Ambtelijke reactie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam op de rekenkamerbrief 'Verzoek tot rechtmatigheidsonderzoek erfpacht' van de Rekenkamer Amsterdam
** April 2013-04-02

1. Inleiding
Op 22 oktober 2012 hebben raadsleden van D66, VVD en CDA de Rekenkamer Amsterdam ('de Rekenkamer') verzocht nader onderzoek te doen naar de rechtmatigheid en doelmatigheid van de uitvoering van het erfpachtbeleid in Amsterdam. Aanleiding voor dit verzoek vormden:
- De toezegging van de wethouder bij de erfpachtherziening in 2000.
- De uitkomsten in de juridische procedures tussen de gemeente Amsterdam en respectievelijk de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en Honnebier.
- De bevindingen in en behandeling van het rekenkamerrapport *Canonherzieningen einde tijdvak De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht* in de raadscommissie BWK van 26 september 2012.
Op 25 maart 2013 heeft de Rekenkamer de rekenkamerbrief aangeboden aan OGA voor ambtelijk hoor en wederhoor. Van deze gelegenheid maakt OGA graag gebruik.

2. Algemene reactie op de rekenkamerbrief (@en meteen op bijlage?@)
OGA is zich bewust van het belang van deugdelijke en goed gemotiveerde deskundigenrapporten en sinds 2010 heeft in toenemende mate controle plaatsgevonden van de deskundigenrapporten.
De aanbevelingen in de rekenkamerbrief acht OGA zeer waardevol voor het optimaliseren van het proces waarin deskundigenrapporten in het kader van een canonherziening einde tijdvak worden beoordeeld.

Met betrekking tot de interne procedure waarnaar u in uw brief verwijst, wenst OGA graag op te merken dat het proces van het beoordelen van de deskundigenrapporten in 2010 is gestart met de interne memo van Bureau Erfpacht van januari 2010 en sindsdien is uitgebreid Het betreft hier echter geen door het college vastgesteld beleid.

Voormelde memo is opgesteld naar aanleiding van het vonnis in de NLVE-procedure en bevat een aantal eisen waar deskundigenrapporten volgens de gemeente aan moet voldoen. Het betreft hierbij de gemeentelijke interpretatie van het vonnis. Sinds 2010 maakt de memo onderdeel uit van de Werkinstructie Canonherziening Einde Tijdvak van Bureau Erfpacht.
Naar aanleiding van de memo heeft de gemeente meerdere malen schriftelijk opmerkingen gemaakt op deskundigenrapporten en is verzocht om een onderbouwing van de deskundigenrapporten. Indien gewenst, kunnen deze schriftelijke reacties overlegd worden.

Sinds de interne memo van januari 2010 is de interne procedure bij Bureau Erfpacht van OGA met betrekking tot het beoordelen van deskundigenrapporten uitgebreid. Zo is in juli 2010 bij Bureau Erfpacht een team opgericht dat zich uitsluitend bezighoudt met de canonherziening einde tijdvak (het CHET-team) zodat een uniforme werkwijze wordt geborgd. De beoordeling van de deskundigenrapporten wordt ook door dit team gedaan. De beoordeling vindt plaats op basis van de interne memo van januari 2010. Indien twijfel of onduidelijkheid bestond over de onderbouwing van een taxatierapport dan wel de toegepaste rekenmethode, werd advies ingewonnen bij de juridische en financieel economische beleidsmedewerkers van Bureau Erfpacht.

In 2012 heeft het OGA de werkgroep Reviewing Taxatierapporten opgericht. Deze werkgroep bestaat naast de medewerkers uit het CHET-team tevens uit medewerkers van verschillende afdelingen van het OGA. De werkgroep komt wekelijks bij elkaar om de binnengekomen deskundigenrapporten te bespreken en te beoordelen. In deze bijeenkomsten wordt tevens besproken op welke wijze op de rapporten zal worden gereageerd.

Naast voormelde interne wijzigingen met betrekking tot de controle van deskundigenrapporten heeft Bureau Erfpacht tevens naar buiten toe in toenemende mate aandacht besteed aan de deskundigenrapporten door te wijzen op de eisen die de jurisprudentie stelt aan dergelijke rapporten. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan in applicatiecursussen die Bureau Erfpacht geeft voor de Makelaars Vereniging Amsterdam (MVA), maar ook in het taxateursoverleg dat twee keer per jaar plaatsvindt tussen Bureau Erfpacht en enkele taxateurs van de MVA die zich bezig houden met canonherziening einde tijdvak. Tevens hebben sinds 2010 meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen Bureau Erfpacht en twee vertegenwoordigers van de MVA met als doel het verbeteren van de deskundigenrapporten zodat deze voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt.

