Nummer BD2013-004608
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van
7 mei 2013

Kabinet

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Bestuurlijke reactie op brief Rekenkamer Amsterdam inzake "Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek"

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de Rekenkamerbrief van de Rekenkamer Amsterdam inzake *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht*. Vanwege overwegingen van eigen doelmatigheid en vanwege de beperkte directe materiële gevolgen van een dergelijk onderzoek voor erfpachters heeft de Rekenkamer besloten voorlopig geen onderzoek te zullen starten. De Rekenkamerbrief bevat de volgende vier aanbevelingen voor het college van burgemeester en wethouders:
   - Onderzoek in hoeverre daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering is gegeven aan de getroffen maatregelen inclusief de interne werkinstructie voor de beoordeling van taxatierapporten en rapporteer hierover aan de raad.
   - Ga na of het mogelijk is dat de gemeente en de erfpachter samen, de deskundigen kunnen binden aan het hanteren van criteria die voortvloeien uit de jurisprudentie.
   - Ga na of het mogelijk is dat de gemeente en de erfpachter samen, een rapport dat niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen niet te accepteren om zo een kostbare en langdurige gang naar de rechter te voorkomen.
   - Ga na of het mogelijk is dat de gemeente en de erfpachter samen, afzien van een vergoeding aan deskundigen of kosten verhalen op de deskundigen wanneer een rapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
2. In te stemmen met bijgaande bestuurlijke reactie op het concept van de Rekenkamerbrief van de Rekenkamer. In die reactie wordt ingegaan op de vier aanbevelingen die de Rekenkamer aan het college heeft gedaan.
3. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot deze voordracht inclusief alle onderliggende stukken (bijlagen) tot het moment dat de Rekenkamer Amsterdam haar definitieve Rekenkamerbrief inclusief de onderhavige bestuurlijke reactie openbaar maakt.

Reden spoed

Op 17 april 2013 heeft de Rekenkamer aan het college een concept van de Rekenkamerbrief toegestuurd, met het verzoek uiterlijk 8 mei 2013 te reageren. Gezien de beperkte tijd om te reageren is dit niet mogelijk op een andere manier dan door middel van een spoedvoordracht.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 oktober 2012 hebben de raadsleden mevrouw Visser (D66), de heer Van de Ree (VVD) en de heer Van Drooge (CDA) de Rekenkamer Amsterdam schriftelijk verzocht tot een nader onderzoek naar de rechtmatigheid en doelmatigheid van de uitvoering van het erfpachtbeleid Amsterdam.

Dit verzoek is gedaan vanwege:

- de toezegging van de wethouder bij erfpachtherziening in 2000;
- de uitkomsten in de zaak Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de zaak Honnebier, en
- de bevindingen in en behandeling van het rekenkamerrapport *Canonherzieningen einde tijdvak De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht* in de raadscommissie BWK van 26 september 2012.

Op 17 april 2013 heeft de Rekenkamer een concept van de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* toegestuurd aan het college. In de begeleidende brief van 17 april 2013 verzoekt de Rekenkamer het college om een bestuurlijke reactie op het concept van de Rekenkamerbrief. In het bijzonder verzoekt de Rekenkamer uw college om te reageren op de vier aanbevelingen die de Rekenkamer doet. De bestuurlijke reactie, eventueel voorzien van een nawoord, zal integraal worden opgenomen in de definitieve Rekenkamerbrief.

Onderbouwing besluit

Ad. 1
Gezien de rekenkamerbrieven van 31 oktober 2012 (@onderwerp@), 27 maart 2013 (@onderwerp@) en 4 april 2013 (@onderwerp)betwijfelt de Rekenkamer of verder onderzoek naar de doelmatigheid van de uitvoering van het erfpachtstelsel op dit moment nog nieuwe inzichten zal opleveren.

Met betrekking tot de rechtmatigheid heeft de Rekenkamer een verdere oriëntatie noodzakelijk geacht en is gestart met een voorstudie. Op grond van deze voorstudie is de Rekenkamer tot de conclusie gekomen dat de gemeente in de zaak Honnebier en de zaak NLVE niet onrechtmatig heeft gehandeld door deskundigenrapporten te accepteren die niet voldeden aan de daaraan te stellen eisen.

De Rekenkamer stelt dat de gemeente wel onrechtmatig kan handelen indien zij haar eigen regels niet naleeft of het geldende recht bewust overtreedt. Voor dit laatste heeft de Rekenkamer in de voorstudie geen aanleiding gevonden.
Sinds 2010 heeft de gemeente een interne werkinstructie ingevoerd en maatregelen getroffen om de deskundigenrapporten te beoordelen en te verbeteren. De vraag of het college uitvoering geeft aan deze interne werkinstructie en daar ook consequenties aan verbindt indien dat noodzakelijk is, zou voor rekenkameronderzoek in aanmerking kunnen komen.

Vanwege overwegingen van eigen doelmatigheid heeft de Rekenkamer besloten dit onderzoek voorlopig niet uit te voeren, omdat de beperkte informatie die dit onderzoek oplevert niet opweegt tegen de onderzoeksinspanningen. Daarbij heeft de Rekenkamer meegewogen dat de directe materiële gevolgen van een dergelijk onderzoek beperkt zijn, omdat het onderzoek geen antwoord zal geven op de vraag of erfpachters te weinig of te veel canon betalen als gevolg van een taxatierapport dat niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen

De rekenkamer doet het college de volgende vier aanbevelingen:

1. Onderzoek in hoeverre daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering is gegeven aan de getroffen maatregelen inclusief de interne werkinstructie voor de beoordeling van taxatierapporten en rapporteer hierover aan de raad.
2. Ga na of het mogelijk is dat gemeente en de erfpachter samen, de deskundigen kunnen binden aan het hanteren van criteria die voortvloeien uit de jurisprudentie.
3. Ga na of het mogelijk is dat gemeente en erfpachter samen, een rapport dat niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen niet te accepteren om zo een kostbare en langdurige gang naar de rechter te voorkomen.
4. Ga na of het mogelijk is dat gemeente en erfpachter samen, afzien van een vergoeding aan deskundigen of kosten verhalen op de deskundigen wanneer een rapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Ad. 2
Met betrekking tot de eerste aanbeveling zal de wethouder Grondzaken door OGA laten inventariseren op welke wijze uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van deskundigenrapporten *staat dit al niet (deels) in het RK-rapport (pag. 11)?* en hierover rapporteren aan de raad. Het college geeft de directeur OGA tevens de opdracht om de interne werkinstructie in 2013 formeel vast te laten stellen door het college. *Mis de motivatie hiervoor (drie jaar lang wordt er niks vastgesteld en nu 'opeens' op stel en sprong).*

Uitgangspunt van de deskundigenprocedure in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak is echter de onafhankelijkheid van de deskundigencommissie. Om deze onafhankelijkheid te waarborgen wordt één deskundige aangewezen door de erfpachter en één deskundige door de gemeente. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan. De gemeente (en de erfpachter) mag de deskundigencommissie niet beïnvloeden in hun oordeel. Indien het deskundigenrapport, ook na het toepassen van hoor en wederhoor, naar het oordeel van de gemeente niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en zij vernietiging van het rapport wenst, rest in beginsel niets anders dan de contractuele wederpartij (zijnde de erfpachter) te dagvaarden.

Met betrekking tot de tweede en de vierde aanbeveling is van belang dat de gemeente in de opdracht aan deskundigen de voorwaarde stelt dat de rapporten voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt. Het is echter aan de deskundigen om de betreffende jurisprudentie te interpreteren.
Een deskundigenrapport heeft de status van een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Indien gebondenheid aan de beslissing in verband met de inhoud of de wijze van totstandkoming daarvan in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn, kan een deskundigenrapport door de erfpachter of de gemeente ter vernietigiging aan de rechter worden voorgelegd.

Voorts is van belang of op deskundigen een resultaatsverplichting rust of een inspanningsverplichting. Voor wat betreft de gezamenlijke vaststelling van een nieuwe erfpachtcanon *het gaat toch niet om gezamenlijke vaststelling van de canon maar om het binden van deskundigen aan criteria?* blijkt uit de jurisprudentie dat

hiervoor op de deskundigen een inspanningsverplichting rust. Elk van de deskundigen is evenwel gehouden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. Uit jurisprudentie blijkt voorts dat terughoudendheid moet worden betracht als het gaat om het aannemen van aansprakelijkheid van bindend adviseurs voor tekortkomingen in de uitvoering van de opdracht. Slechts indien de rechter oordeelt dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn aan de fouten van deskundigen geen gevolgen ten nadele van de bindend adviseurs te verbinden, is het wellicht mogelijk de deskundigen aansprakelijk te stellen.

OGA is van mening dat van de deskundigen mag worden verwacht dat de eisen die de jurisprudentie stelt aan deskundigenrapporten in acht worden genomen. De gemeente zal derhalve per individueel alles in het werk stellen dat kwalitatief goede deskundigenrapporten worden opgesteld, binnen de mogelijkheden die de wet hiertoe biedt.
Eigenlijk wordt nu geen concreet antwoord gegeven op aanbevelingen 2 en 4. Gaan we nog mogelijkheden na of is de conclusie dat dat overbodig is?

Met betrekking tot de derde aanbeveling is van belang dat het vorderen van vernietiging van een deskundigenrapport niet de enige mogelijkheid is. Partijen kunnen in onderling overleg overeenkomen een deskundigenrapport niet te accepteren en een nieuwe deskundigencommissie aan te wijzen teneinde de canon vast te stellen. Dit heeft als voordeel dat de gemeente niet over hoeft te gaan tot het dagvaarden van de erfpachter (als contractuele wederpartij) indien de deskundigenrapporten naar het oordeel van de gemeente niet voldoen aan de eisen die daaraan op grond van de jurisprudentie mogen worden gesteld.
Echter, gezien de te betrachten terughoudendheid bij het aansprakelijk stellen van deskundigen, zullen de kosten van de deskundigen (in vrijwel alle gevallen) wel moeten worden voldaan. Tevens moet er rekening mee gehouden worden dat de door de gemeente in de Algemene Bepalingen gestelde termijn voor het aanzeggen van de canon mogelijk niet gehaald zal worden en dat dit financiële gevolgen voor de gemeente zal hebben, omdat de gemeente de nieuwe canon niet tijdig in rekening kan brengen.
Indien een deskundigenrapport ook na het toepassen van het beginsel van hoor en wederhoor, naar het oordeel van de gemeente, ondeugdelijk gemotiveerd is dan wel een onjuiste methodiek is toegepast, zal de gemeente in contact treden met de betreffende erfpachter teneinde te overleggen over de rapporten. Vervolgens zal worden gekeken of het mogelijk is dat de gemeente en de erfpachter, zoals de Rekenkamer voorstelt in de derde aanbeveling, samen overeenkomen het deskundigenrapport niet te accepteren en overeen te komen op welke wijze de canon zal worden vastgesteld.
Wat is concrete conclusie: gaan we mogelijkheden na of niet?

Ad 3.
In verband met het verzoek van de Rekenkamer Amsterdam de inhoud van de Rekenkamerbrief als vertrouwelijk te behandelen geldt geheimhouding totdat de Rekenkamer haar definitieve Rekenkamerbrief inclusief de onderhavige bestuurlijke reactie openbaar maakt.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

SB: @@

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 7 mei 2013

B&W

Buiten de gemeente n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

De Rekenkamerbrief zal door de Rekenkamer worden aangeboden aan de raadscommissie (?). De bestuurlijke reactie van het college zal integraal in de definitieve rekenkamerbrief worden opgenomen.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Geheimhouding

De onderhavige voordracht en de bijlagen dienen geheim te blijven in verband met het verzoek van de Rekenkamer de inhoud van de concept Rekenkamerbrief als vertrouwelijk te behandelen totdat de Rekenkamer de definitieve versie van de Rekenkamerbrief, inclusief de bestuurlijke reactie openbaar maakt (artikel 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid van bestuur).

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente n.v.t.

Buiten de gemeente n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Concept bestuurlijke reactie van het college (kabinet).
2. Concept Rekenkamerbrief van de Rekenkamer Amsterdam (kabinet).
3. Brief van de Rekenkamer Amsterdam de dato 17 april 2013 met het verzoek om een bestuurlijke reactie op de concept Rekenkamerbrief (kabinet).

Ter inzage gelegd n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

mr. 5.1.2e 5.1.2e (OGA) 0 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders