Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan [redacted]
Van Chet-team
Datum 3 april 2013
Kenmerk 2013-4156
Onderwerp in hoeverre is daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van taxatierapporten

Naar aanleiding van de *Rekenkamerbrief 2013 - 05* van 25 maart 2013 getiteld "Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht" dient deze memo. Op pagina 3 van de brief worden verscheidende aanbevelingen genoemd. Aanbeveling 1 luidt: "Onderzoek in hoeverre daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van taxatierapporten…".

Om een duidelijk beeld te krijgen wat er precies sinds 2010 wordt ondernomen met betrekking tot de beoordeling van de taxatierapporten zijn diverse bronnen geraadpleegd.

Collega's

[redacted] heeft vanaf 2009 bij Bureau Erfpacht veel canonherziening einde tijdvak procedures (chet's) voor zijn rekening genomen. Volgens [redacted] werden reeds in 2009 alle binnenkomende rapporten gecontroleerd. De behandelaar controleerde de naw gegevens, de bestemming en de berekening.

Tevens heb ik voormalig chet-coördinator [redacted] gevraagd wat er toentertijd werd gedaan omtrent de beoordeling van de taxatierapporten. [redacted] is van 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 coördinator van het chet-team geweest. Hij geeft aan dat sinds het NLVE-vonnis van 25 maart 2009 alle taxatierapporten worden gecontroleerd. Het controleren omvat het checken van de naw gegevens, de bestemming, de motivering en de berekeningen. Ingeval er onduidelijkheden waren werden [redacted] (juridisch) en [redacted] (financieel) ingeschakeld. Ook werd er altijd een bijlage naar de deskundigen gestuurd waarop staat aangegeven waaraan een taxatierapport moet voldoen (richtlijn van [redacted] zie bijlage). Volgens [redacted] zijn de taxatierapporten sinds 2010 veel uitgebreider, duidelijker en beter gemotiveerd dan voorheen.

Taxateursoverleg

Twee keer per jaar wordt het taxateursoverleg georganiseerd. Uit de notulen van het taxateursoverleg[1] komt naar voren dat het NLVE-vonnis meerdere keren door het OGA is aangekaart. Eind 2009 wordt de deskundigen verteld dat binnen het OGA kritischer naar taxatierapporten wordt gekeken. Aandachtspunten zijn onder meer (doch niet uitsluitend):

- toelichting van de factoren die geleid hebben tot de conclusie dat een object op redelijk tot goede stand is gelegen;
- toelichting van de aspecten van het taxatierapport die intuïtief zijn bekeken;
- de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens het proces van hoor en wederhoor;

[1] Dit komt onder andere naar voren uit de notulen van het taxateursoverleg d.d. 22 juni en 24 november 2009.

- de taxatiemethode die is toegepast.

Reviewing taxatierapporten (RTR)

Sinds mei 2012 worden alle binnenkomende (concept)taxatierapporten (naast de behandelaar van het betreffende bouwblok) door een vaste groep[2] beoordeeld. De groep controleert onder andere de berekeningen en de juridische correctheid van de taxatierapporten.

Werkinstructies

Al in de werkinstructie CHET (versie uit 2010) wordt onder het kopje 'Controle (concept)taxatierapport' verwezen naar richtlijn van [redacted] naar aanleiding van het NLVE-vonnis en werd daarnaast opgenomen als bijlage.
In de werkinstructie CHET is begin 2013 onder het kopje 'Controle (concept)taxatierapport' opgenomen dat de werkgroep RTR (reviewing taxatierapporten) de conceptrapporten nakijkt. Daarbij wordt wederom verwezen naar de richtlijn van [redacted] met betrekking tot het NLVE-vonnis.

[2] De groep heeft de naam "reviewing taxatierapporten" (RTR) gekregen. De groep bestaat uit een gemêleerd gezelschap. Naast erfpachtbeheerders zijn er onder andere collega's van Beleid en Vastgoedadvisering aangehaakt.