Nummer BD2012-009363
Directie directie sb
Dienst oga
ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor ********

BWK

Ter kennisneming voor de commissievergadering van *********

Portefeuille **26**
Agendapunt **TKN ******
Datum besluit B&W **13 mei 2014**

Onderwerp

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

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

A) Het besluit van het college van B&W van 13 mei 2014, nr. BD2014-003939 tot kennisneming van:
1) De rapportage over de beoordeling van rapporten van externe adviseurs bij canonherziening einde tijdvak voor erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming door de gemeente in de periode 2010-2013. De rapportage is opgesteld naar aanleiding van de Rekenkamerbrief dd. 28 mei 2013 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht*.
De rapportage bevat op hoofdlijnen:

1.1) Een algemene toelichting op de werkwijze bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs sinds 2010. Intern worden rapporten beoordeeld door ambtenaren met erfpacht-, juridische, financieel-economische en vastgoedexpertise. Extern is in toenemende mate aandacht besteed aan de rapporten van externe adviseurs door te wijzen op de jurisprudentie, onder meer bij diverse cursussen voor en bij overleggen met de Makelaarsvereniging Amsterdam.

1.2) Een toelichting op de onderzoeksopzet van de rapportage.

1.3) Een overzicht van de canonherzieningen en rapporten van externe adviseurs per jaar waaruit blijkt:

a) In hoeveel gevallen de gemeente vragen en/of opmerkingen heeft gemaakt op het rapport van externe adviseurs en wat de commissie van externe adviseurs heeft gedaan met het commentaar van de gemeente.

b) Dat in 2010 en 2011 in een zeer gering aantal gevallen rapporten van externe adviseurs zonder onderbouwing zijn geaccepteerd door de gemeente zonder opmerkingen op deze rapporten te maken. OGA onderzoekt of deze rapporten van externe adviseurs aangepast moeten worden. In 2012 en 2013 bevatten alle rapporten een onderbouwing en motivatie en wordt in vrijwel alle gevallen door de gemeente op het rapport gereageerd.

c) Dat in algemene zin sprake is van een stijgende lijn met betrekking tot de mate van onderbouwing en motivering van rapporten van externe adviseurs. Ook met betrekking tot de ontwikkeling van de werkwijze van de gemeente bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs is een stijgende lijn te zien.

1.4) Een toelichting op de toegepaste methoden van waarderen door externe adviseurs. Dit staat los van de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer. Uit de toelichting blijkt dat OGA het, mede door het steeds vollediger beoordelen van de taxatierapporten, veelal niet eens is met de door externe adviseurs toegepaste methode bij het bepalen van de grondwaarde

en canon in het kader van een canonherziening. Tevens blijkt uit deze toelichting dat OGA er om verschillende redenen vooralsnog voor heeft gekozen geen vernietiging van deze rapporten te vorderen bij de rechter, maar dat wordt overwogen in de toekomst stappen te ondernemen om er voor te zorgen dat de externe adviseurs een betere methodiek toepassen.

2) Het advies van de commissie 'Grondwaardebepaling' dd. 23 maart 2014 met betrekking tot de door externe adviseurs toegepaste methoden bij het vaststellen van een canon bij een canonherziening einde tijdvak. Dit advies is opgesteld in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en bevat onder meer een advies over de huidige manier waarop de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs.

B) De plannen van het nieuwe college met betrekking tot het erfpachtstelsel zoals verwoord in het collegeakkoord en de gevolgen voor de canonherziening einde tijdvak. Deze plannen houden in dat een systeem van eeuwigdurende erfpacht in de plaats zal komen van het systeem van voortdurende erfpacht.

Wettelijke grondslag

Artikel 169 Gemeentewet

Bestuurlijke achtergrond

A) 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 op 7 mei 2013 (nr. BD2013-004811) de bestuurlijke reactie op de conceptbrief van de Rekenkamer vastgesteld (de Rekenkamerbrief is inclusief de bestuurlijke reactie besproken in de commissievergadering Bouwen, Wonen en Klimaat van 28 augustus 2013). In deze bestuurlijke reactie is naar aanleiding van bovengenoemde aanbeveling vermeld dat:

- In 2013 aan het college ter goedkeuring beleid zal worden voorgelegd inzake het beoordelen van rapporten van externe adviseurs. Het College heeft op 17 december 2013 (nr. BD2013-009525) met dit beleid ingestemd. De raadscommissie BWK heeft op 29 januari 2014 (BD2013-009526) kennisgenomen van dit Collegebesluit.
- De wethouder Grondzaken door OGA zal laten inventariseren op welke wijze uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van rapporten van externe adviseurs en hierover te rapporteren aan de raad. De uitkomsten van deze inventarisatie worden hierbij aan het College voorgelegd.

