0045

Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Rekenkamer Amsterdam
T.a.v. de [redacted]
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum	12 juni 2012
Ons Kenmerk	2012-6699
Behandeld door	drs. [redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op rapport Rekenkamer inzake gemeentelijke aanbieding bij canonherziening einde tijdvak.

Geachte heer De Ridder,

Met belangstelling hebben wij het conceptrapport canonherzieningen einde tijdvak gelezen. Bij deze maken wij graag gebruik van de mogelijkheid hierop te reageren.

Ons College is blij met het onderzoek van de Rekenkamer Amsterdam. Het rapport bevestigt de constatering van het College dat het huidige proces rond de canonherziening einde tijdvak efficiënter en transparanter kan worden uitgevoerd. Mede hierom kijkt het College nadrukkelijk naar dit onderdeel van het erfpachtstelsel in de reeds aangekondigde actualisering van het stelsel (Gemeenteraadsbesluit van 14 maart 2012, Gemeenteblad afd. 1, nr. 73).

De actualisering van het stelsel heeft een bredere scope dan het onderzoeksonderwerp van de Rekenkamer. De actualisering heeft als doel om het stelsel toekomstvaster te maken. Het stelsel moet daartoe helderder, transparanter en meer voorspelbaar worden voor de erfpachters. Zo komen naast de canonherziening einde tijdvak ook de wijze van canonindexatie, de betaalmogelijkheden, het mogelijk beperken van mogelijkheden tot 'afkoop' van de canon, conversiebeleid en communicatie aan de orde bij de actualisering. Op dit moment zijn wij deze onderwerpen aan het verkennen.

Uw aanbevelingen richten zich op het verbeteren van de huidige manier van canonherziening. Het College is echter van mening dat de huidige manier niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en dus radicaal vernieuwd zou moeten worden. Erfpachters dienen naar het oordeel van het College meer zekerheid te hebben over de toekomstige hoogte van de canon. Wij zullen daarom de mogelijkheid van een principieel ander systeem onderzoeken waarbij de gemeentelijke aanbieding zo eenvoudig, transparant en voorspelbaar wordt dat een beroep op externe taxateurs slechts in bijzondere gevallen nog nodig

zal blijken te zijn. Dit zou wellicht kunnen door een werkwijze gebaseerd op WOZ-waarde, grondquotes, afslagen en openbare canonpercentages.

Uit het oogpunt van kosten, efficiency, snelheid en eenduidigheid is een methode die zo min mogelijk gebruik maakt van externe taxateurs te prefereren. Met de huidige taxateurs-procedure blijft er naast een beperkte voorspelbaarheid, traagheid en hoge kosten, een element van mogelijk willekeur bij de keuze van waarderingsmethodieken door de taxateurs bestaan. Voorspelbaarheid van de hoogte van de toekomstige canon is niet alleen voor erfpachters en gemeente belangrijk, maar ook voor de financiers. Het wordt steeds duidelijker dat de banken, verenigd in de Nederlandse Vereniging van Banken, een sterk voorstander zijn van meer zekerheid voor de erfpachter en de financier op het moment van hypotheekverstrekking. Dit wordt van steeds groter belang omdat het aantal canonherzieningen elnde tijdvak in de komende decennia alleen maar zal toenemen, zoals ook blijkt uit uw rapport.

Binnen het traject van de actualisering van het erfpachtstelsel zullen wij in elk geval ook de aanbevelingen uit uw rapport die betrekking hebben op het "dichter op elkaar laten aansluiten" van de gemeentelijke werkwijze en de taxateurswerkwijzen onderzoeken.

De Rekenkamer verklaart de verschillen in uitkomst tussen gemeentelijke aanbieding en aanbieding na taxatie uit:

a. grondwaarde bouwrijpe grond versus waarde bebouwde grond plus opstal samen;
b. andere basis voor canonpercentage.

Ons inziens is een nog belangrijker verklaring gelegen in het gebruik van de residuele grondwaarde methode door de gemeente versus de vaste grondquota die de taxateurs, ongeacht de locatie en de woningprijs, hanteren. In het eerste geval neemt het aandeel van de grond bij duurdere woningen toe, bij de methodiek van de externe taxateurs niet.

De Rekenkamer heeft ook een reactie gevraagd aan de stadsdeelbesturen. Dit komt doordat de het dagelijks beheer van bestaande erfpachtcontracten door de stadsdeelbesturen gemandateerd is aan OGA. Deze situatie bestaat sinds medio 2009. De dossiers die onderzocht zijn door de Rekenkamer hebben betrekking op de periode 2004-2008 toen het beheer nog door de stadsdelen zelf werd uitgevoerd. Onze reactie is dan ook niet namens hen.

In bovenstaande reactie hebben wij er voor gekozen om niet op alle onderdelen van de rapportage en achterliggende stukken te reageren, helgoen echter niet impliceert dat ons College de bevindingen steeds op dezelfde manier zou verwoorden.

Deze bestuurlijke reactie mag integraal worden opgenomen in uw openbare eindrapportage.

Met vriendelijke groet,

Namens College van Burgemeester en Wethouders,

Mr. A.H.P. van Gils
Gemeentesecretaris

Mr. E.E. van der Laan
Burgemeester