Onderwerp
Beleid inzake controleren deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak van een erfpachtrecht.

Het college van burgemeester en wethouders besluit
In te stemmen met:
Het beleid inzake het controleren van deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak van een erfpachtrecht en bijbehorende kabinet-bijlage. Op hoofdlijnen houdt het beleid het volgende in:

- Het controleren van de gegevens van het erfpachtrecht.
- Het narekenen van de berekeningen.
- Gecontroleerd wordt of de rekenmethode correct is en toepasbaar voor het betreffende geval.
- Gecontroleerd wordt of de totstandkoming van de grondwaarde en canon voldoende gemotiveerd en onderbouwd is.
- De werkwijze indien de gemeente van mening is dat het rapport ook na het toepassen van hoor en wederhoor niet correct is dan wel onvoldoende gemotiveerd.
- Eventuele mogelijkheden om gemaakte kosten en/of geleden schade op de deskundigen te verhalen.

Bestuurlijke achtergrond
Op 22 oktober 2012 hebben raadsleden van D66, VVD en CDA de Rekenkamer Amsterdam verzocht nader onderzoek te doen naar de rechtmatigheid van het erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de Rekenkamer op 28 mei 2013 de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* aan de gemeenteraad gezonden. In deze brief doet de Rekenkamer 4 aanbevelingen aan het college.

Voorafgaand aan het versturen van de Rekenkamerbrief heeft het college de mogelijkheid gekregen bestuurlijk te reageren op de concept-brief. In deze bestuurlijke reactie is vermeld dat het college de directeur OGA opdracht heeft gegeven aan het college beleid inzake het controleren van deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak ter vaststelling zal worden voorgelegd. Onderdeel van het beleid is een kabinet-bijlage. Deze bijlage is kabinet, omdat het de elementen bevat waar een deskundigenrapport volgens de gemeente aan moet voldoen. Deze elementen zijn afgeleid uit twee vonnissen van de rechtbank (uit 2009 en 2013). Het is derhalve een interpretatie van de jurisprudentie van de gemeente. Een deskundigencommissie die bij een canonherziening einde tijdvak de opdracht heeft gekregen de grondwaarde en canon in het kader van een canonherziening einde tijdvak te bepalen dient onafhankelijk te zijn. De invloed van de gemeente en de erfpachter gaat in beginsel dan ook niet verder dan het aanwijzen van één van de drie deskundigen. Om deze reden wordt de bijlage met elementen waar een deskundigenrapport volgens de gemeente aan moet voldoen niet openbaar gemaakt.

Onderbouwing besluit
Onderstaande toetsing en werkwijze worden uitgevoerd door ambtenaren van OGA die bij Bureau Erfpacht belast zijn met de canonherzieningen bij het einde van het tijdvak (CHET-team), die deel uitmaken van de werkgroep Reviewing Taxatierapporten (RTR-werkgroep) en door ambtenaren die bij OGA juridisch advies geven.

Controle van een deskundigenrapport
Een deskundigenrapport op gesteld in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak van een erfpachtrecht wordt door de gemeente gecontroleerd op de volgende punten:

- De gegevens (CHET-team):
  De adresgegevens, de kadastrale gegevens, de gegevens van het erfpachtrecht en gegevens van de erfpachter worden gecontroleerd op juistheid.

- De berekeningen (CHET-team):
  Alle berekeningen die in het rapport zijn opgenomen worden nagerekend. Het gaat er niet om of de wijze van berekenen naar het oordeel van de gemeente juist is, maar slechts of de berekening correct is uitgevoerd.

- De rekenmethode (RTR-werkgroep):
  De toegepaste rekenmethode van de grondwaarde en canon worden gecontroleerd. Het gaat er daarbij niet om dat dezelfde rekenmethode wordt gebruikt die de gemeente toepast. Van belang is of de toegepaste methodiek logisch is en correct is uitgevoerd.

- Onderbouwing van de totstandkoming van de grondwaarde en het canonpercentage (CHET-team en RTR-werkgroep):
  Zowel in een het vonnis van 25 maart 2009 als in het vonnis van @@ 2013 heeft de rechtbank bepaald dat @@@.
  Voor zowel de gemeente als de erfpachter moet duidelijk en controleerbaar zijn op welke wijze de grondwaarde en canon tot stand zijn gekomen en waarom de deskundigen tot dat oordeel zijn gekomen.

- Bijlage *Criteria deskundigenrapport canonherziening einde tijdvak (CHET-team)*:
  Getoetst wordt of het rapport voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de bijlage. De criteria zijn door de gemeente afgeleid uit de vonnissen van de rechtbank. Het betreft derhalve een interpretatie van de gemeente. Omdat de deskundigencommissie onafhankelijk dient te zijn, worden de criteria niet openbaar gemaakt. Op deze wijze wordt voorkomen dat de deskundigencommissie op enige wijze wordt gestuurd of beïnvloed door de gemeente.

Werkwijze indien een deskundigenrapport niet voldoet aan de criteria van de gemeente

- Overleg met de erfpachter (CHET-team en juridisch adviseurs):
  Indien een deskundigenrapport, ook na het toepassen van hoor en wederhoor, niet aan de criteria voldoet, zou de gemeente bij de rechter vernietiging van het rapport kunnen vorderen. Hiervoor dient de gemeente de erfpachter (als haar contractuele wederpartij) te dagvaarden. Omdat het dagvaarden van een erfpachter in een dergelijk geval een grote impact heeft, zal de gemeente eerst in contact treden met de erfpachter om te onderzoeken hoe de erfpachter het deskundigenrapport beoordeelt.

  Wanneer ook de erfpachter van mening is dat het rapport niet voldoet aan de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt, kunnen de erfpachter en de gemeente overeenkomen dat het deskundigenrapport niet geldig is. In dat geval zullen de gemeente en de erfpachter gezamenlijk een nieuwe deskundigencommissie aanwijzen, waarbij de erfpachter en de gemeente beiden een deskundige aanwijzen. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan. In overleg met de nieuwe deskundigencommissie worden nieuwe termijnen overeengekomen voor het opstellen van het deskundigenrapport.

- Vorderen vernietiging deskundigenrapport (Juridisch adviseurs):
  Indien het overleg met de erfpachter zoals hierboven omschreven niet tot het gewenste resultaat leidt, zal de gemeente bij de rechter vernietiging van het deskundigenrapport vorderen. Hiertoe zal de erfpachter worden gedagvaard.

- Verhaal kosten deskundigen (Juridisch adviseurs):
  Indien de gemeente en de erfpachter samen overeenkomen dat een rapport niet aan de criteria voldoet of indien het rapport door de rechter wordt vernietigd, zal worden bekeken of het mogelijk is om de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen en kosten en eventuele schade op de deskundigen te verhalen. Hiervoor zal de meest recente jurisprudentie worden geraadpleegd.
  De erfpachter en de gemeente kunnen hierin samen optreden, maar beiden kunnen ook individueel optreden.

Uitkomsten advies
n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg
n.v.t.

Behandeling in raadscommissie
Ter kennisname naar de commissie Bouwen, Wonen en Klimaat van @@@ 2013.

Datum van behandeling in gemeenteraad
n.v.t.

Financiële paragraaf
n.v.t

Geheimhouding
Artikel 10 lid 2 sub g Wet Openbaarheid Bestuur **(denk ik)**
De bijlage *Criteria deskundigenrapport canonherziening einde tijdvak* is niet openbaar om beïnvloeding van de onafhankelijke deskundigencommissie te voorkomen.

Voorlichting en communicatie
n.v.t.

Stukken
Bijlage *Criteria deskundigenrapport canonherziening einde tijdvak*

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

mr. 5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e @oga.amsterdam.nl; tel.nr. 5.1.2e

Beslissing