Naar aanleiding van de jurisprudentie is in 2010 tevens de opdracht aan deskundigen tot het waarderen van een erfpachtrecht in het kader van een canonherziening einde tijdvak aangepast. Zo stelt de gemeente onder andere als voorwaarde dat de deskundigen er zorg voor dienen te dragen dat de inhoud en de wijze van totstandkoming van het rapport voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor gelden ten tijde van de totstandkoming van het rapport. Voorts stelt de gemeente als voorwaarde dat in elk geval zowel de erfpachter(s) als de gemeente door de deskundigencommissie tijdig in de gelegenheid worden gesteld om opmerkingen te maken en/of vragen te stellen alvorens de canon definitief wordt vastgesteld. Hiertoe dient de deskundigencommissie tijdig een concept-rapport aan de erfpachter(s) en de gemeente te sturen. De deskundigencommissie dient vervolgens in het definitieve rapport aan te geven welke op- en aanmerkingen door de erfpachter en/of gemeente zijn gemaakt en waarom deze op- en aanmerkingen al dan niet aanleiding zijn geweest om het concept-rapport te wijzigen.

Met de huidige interne en externe procedure streeft OGA ernaar deugdelijke en goed gemotiveerde deskundigenrapporten te ontvangen, zodat deze voldoen aan de eisen die de jurisprudentie aan de rapporten stelt. Immers, indien OGA deskundigenrapporten ontvangt die (ook na het toepassen van hoor en wederhoor) naar de mening van OGA niet voldoen aan de eisen die de jurisprudentie aan de rapporten stelt, dient OGA de erfpachter te dagvaarden en niet de deskundige. Sinds de invoering van de nieuwe werkwijze heeft OGA dit één keer gedaan. Dit heeft geleid tot heftige reacties bij de betreffende erfpachters. Een dergelijke actie komt de relatie tussen de gemeente en de erfpachter derhalve niet ten goede. Daarnaast ontstaat een negatief beeld van de gemeente in de publiciteit. Naast het feit dat de canon voor het nieuwe tijdvak zorgvuldig en goed gemotiveerd dient te worden vastgesteld, heeft de gemeente dus nog een belang bij goede deskundigenrapporten.

Sinds de gemeente vanaf 2010 in toenemende mate haar werkproces met betrekking tot het controleren van deskundigenrapporten heeft verbeterd en uitgebreid, heeft OGA opgemerkt dat de rapporten vele malen uitgebreider en beter onderbouwd zijn dan vóór 2010. OGA heeft er dan ook vertrouwen in dat de deskundigenrapporten voldoen aan de eisen van de jurisprudentie. Ook het gegeven dat ook erfpachters sinds 2010 de rechter niet hebben verzocht de deskundigenrapporten te vernietigen, ziet OGA als een aanwijzing dat de rapporten deugdelijk en voldoende gemotiveerd zijn. Indien de gemeente deskundigenrapporten ontvangt die, ook na het toepassen van hoor en wederhoor, naar het oordeel van de gemeente niet voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt, is niet uitgesloten dat de gemeente vernietiging van de rapporten zal vorderen. Omdat de gemeente hiervoor de erfpachter dient te dagvaarden, zal de gemeente niet lichtvaardig tot dagvaarding overgaan. In de rekenkamerbrief is opgenomen dat de gemeente sinds de NLVE-zaak geen vernietiging van deskundigenrapporten heeft gevorderd. In 2010 is de gemeente echter wel overgegaan tot dagvaarding van enkele erfpachters waarbij vernietiging van deskundigenrapporten is gevorderd. Dit heeft geleid tot heftige reacties bij de betreffende erfpachters. Een dergelijke actie komt de relatie tussen de gemeente en de erfpachter derhalve niet ten goede. Daarnaast ontstaat een negatief beeld van de gemeente in de publiciteit.
Indien de situatie zich nogmaals voor zal doen, is het voornemen van de gemeente eerst in contact te treden met de erfpachter(s) over de kwaliteit van de deskundigenrapporten.

Echter, indien de gemeente van mening is dat de rapporten niet voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt, zal de gemeente zich genoodzaakt zien vernietiging te vorderen.

Ten slotte wenst OGA op te merken dat het uitgangspunt is dat de deskundigencommissie onafhankelijk is en dat de invloed van partijen niet verder dient te gaan dan hoor en wederhoor.

Met betrekking tot de feitelijke machtspositie van de gemeente Amsterdam waar u in uw brief naar verwijst, merkt OGA op dat zowel de erfpachter als de gemeente in een erfpachtovereenkomst optreden als privaatrechtelijke partij. Hiermee miskent OGA echter niet dat de gemeente een zwaardere partij is dan een particuliere partij.

3. Algemene reactie op de bijlage Verslag voorstudie @moet dat apart of kan het in 1 algemene reactie?@

4. Conclusie

OGA kan zich vinden in de conclusie van de rekenkamer en is met de rekenkamer van mening dat een interne procedure in alle gevallen gevolgd dient te worden. Zoals reeds opgemerkt is de interne procedure met betrekking tot het beoordelen van de deskundigenrapporten sinds 2010 verbeterd en uitgebreid. De memo van januari 2010blijft echter het uitgangspunt bij het beoordelen van de rapporten. Teneinde de uniformiteit in de werkwijze formeel vast te leggen, is OGA voornemens de werkwijze vast te laten stellen door het college.

Met betrekking tot de overige aanbevelingen @zal OGA deze nader onderzoeken en hier in de bestuurlijke reactie op terugkomen?@

Bijlage: Gedetailleerde reactie op de rekenkamerbrief en bijlage

- p.4, onder 'Tot slot': @CHECKEN of de brief van 5.1.2e goed is weergegeven.

- p. 4, onder 'Tot slot': *"Desgevraagd heeft het college – na intern onderzoek – aangegeven dat hierbij sprake was van een incident en dat deze correspondentie niet is gebaseerd op een interne beleidslijn"*. De gemeente heeft dit laten weten door middel van een brief van het OGA ondertekend door het afdelingshoofd van Bureau Erfpacht. Het college heeft derhalve niet schriftelijk gereageerd

- p. 6, 3e alinea:*"Wellicht is het ook (…) te laten toetsen"*. OGA stelt voor om deze alinea te verwijderen dan wel anders te formuleren. In paragraaf 8 wordt dit nader toegelicht en het is OGA niet duidelijk wat deze zinsnede op dit moment toevoegt.

- p. 7, laatste alinea: De rekenkamer merkt hier op dat de complexiteit van de materie, in het bijzonder de taxatie van de grondwaarde en de daaruit af te leiden hoogte van de erfpachtcanon c.q. de indexering van de canon, met zich mee brengt dat de gemeente als grondeigenaar een beroep doet op deskundigen.
  OGA wil hierbij graag aanteken dat niet de complexiteit van de materie maar de onafhankelijkheid van de deskundigencommissie de aanleiding is geweest om de canon te laten vaststellen door drie deskundigen.

- p. 11, laatste alinea: *"Daarop was ook (…) van het erfpachtcontract"*. Het is OGA niet duidelijk wat met deze zin wordt bedoeld. Dient het woord "erfpachtcontract" wellicht gewijzigd te worden in deskundigenrapport/taxatierapport?

- p. 15, eerste zin: Tussen *"De adviezen van de deskundigen"* en *"vertonen veel overeenkomsten met het destijds vernietigde taxatierapport in de zaak Honnebier"* ziet OGA graag dat wordt toegevoegd de zinsnede *"van vóór 2009"*.

- p. 15 2e alinea: *"De rekenkamer heeft kennisgenomen (…) uitgebreider zijn gemotiveerd."* Uit de bijlage bij de rekenkamerbrief (p. 10) maakt OGA op dat de rekenkamer slechts rapporten van vóór oktober 2009 heeft beoordeeld.

- p. 16, 1e zin: *"Of dit zo is weet de rekenkamer niet, harde aanwijzingen hiervoor ontbreken"*. OGA stelt voor om het tweede gedeelte van deze zin te wijzigen in *"dit is niet onderzocht"*. Uit de brief en de bijlage maakt OGA immers niet op dat dit onderzocht is en met de huidige formulering ontstaat het idee dat er een vermoeden bestaat dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.