Rekenkamer Amsterdam

Bijlage – Aanpak onderzoek naar canonherzieningen einde tijdvak

Aanleiding
Amsterdam kent een erfpachtstelsel met tijdvakken van 50 of van 75 jaar. Aan het einde van zo'n tijdvak gaat een nieuw tijdvak in waarbij de grondwaarde en de canon (het bedrag dat aan erfpacht moet worden betaald) opnieuw worden vastgesteld. Afhankelijk van de geldende Algemene Bepalingen voor erfpacht, wordt de grondwaarde en het bedrag van de canon bepaald door drie deskundigen of door de gemeente. Is de erfpachter het niet eens met de gemeentelijke waardebepaling dan worden de grondwaarde en canon alsnog bepaald de drie deskundigen.

In veel gevallen stijgt de grondwaarde en daarmee canon (flink) bij een canonherziening. Gedurende de verkenning heeft de rekenkamer aanwijzingen gekregen, dat een relatief groot deel van de gemeentelijke aanbiedingen niet wordt geaccepteerd door de erfpachters. De erfpachters kiezen er voor de grondwaarde en de canon te laten bepalen door de drie deskundigen. De redenen voor deze keuzen zijn nog niet onderzocht. Wel is tijdens de verkenning gebleken dat erfpachters de gemeentelijke aanbieding niet transparant vinden en het mogelijk achten dat de taxatie door drie deskundige gunstiger voor hen uitvalt. In de komende jaren zal Bureau Erfpacht meer dan voorheen een gemeentelijke aanbieding moeten doen, omdat in de aflopende erfpachtovereenkomsten deze verplichting is opgenomen.

Afbakening en onderzoeksvraag
De rekenkamer neemt geen stelling in de vraag of het erfpachtstelsel (in de huidige vorm) wenselijk is. Dit is een politieke keuze. Ook doen wij geen onderzoeken naar feiten die onder de rechter zijn. Wat wij wel doen is onderzoek naar specifieke uitvoeringskwesties. Gegeven de keuze en de inrichting van het huidige erfpachtstelsel is Bureau Erfpacht verplicht om erfpachters voorafgaand aan een canonherziening een gemeentelijke aanbieding te doen wanneer de Algemene Bepalingen vanaf AB 1986 van toepassing zijn op de erfpachtovereenkomst. Het onderzoek richt zich op de doeltreffendheid en doelmatigheid van de canonherziening gecombineerd met een gemeentelijke aanbieding.[1]

In hoeverre is het systeem van het doen van een gemeentelijke aanbieding doeltreffend en doelmatig.

Wij beantwoorden hiertoe de volgende vragen:
1. Voor hoeveel canonherzieningen in de periode 2007 tot en met 2011 is een gemeentelijke aanbieding gedaan?
2. Welke deel van deze gemeentelijke aanbiedingen is waarschijnlijk geaccepteerd en van welke deel van de canonherzieningen is de grondwaarde en canon vastgesteld door drie deskundigen?
3. Welk deel van taxaties door deskundigen week af van het gemeentelijk aanbod en wat is de omvang van de afwijkingen?
4. Welke additionele kosten hangen samen met het uitvoeren van een taxatie door drie deskundigen?

[1] Het onderzoek richt zich niet op canonherzieningen bij voortgezet pacht, huisbouw en de haven.

5. Welke verklarende factoren zijn er voor de afwijkingen tussen de gemeentelijke aanbiedingen en de taxaties door de drie deskundigen?

Aanpak en planning van het onderzoek

De rekenkamer zal bij de beantwoording van de vragen gebruik maken van bestandsanalyses en dossieronderzoek. De erfpachtrechten en de mutaties daarin zijn vastgelegd in HERMES, het financiële erfpachtsysteem dat Bureau Erfpacht gebruikt voor het registreren van grondwaarden en canon(betalingen). Tijdens de verkenning is echter gebleken dat HERMES niet alle informatie bevat die nodig is voor ons onderzoek. Wij zullen daarom ook de erfpachtdossiers en de financiële administratie raadplegen. Om de resultaten te duiden zullen interviews plaatsvinden met de verantwoordelijke ambtenaren en indien nodig met (vertegenwoordigers van) erfpachters of andere betrokkenen.

De rekenkamer verwacht het dossieronderzoek eind maart af te ronden, waarbij de nota van bevindingen half april wordt aangeboden aan het Bureau Erfpacht voor ambtelijk wederhoor. Vervolgens zullen wij het concept rapport voor bestuurlijk wederhoor voorleggen aan het college van burgemeester en wethouders. Wij gaan er van uit dat wij de gemeenteraad voor de raadsvergadering van juni 2012 kunnen informeren over de onderzoeksresultaten.