Bezoekadres
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

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

De Raadscommissie met de portefeuille Grondzaken

Datum 13 mei 2014
Ons Kenmerk 2014-5064
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail [redacted]@oga.amsterdam.nl

Onderwerp Rapportage over de beoordeling door de gemeente van rapporten van externe adviseurs bij canonherziening einde tijdvak in de periode 2010 tot en met 2013

Geachte commissieleden,

Op 28 mei 2013 heeft de Rekenkamer Amsterdam de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* aan de gemeenteraad verzonden. In deze brief heeft de Rekenkamer het college enkele aanbevelingen gedaan met betrekking tot de procedure waarbij de canon bij het einde van het tijdvak wordt vastgesteld door een commissie drie externe adviseurs. De Rekenkamerbrief en de bestuurlijke reactie van het College van B&W zijn besproken in de vergadering van de commissie Bouwen Wonen en Klimaat (BWK) van 28 augustus 2013. In de bestuurlijke reactie is vermeld dat de raad over de uitvoering van twee aanbevelingen van de Rekenkamer zou worden geïnformeerd.

De eerste aanbeveling betrof het vaststellen van beleid voor het beoordelen van taxatierapporten van externe adviseurs. Dit beleid is vastgesteld door het College op 17 december 2013; de commissie BWK is hierover op 29 januari 2014 geïnformeerd.

De tweede aanbeveling luidt als volgt: *"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".*
De commissie zou nog voor de laatste commissievergadering van 17 februari op de hoogte worden gebracht. Dit is echter niet haalbaar gebleken, gelet op de samenhang van deze aanbeveling met de ontwikkelingen inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel en de opdracht van het College aan de commissie Grondwaardebepaling voor advies. De gemeenteraad heeft op 2 april j.l. besloten terug te komen op de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De gemeenteraad is hierbij tevens geïnformeerd over het advies dd. 23 maart j.l. van de commissie Grondwaardebepaling.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Inmiddels is het onderzoek over de beoordeling door de gemeente van rapporten van externe adviseurs in het kader van een canonherziening einde tijdvak afgerond; de uitkomsten zijn opgenomen in de hier voorliggende rapportage.

Uit de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vloeit voort dat bij een canonherziening einde tijdvak de nieuwe canon wordt vastgesteld door een onafhankelijke commissie van drie externe adviseurs. De gemeente mag de commissie niet beïnvloeden bij het vaststellen van de canon en de invloed van de gemeente gaat dan ook niet verder dan het aanwijzen van één van de externe adviseurs. Na ontvangst van het (concept)rapport beoordeelt de gemeente het rapport. Op dat moment mag de gemeente uiteraard wel de door externe adviseurs toegepaste methode beoordelen.

Uit de rapportage blijkt dat de gemeente de rapporten van externe adviseurs beoordeelt op de procedure van totstandkoming. Hierbij wordt gekeken in hoeverre hoor en wederhoor plaats heeft gevonden en of de rapporten goed zijn gemotiveerd en onderbouwd. Daarnaast bekijkt de gemeente de rapporten ook inhoudelijk. De gemeente staat kritisch tegenover de methoden die externe adviseurs toepassen voor het bepalen van de canon. Omdat de gemeente voor de vernietiging van een dergelijk rapport haar wederpartij moet dagvaarden, zijnde de erfpachter, is de gemeente tot nu toe nog niet overgegaan tot het vorderen van vernietiging van een dergelijk rapport.

Het advies van de commissie Grondwaardebepaling d.d. 23 maart 2014, zoals hiervoor aangegeven opgesteld in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, bevat onder meer een advies over de huidige manier waarop de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs. Uit dit advies blijkt dat de commissie eveneens kritisch staat tegenover de wijze waarop de canon wordt vastgesteld door externe adviseurs.
Zo heeft de commissie in haar advies het volgende opgenomen: *"Naar de mening van de Commissie is dit proces van vaststelling door "externe taxateurs" buitengewoon ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie. De uitkomst, de canongrondslag, lijkt meer een benadering van wat maatschappelijk, of in het licht van de historie, een aanvaardbare canongrondslag is dan dat het een afspiegeling is van de residuele grondwaarde".*

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

M. van Poelgeest
Wethouder Grondzaken