1e alinea: Waardestijging komt niet alleen door "stedelijkheid, infrastructuur en onderhoud", maar ook door de gemeenschap in zijn algemeenheid ("het gegeven dat er op een plek veel mensen zijn, maakt die plek ook weer voor anderen interessant"), zodat de waardevermeerdering niet door een individu ontstaat, maar door de gemeenschap, en daarom de gemeenschap behoort toe te komen. Het is niet (oorzakelijk) gekoppeld aan gemeentelijke investeringen.

Blz. 22
1e zin: De gemeente bepaalt de grondwaarde op basis van een m2-prijs voor het erfpachtrecht *op basis van de grondwaarde voor bouwrijpe grond* (dus inderdaad zonder opstal), verminderd met *een depreciatiefactor vanwege het feit dat het een bestaande contractrelatie met een bestaande bebouwing betreft*. ("factor van waardedaling" is minder juiste term voor het waarderen van bestaande erfpacht).
Idem 2e alinea.
3.2.1. eerste zin: voetnoot toevoegen: dit betrof aanbiedingsbrieven van stadsdelen in de onderzochte periode. inmiddels is na de centralisatie in 2009 de inhoud van de gemeentelijke aanbiedingsbrieven, mede n.a.v. recente jurisprudentie, verbeterd.
3.2.1, 2e alinea: volgens OGA roept het woord "subjectieve" meer onduidelijkheid op dan dat het inhoudelijk iets toevoegt; de uitleg direct erna is duidelijk, zodat het woord "subjectieve" weg kan.

Blz. 23
1e zin: "*akte van levering*" vervangen door: "*uitgifteakte dan wel splitsingsakte*".
1e alinea: voetnoot opnemen: ten tijde van het opstellen van de onderzochte aanbiedingen bedroeg deze factor 0,75 resp. 0,80.
3e alinea, 1e zin: dit doen de afdelingen Kaders, Regie Productie en Vastgoedadvisering. Hierbij gebruiken zij ook aanvullende marktinformatie zoals rapportages van de NVM en door anderen gepubliceerde monitoren en vooruitzichten voor de verschillende vastgoedsegmenten.
3e alinea, laatste zin: reeds vanaf 2007 kent de Handleiding aparte tabellen voor bestaande bouw.

Voetnoot 23: de prijsstijging is geen onderdeel van de stichtingskosten. Wel worden de stichtingskosten jaarlijks geüpdatet voor de prijsstijgingen van de "ingrediënten" van de stichtingskosten.
Voetnoot 24: De door OGA gebruikte referenties voor de marktwaarden zijn ook ontleend aan transacties van erfpachtrechten, en niet van eigen grond. Dus OGA gebruikt geen eigen-grond waarden voor bepaling van de erfpachtgrondwaarde, maar erfpachtwaarden, waar de erfpachtcorrectie (voor zover in de praktijk aanwezig) reeds in verwerkt zit.

Blz. 24
2e zin: t/m 2010 hanteerde de gemeente een factor van 0,60 (ofwel 40% korting), vanaf 1-1-2011 hanteert de gemeente 0,75 (25% korting). Dit was een apart Collegebesluit dd. 7 december 2010, nr. BD2010-008294; vanwege bestuurlijke termijnen is dit toen niet tijdig in de Handleiding terechtgekomen, waardoor deze verandering pas in de Handleiding 2012 staat).

