Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bureau Erfpacht

Notitie gevraagde beslissingen

Aan	Management Team, Bureau Erfpacht
Van	[redacted]
Kopie aan	
Datum	6 februari 2013
Kenmerk	-
Onderwerp	Opdracht aan deskundigen in het kader van de Canonherziening einde tijdvak en betalen van de facturen van de deskundigen

---

Inleiding:

Huidige werkwijze
Momenteel stuurt de Gemeente Amsterdam bij een CHET *mede namens de erfpachter(s)* een opdracht aan de twee aangewezen deskundigen met het verzoek een derde deskundige aan te wijzen.

De deskundigen versturen uiteindelijk 1 factuur aan de Gemeente en 1 factuur aan de erfpachter, ieder voor de helft van de kosten. Wanneer de erfpachter de factuur niet betaalt, dan schakelen de deskundigen uiteindelijk een incassobureau in.

Probleem
Het incassobureau kan de vordering niet bij de erfpachter innen, omdat de erfpachter nergens een handtekening heeft gezet voor het verstrekken van de opdracht aan de deskundigen. De deskundigen zitten daarom met oninbare vorderingen.

De Gemeente verstuurt de opdracht aan de deskundigen en bepaalt de inhoud van de opdracht. Dit is nergens in de algemene bepalingen met zoveel woorden vastgelegd, maar in de praktijk is dit altijd zo geweest. Dit ligt ook in de lijn der verwachting nu de Gemeente de procedure CHET op heeft gestart en het overzicht en de expertise heeft. Uit de algemene bepalingen volgt wel, dat de erfpachter de helft van de taxatiekosten dient te betalen.

De Gemeente is derhalve de enige opdrachtgever en dient daarom, juridisch gezien, de volledige factuur te betalen en daarna de erfpachter aan te spreken voor de helft van de kosten.

Oplossing
Er zijn drie mogelijke oplossingen:

1. De Gemeente betaalt vanaf heden de totale factuur aan de deskundigen en brengt daarna de helft van de kosten bij de erfpachter in rekening;

2. De deskundigen sturen 1 factuur aan de Gemeente en 1 factuur aan de erfpachter, ieder voor de helft van de kosten. Als de erfpachter niet betaalt, dan betaalt de Gemeente alsnog het aandeel van de erfpachter aan de deskundigen en brengt daarna deze kosten in rekening bij de erfpachter;

3. De erfpachter tekent voor mede-opdrachtgeverschap (bijv. op het bericht waarmee hij een deskundige aanwijst) en wordt zodoende mede-opdrachtgever. De deskundigen sturen daarna 1 factuur aan de Gemeente en 1 factuur aan de erfpachter, ieder voor de helft van de kosten.

Optie 1: Voordeel van optie 1 is dat dit juridisch de meest zuivere weg is. Nadeel is dat de gemeente per bouwblok aan alle erfpachters een aparte factuur moet sturen. Dit brengt veel extra werkzaamheden met zich mee voor de financiële afdelingen binnen OGA ten opzichte van de huidige werkwijze.

Optie 2: Juridisch blijft de gemeente de opdrachtgever maar de deskundigen sturen de factuur naar de erfpachter (‘namens de gemeente’). Voordeel ten opzichte van optie 1 is dat dit minder werk betekent voor de financiële afdelingen, omdat de erfpachter veelal de factuur gewoon zal betalen. Nadeel is wel dat wanneer de erfpachter de factuur niet betaalt, de Gemeente alsnog een factuur zal moeten sturen aan de erfpachter.

Wanneer wordt gekozen voor deze optie, dan moeten er goede afspraken gemaakt worden met de deskundigen: bijvoorbeeld dat de deskundigen eerst twee keer de erfpachter moet rappelleren, voordat hij de factuur naar de Gemeente mag sturen (met daarbij een kopie van de twee rappelbrieven). Dit zou in de standaard opdrachtbrief opgenomen kunnen worden, maar dit verdient niet de voorkeur omdat een voorbeeld van de opdrachtbrief aan de erfpachter wordt verstuurd. Beter is om dit individueel met iedere deskundige overeen te komen. Verder dient dit in april 2013 op het taxateursoverleg aan de orde te komen.

Optie 3: Voordeel van deze optie is, dat de deskundigen de oninbare vorderingen kunnen overdragen aan een incassobureau en dat de Gemeente hier geen rol (meer) in speelt. Een nadeel is dat de erfpachter mede verantwoordelijk wordt voor de inhoud van de opdrachtbrief en dat hierover veel discussie kan ontstaan. Een ander nadeel is dat er altijd erfpachters zijn die niet reageren op het verzoek een deskundige aan te wijzen: hiervan heb je dan geen handtekening en dan zal alsnog voor optie 1 of optie 2 moeten worden gekozen.

Advies: De afdeling JZ is geraadpleegd en bovenstaande is besproken. Advies is, na alles overwogen te hebben, te kiezen voor optie 2 omdat dit de meest praktische oplossing is.

Gevraagde beslissing(en):

- **Te kiezen voor 1 van bovenstaande drie opties**
- **Te bepalen per wanneer deze wijziging zal worden doorgevoerd**
- **Te bepalen op welke wijze wij dit met de deskundigen overeen dienen te komen (met iedere deskundige individueel of in de standaard opdrachtbrief)**
- **Te bepalen hoe om te gaan met de bestaande oninbare vorderingen van de deskundigen**

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT