Nummer BD2013-011363
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
<datum onbekend>

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

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Rapportage controle deskundigenrapporten canonherziening einde tijdvak door gemeente 2010-2013

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1) Kennis te nemen van de rapportage over de controle van deskundigenrapporten canonherziening einde tijdvak door de gemeente in de periode 2010-2013, welke rapportage heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de Rekenkamerbrief 2013-07 van 28 mei 2013 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht*.
   De rapportage houdt op hoofdlijnen het volgende in:
   1. Een algemene toelichting op de werkwijze sinds 2010.
   2. Een toelichting op de inventarisatie
   3. Een overzicht van canonherzieningen per jaar waaruit blijkt:
      - De kwaliteit van het deskundigenrapport.
      - Of de gemeente en/of de erfpachter opmerkingen hebben gemaakt op het deskundigenrapport.
      - Wat de gevolgen van het toegepaste hoor en wederhoor zijn geweest.
2) In te stemmen met rapporteren aan de raad over de rapportage in de vergadering van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Klimaat van @@@ 2014.

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. De eerste aanbeveling luidt: *“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.”*

Voorafgaand aan het versturen van de Rekenkamerbrief aan de gemeenteraad heeft het college een bestuurlijke reactie op de concept-brief aan de Rekenkamer verzonden. In deze bestuurlijke reactie is vermeld dat de wethouder Grondzaken door OGA zal laten inventariseren op welke wijze uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van deskundigenrapporten en hierover te rapporteren aan de raad.

Onderbouwing besluit

Op 25 maart 2009 heeft de rechtbank Amsterdam vonnis gewezen in een procedure tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de gemeente Amsterdam. Hierbij heeft de rechtbank geoordeeld dat de deskundigenrapporten in het kader van een canonherziening einde tijdvak die onderdeel uitmaakten van de procedure niet deugdelijk gemotiveerd waren en @@@. De deskundigenrapporten zijn door de rechter vernietigd.

Naar aanleiding van dit vonnis heeft de gemeente haar werkwijze met betrekking tot het controleren van deskundigenrapporten aangepast. Hierna volgt een algemene toelichting op de aangepaste werkwijze alsmede een rapportage van uitvoering van de werkwijze bij het controleren van deskundigenrapporten in de periode van 2010 tot en met 2013.

Algemene toelichting op de werkwijze bij het controleren van deskundigenrapporten

Wijzigingen met betrekking tot de interne controle van deskundigenrapporten

In juli 2010 is een team opgericht dat zich uitsluitend bezighoudt met de canonherziening einde tijdvak (het CHET-team). Het doel hiervan was om een uniforme en efficiënte werkwijze te hanteren. De beoordeling van deskundigenrapporten wordt ook door het CHET-team gedaan. Bij twijfel of onduidelijkheid over een deskundigenrapport werd advies ingewonnen bij de juridische en/of financieel economische beleidsmedewerkers en bij de vastgoedadviseurs van OGA.

Medio 2012 is de werkgroep Reviewing Taxatierapporten opgericht. Deze werkgroep bestaat naast de medewerkers van het CHET-team tevens uit medewerkers met juridische, financieel-economische en vastgoedexpertise. De werkgroep komt wekelijks bij elkaar om per bouwblok steekproefsgewijs binnengekomen concept-deskundigenrapporten te bespreken en te beoordelen. In deze bijeenkomsten wordt tevens besproken of en op welke wijze op de rapporten zal worden gereageerd. Het CHET-team controleert van elk concept-deskundigenrapport de feiten en berekeningen.

Wijzigingen met betrekking tot externe partijen

OGA heeft tevens extern in toenemende mate aandacht besteed aan de deskundigenrapporten door te wijzen op de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan diverse cursussen die OGA geeft voor de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA) (o.a. de cursussen in het kader van de opleiding en de cursussen in het kader van de permanente scholing van Amsterdamse makelaars).
Tussen OGA en taxateurs van de MvA die zich bezighouden met canonherziening einde tijdvak vindt twee keer per jaar een overleg plaats. In beide overleggen in 2009 is aandacht besteed aan het vonnis van de rechtbank in de NLVE-procedure. De gemeente heeft hierbij in grote lijnen aangegeven aan welke eisen een deskundigenrapport naar haar mening onder andere moet voldoen. Hierbij is tevens aangegeven dat dit geen limitatieve opsomming is.
In deze overleggen hebben de deskundigen ook aangegeven dat het vonnis aanleiding was om kritisch te kijken op welke punten de deskundigenrapporten kunnen worden aangepast.
Tevens hebben sinds 2010 meerdere gesprekken plaatsgevonden met leden van de "erfpachtkamer" van de MVA met als doel het verbeteren van kwaliteit van de

deskundigenrapporten. Ook de groep van deskundigen die door de gemeente kunnen worden aangewezen voor het waarderen van een erfpachtrecht in het kader van een canonherziening einde tijdvak is uitgebreid. Deskundigen waarvan de rapporten naar het oordeel van OGA niet voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt, worden niet langer door de gemeente als deskundige aangewezen. Bij dit alles is OGA zich er van bewust dat de Algemene Bepalingen de onafhankelijkheid van de taxateurs voorschrijven. Daarom kan OGA de taxateurs geen methode opleggen, maar slechts wijzen op de door de rechter geformuleerde eisen.

Opzet van de inventarisatie
Bij de inventarisatie is over de periode 2010-2013 het volgende is onderzocht:

1) De bouwblokken waarbij een canonherziening einde tijdvak heeft plaatsgevonden.
2) De kwaliteit van het deskundigenrapport
3) Of de gemeente vragen en/of opmerkingen heeft gemaakt (hoor en wederhoor).
4) Of de erfpachter vragen en/of opmerkingen heeft gemaakt (hoor en wederhoor).
5) De gevolgen van het toegepaste hoor en wederhoor.

Per bouwblok is een steekproef gedaan en één deskundigenrapport bekeken. Indien binnen een bouwblok verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, is voor alle algemene bepalingen één rapport bekeken. @LET OP: ook als geen bouwbloksgewijze CHET@
Kort na het NLVE-vonnis zijn de deskundigen al begonnen met het aanpassen van de deskundigenrapporten. Daarom is de kwaliteit van het deskundigenrapport als uitgangspunt genomen. Daarnaast is de kwaliteit een aanleiding voor de gemeente en de erfpachter om op het rapport te reageren. Bij de kwaliteit van het rapport is onderscheid gemaakt tussen het standaardrapport dat is vernietigd in de NLVE-procedure en aangepaste deskundigenrapporten die afwijken van deze standaard doordat ze uitgebreider zijn en een toelichting/onderbouwing bevatten.

Tevens is onderscheid gemaakt tussen erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming en erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen (dit betreft voornamelijk erfpachtrechten gelegen in bedrijfsgebieden).

Uitkomst van de inventarisatie
Erfpachtrechten met een woonbestemming

2010

Bouwblok	Kwaliteit rapport (standaard/niet standaard)	Reactie gemeente	Reactie erfpachter	Gevolg van hoor en wederhoor
1	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
2	standaard	Nee	Nee	n.v.t.
3	standaard	Ja	Ja	toegelicht
	niet standaard	Nee	Ja	

4				correspondentie met erfpachter toegevoegd
5	niet standaard	Ja, maar te laat	Ja	correspondentie met erfpachter toegevoegd
6	standaard	Nee	Nee	n.v.t.
7	standaard	Nee	Nee	n.v.t.
8	standaard	Ja	Nee	toelichting bijgevoegd
9	standaard	Ja	Nee	toelichting bijgevoegd

2011

Bouwblok	Kwaliteit rapport (standaard/niet standaard)	Reactie gemeente	Reactie erfpachter	Gevolg van hoor en wederhoor
1	niet standaard	Ja	Nee	reactie commissie toegevoegd
2	niet standaard	Ja	Ja	rapport aangepast
3	standaard maar wel bijlagen	Nee	Nee	n.v.t.
4	standaard met korte toelichting	Nee	Nee	n.v.t.
5	standaard	Nee	Nee	n.v.t.
6	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
7	niet standaard	Ja	Nee	reactie commissie toegevoegd
8	niet standaard	Ja	Nee	commissie heeft vragen beantwoord
9	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
10	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
11	niet standaard	Ja	Ja	reactie commissie toegevoegd
12	niet standaard	Ja	Nee	reactie commissie toegevoegd
13	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
14	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.

2012

	Kwaliteit rapport (standaard/niet standaard)	Reactie gemeente	Reactie erfpachter	Gevolg van hoor en wederhoor

Bouwblok				
1	niet standaard	Ja	Nee	reactie commissie toegevoegd
2	niet standaard	Ja	Nee	reactie commissie toegevoegd
3	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
4	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
5	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
6	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
7	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
8	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
9	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
10	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
11	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
12	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
13	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
14	standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
15	standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
16	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
17	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
18	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
19	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
20	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
21	standaard, wel bijlagen	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
22	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
23	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
24	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
25	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
26	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
	niet standaard	Ja	Nee	toelichting toegevoegd

27

2013

Bouwblok	Kwaliteit rapport (standaard/niet standaard)	Reactie gemeente	Reactie erfpachter	Rapport aangepast/toegelicht
1	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
2	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
3	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
4	niet standaard	Ja	J	correspondentie toegevoegd
5	niet standaard	Ja	J	correspondentie toegevoegd
6	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
7	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
8	niet standaard	Ja	J	correspondentie toegevoegd
9	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
10	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
11	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
12	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
13	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
14	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
15	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
16	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
17	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
18	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
19	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
20	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
21	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
22	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
23	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie

24				
25	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
26	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
27	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
28	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
29	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
30	niet standaard	?	?	?
31	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
32	niet standaard	?	?	?
33	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
34	niet standaard	?	?	?
35	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
36	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
37	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
38	niet standaard	Ja	Ja	correspondentie toegevoegd
39	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd
40	niet standaard	Ja	Nee	correspondentie toegevoegd

Erfpachtrechten met een andere bestemming dan (overwegend) wonen.

2010

Adres	Kwaliteit rapport (standaard/niet standaard)	Reactie gemeente	Reactie erfpachter	Gevolgen van hoor en wederhoor
1	standaard, wel bijlagen	Nee	Nee	n.v.t.
2	standaard, wel bijlagen	Nee	Nee	n.v.t.
3	standaard, wel bijlagen	Nee	Nee	n.v.t.
4	standaard	Ja	Onbekend	gereageerd op vragen en opmerkingen
5	niet standaard	Ja	Ja	nadere beschouwing

2011

	Kwaliteit rapport	Reactie	Reactie	Gevolgen van hoor

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Adres	(standaard/niet standaard)			
1	niet standaard	Ja	Nee	toelichting deskundigencommissie
2	niet standaard	Nee	Nee	n.v.t.
3	niet standaard	Ja	Nee	rapport aangepast
4	standaard	Nee	Nee	n.v.t.

2012

Adres	Kwaliteit rapport (standaard/niet standaard)	Reactie gemeente	Reactie erfpachter	Gevolgen van hoor en wederhoor
1	niet standaard	Ja	Nee	Rapport aangepast en nader onderbouwd

2013

Adres	Kwaliteit rapport (standaard/niet standaard)	Reactie gemeente	Reactie erfpachter	Gevolgen van hoor en wederhoor
1	niet standaard	Ja	Nee	opmerkingen opgenomen en rapport aangepast
2	niet standaard	Ja	Nee	toegelicht en rapport aangepast

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: SB: @

Buiten de gemeente: 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

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€
		Financiële dekking:	
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€
		Afschrijvingstermijn:	
		Gebruikt rentepercentage:	%
		Looptijd krediet:	
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee			
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?			

Financiële gevolgen

	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

bmk_afdeling <vrije tekst>

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: n.v.t.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: n.v.t.

Ter inzage gelegd: n.v.t.

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

Besluit college van burgemeester en wethouders