Blz. 26
Boven tabel: wellicht voor de volledigheid toevoegen: "*de keuze voor de exacte hoogte van de grondquote wordt, behoudens bovenstaand citaat, niet verder onderbouwd in de rapporten*".
3.3.1 derde zin: "destijds" was in 2000, bij het vaststellen van de AB2000.
Laatste zin: dit is voor geïnteresseerde burgers wel te checken via bijv. http://www.obligaties-info.nl/Staatsobligaties.html of

http://www.dsta.nl/Actueel/Statistieken/Rentereeksen_Nederlandse_staatsobligaties. Wanneer een erfpachter daar expliciet om vraagt, kan de gemeente de toelichting desgewenst verstrekken (is tot op heden nog niet gevraagd). Tekstsuggestie: op 1 na laatste zin: "*Voor een erfpachter*" vervangen door: "*Voor de gemiddelde erfpachter*"

Blz. 29
Tabel "scheiden opstalwaarde": De gemeente doet niet "Grondwaarde verminderen met stichtingskosten", maar "*marktwaarde* verminderen met stichtingskosten"
Tabel "korting": de gemeentelijke korting is bij CHET eveneens vast, omdat het variabele deel van de korting alleen de eerste 20 jaar vanaf de 1e uitgifte betreft, en de korting daarna vast is, terwijl de rechten bij CHET minimaal 50 jaar oud zijn (en dus al 30 jaar lang "recht hebben" op een vast kortingspercentage.
Tabel "korting": deskundigen rekenen de korting in de praktijk ook alleen over de grondwaarde, en niet over de opstalwaarde (omdat wij hen vragen, alleen de grondwaarde te waarderen).

Blz. 30
In alle 91 dossiers waarin afd. Kaders een afwijking constateerde, is deze gecorrigeerd, zodat na de controle een correcte aanbieding is verstuurd. De interne controle blijkt dus een effectief vangnet om de juistheid van de aanbieding te garanderen.

Blz. 31
Voor € 163 en € 591: "gemiddeld" toevoegen (wellicht is een gemiddeld % t.o.v. de aangeboden canon informatief gezien ook interessant).

Blz. 32
1e alinea, *"Het accepteren (…) dan wel een reële keuzemogelijkheid te zijn."* Het is feitelijk toch een reële keuzemogelijkheid? Dat in veel (maar niet alle) gevallen de deskundigentaxatie lager uitkomt doet daar op zichzelf niet aan af. Tekstvoorstel: *"Het accepteren (…) dan wel een voor erfpachters aanvaardbare keuzemogelijkheid te zijn."*
1e alinea, de zin: "*Uit het percentage erfpachters dat de gemeentelijke aanbiedingen heeft afgewezen (tussen de 48% en 60%), maken wij op dat de gemeentelijke aanbieding voor deze groep dermate onaantrekkelijk is dat zij liever hun heil zoeken bij deskundigen*". OGA maakt hierbij de kanttekening dat uit het onderzoek juist blijkt dat in een aantal gevallen deskundigen ook hoger uitkomen dan de gemeentelijke aanbieding. Verder stelt OGA voor om de woorden "*hun heil zoeken bij*" te vervangen door de meer feitelijke bewoordingen "*kiest voor canonvaststelling door*".
3e alinea onderaan *"De ongelijke behandeling is logisch gegeven het systeem*". De term "ongelijke behandeling" heeft een juridische lading i.r.t. de ABBB. Beter zou de formulering zijn: "*De verschillende procedures met het risico op ongelijke uitkomsten*".

Zie verder opmerkingen bij bijlagen voor het bedrag van € 364,55 en 971,25.
Onderaan wellicht ter info toevoegen: dit zijn alleen gemeentelijke kosten; een taxatie leidt ook voor de erfpachter tot € xxx taxatiekosten.

Blz. 34
Pagina 9 vermeldt de onderzoeksvragen inzake doeltreffendheid en doelmatigheid. Deze zijn nevenschikkend geformuleerd. Op pagina 34 echter wordt een uitspraak over de doelmatigheid gedaan binnen de context van de geconstateerde doelmatigheid. De doelmatigheid wordt hiermee ondergeschikt gemaakt aan / afgeleid van de mate van doeltreffendheid. Volgens OGA correspondeert de formulering op blz. 34 niet met de formulering van de onderzoeksvragen op blz. 9.

In het kader van doelmatigheid is minder relevant dat het risico bestaat dat de komende jaren het omslagpunt wordt bereikt; relevant is dat de marge erg gering is en mogelijk bij afnemend draagvlak voor het erfpachtstelsel verder zal afnemen waardoor ook de doelmatigheid verder afneemt.

Overigens: OGA verwacht de komende jaren juist meer geaccepteerde aanbiedingen, omdat de CHET de komende jaren verschuift van duurdere stadsdelen (Zuid, West) naar goedkopere stadsdelen (Noord, Zuidoost). Doordat de residuele grondwaarden en canons "buiten de Ring" veelal fors lager zijn dan "binnen de Ring", vermoedt OGA dat het verschil tussen de door OGA en door deskundigen vastgestelde canons in Noord en Zuidoost aanzienlijk kleiner zal zijn dan binnen de Ring.

Bijlage 1

Blz. 35

Het doel van Hermes toevoegen: Hermes is – in overleg met ACAM – gemaakt om de actuele gegevens per erfpachtrecht op te slaan en het proces van financieel en juridisch erfpachtbeheer te vergemakkelijken. Het is NIET gebouwd als historische database of als analyse instrument. Zie verder de bij blz. 11 gemaakte opmerkingen.

Blz. 36

1e alinea, "*Bureau Erfpacht kon hier geen verklaring voor geven*" aanvullen met "*daarom zijn deze 59 dossiers handmatig uitgezocht met behulp van door Bureau Erfpacht verstrekte archiefstukken*".

Blz. 38

Tabel, de rij bij 11: betreft geen "*verticale splitsing*" (= perceelsplitsing) maar "*horizontale splitsing*" (= splitsing in appartementsrechten).
7e zin: Wellicht ter toelichting: het "scanproject stadsdeeldossiers" bij Pantar loopt nog (is medio 2012 in afrondende fase)

Bijlage 2

Blz. 43

5e alinea: depreciatie werd niet slechts wegens draagvlak ingevoerd, maar ook vanwege het inhoudelijke inzicht bij de gemeente dat bebouwde grond niet één op één vergeleken kan worden met bouwrijpe grond.
Onder kopje CHET: Ik neem aan dat hier 1988 ipv 1998 bedoeld wordt?
Suggestie is hier ook nog iets te vermelden als: "De Handleiding Grondprijsbepaling, die jaarlijks door het College wordt vastgesteld, bevat de uitwerking van de grondprijzen binnen de kaders van het door de raad jaarlijks vastgestelde grondprijsbeleid".
Laatste zin: moet het woord "Daarnaast" niet worden vervangen door "hierbij"? Redenering moet zijn: 1. Prijs per m2 woonoppervlak is afhankelijk van de geografische lokatie en 2. Grondwaarde is vervolgens afhankelijk van aantal m2.

Blz. 46

1e alinea: De bijlage zou hiermee moeten beginnen. En dan daarna blz. 43 e.v..
midden eerste alinea: "de prijsstijging" is en kán geen onderdeel van de stichtingskosten.
2e alinea 1e zin en 3e alinea 1e zin: vanaf 2007 zijn er weer afzonderlijke tabellen voor bestaande woningbouw.
Laatste zinnen: De reden voor depreciatie is niet veroudering, maar het beperkt gebruik (door aanwezige opstal) en de reeds bestaande contractsrelatie met de gemeente.

Blz. 47

4e en 5e alinea: voor de CHET niet relevant, want deze is pas na 50 of 75 jaar (idem blz. 48 1e en 2e alinea).

Blz. 48

3e alinea, 1e zin: per 1 januari 2011 (en niet 2012).
Voetnoot 40 en 41: het betreft Collegebesluit dd. 7 december 2010, nr. BD2010-008294.
Voetnoot 41: Hier staat "zie Wethouder grondzaken" deze notitie was slechts een intern gemeentelijk concept en is nooit officieel vastgesteld; het reeds eerder genoemde Collegebesluit omtrent de depreciatiefactor (7 december 2010) wel, en is daarom geschikter voor gebruik in dit rapport.

Bijlage 3

Blz. 51

p.51, net onder het midden*: "Vervolgens heeft de gemeenteraad besloten om het delegatiebesluit in stand te laten maar dat de (voorzitter van de) dagelijkse besturen een (volmacht en) mandaat zouden verlenen aan de directeur OGA om de CHET ook juridisch uit te voeren."* Niet de gemeenteraad, maar het College (met besluit nr. BD2009-003664 dd. 26 mei 2009) heeft dat besloten.

Einde eerste alinea onder bestuursrecht. Over welke twee "andere uitzonderingen" gaat het hier, en zijn die relevant voor erfpacht en voor de CHET?

Laatste regels pagina. Er staat dat de twee-wegenleer en dergelijke "*niet van toepassing*" zijn. Juridisch is juister: "*niet relevant*" zijn.

Blz. 52

3e alinea: ik zou beginnen met: "in de oude Algemene Bepalingen van 1955 en ouder"

Blz. 53

Laatste zin. Welke andere situaties? OGA neemt aan dat hier gedoeld wordt op bestemmings- en bebouwingswijzigingen?

Blz. 54

Bij taxatie-instructie van MVA aanvullen: de MVA heeft deze instructie inhoudelijk onafhankelijk van de gemeente opgesteld.

10e regel van onder: "*Binnen OGA (…) methode van OGA voortvloeit*": dit is een toelichtende uitwijding uit een gespreksverslag, die niet zozeer bedoeld was voor het rapport. Beter is de zin: *"Binnen het OGA worden er hogere eisen gesteld aan de motivatie en verifieerbaarheid van de taxatierapporten die door de deskundigen worden opgesteld. Uit de controles van deze rapportages komt naar voren dat sommige deskundigencommissies hun eigen uitgangspunten voor de berekening van de grondwaarde niet consequent hanteren. Dit leidt er toe dat in een groot aantal gevallen de taxaties lager uitvallen dan het geval zou zijn geweest als de deskundigen, hun eigen methodiek consequent zouden hebben toegepast. Uiteindelijk betekent dit voor de gemeente dat zij inkomsten misloopt als de deskundigen hun taxatie niet voldoende motiveren en niet valt te verifiëren of zij hun eigen methodiek consequent toepassen. Ook loopt de gemeente het risico op juridische procedures wanneer de inhoud van taxatierapporten onvoldoende, of niet consequent genoeg, is onderbouwd."*

Blz. 55

Laatste alinea, *"De mandaatbepaling dat de directeur OGA mag afwijken van het grondprijzenbeleid is een interne werkbevoegdheid."* De bevoegdheid tot afwijking van het grondprijsbeleid is opgenomen in het mandaatbesluit door het College (meest recent vastgesteld op 22 maart 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 28).

Laatste alinea: "De vraag is of dit wel is toegestaan". Voorstel: deze zin weglaten, omdat deze meer vragen oproept dan beantwoordt. De strekking wordt door de volgende zin voldoende duidelijk.

Bijlage 4

Blz. 57

Voetnoot 54: De € 8,6 mln is een afgerond bedrag (incl. overhead e.d.), onafgerond is het € 8.553.989. Dit is relevant voor de afronding van het gemiddelde bedrag.

Verder heeft Bureau Erfpacht wel 69 medewerkers, maar heeft het 61 FTE omdat niet alle medewerkers full time werken. In 2011 hebben deze medewerkers 75.858 uren productief gewerkt. Dan is het gemiddelde uurtarief € 112,76. Gezien de afronding van het aantal benodigde uren (op 10 resp. 15 minuten) stelt OGA voor om dit bedrag af te ronden naar € 112 of € 113.

Blz. 58

Gezien de afronding van het aantal benodigde uren (op 10 resp. 15 minuten) stelt BE voor om het percentage van 62,466% af te ronden naar 62,5% (kan nog wijzigen n.a.v. bovenstaande).