Op 4 februari 2014 (nr. BD2014-001289) heeft het College ingestemd met de

opdracht voor advies aan het College door de zgn. commissie Grondwaardebepaling voor woningen op bestaande erfpacht. Bij de behandeling door het College (25 maart 2014, nr. BD2014-3297) en de gemeenteraad (2 april 2014, Gemeenteblad afd. 1, nr. 346) van de voorstellen tot terugkomen op de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel hebben het College respectievelijk de gemeenteraad kennisgenomen van het interim-advies van deze commissie, bestaande uit prof.dr. Frijns, prof.dr. Korthals Altes en prof.dr. Teulings. Dit interim-advies is als bijlage bij deze voordracht meegezonden.

Toelichting op de beslispunten
1) Bij canonherziening einde tijdvak doet de gemeente de erfpachter een aanbieding voor de canon voor het volgende tijdvak. De erfpachter kan deze aanbieding accepteren dan wel kiezen voor de procedure waarbij de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs[1]. In deze procedure wordt een onafhankelijke commissie van drie externe adviseurs aangewezen. Eén van de externe adviseurs wordt aangewezen door de erfpachter en één door de gemeente. Deze twee externe adviseurs wijzen samen de derde externe adviseur aan. Conform de door de gemeenteraad vastgestelde algemene bepalingen is de commissie van externe adviseurs vrij om te bepalen op welke wijze zij de canon vaststelt. De gemeente (en de erfpachter) mag de commissie van externe adviseurs niet beïnvloeden in haar oordeel.

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 rapporten van externe adviseurs in het kader van een canonherziening einde tijdvak die onderdeel uitmaakten van de procedure niet deugdelijk gemotiveerd waren en dat het beginsel van hoor en wederhoor niet was toegepast. De rapporten zijn daarom door de rechter vernietigd. De rechter toetst de rapporten hierbij marginaal. Dit betekent dat de rechter de motivering en onderbouwing van de rapporten toetst, maar dat niet inhoudelijk wordt gekeken naar de door de commissie van externe adviseurs gehanteerde methode om de canon vast te stellen.

Naar aanleiding van dit vonnis heeft de gemeente haar werkwijze met betrekking tot het beoordelen van rapporten van externe adviseurs voor erfpachtrechten met een woonbestemming aangepast. Hierna volgt een algemene toelichting op de aangepaste werkwijze alsmede een rapportage van de uitvoering van de werkwijze bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs van erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming in de periode van 2010 tot en met 2013.

Ad 1.1) Algemene toelichting op de werkwijze bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs
Wijzigingen met betrekking tot de interne controle van rapporten van externe adviseurs
In juli 2010 is binnen het OGA een team opgericht dat zich uitsluitend bezighoudt met de canonherzieningen bij het einde van het tijdvak. Het doel hiervan was om een uniforme en efficiënte werkwijze te hanteren. De beoordeling van rapporten van

[1] Bij algemene bepalingen ouder dan die van 1966 geldt alleen de procedure waarbij de canon wordt vastgesteld door externe adviseurs. Overigens worden in alle algemene bepalingen (en de Rekenkamerbief) de externe adviseurs nog aangeduid als “deskundigen”.

externe adviseurs werd ook door dit team gedaan. Bij twijfel of onduidelijkheid over een deskundigenrapport werd tot medio 2012 advies ingewonnen bij de juridische en/of financieel economische beleidsmedewerkers en bij de vastgoedadviseurs van OGA.

Medio 2012 is binnen OGA een werkgroep opgericht die zich specifiek bezighoudt met de beoordeling van rapporten van externe adviseurs. Deze werkgroep bestaat naast de medewerkers van het team dat zich bezighoudt met de canonherzieningen tevens uit medewerkers met juridische, financieel-economische en vastgoedexpertise van het OGA. De werkgroep komt wekelijks bij elkaar om per bouwblok en per commissie van externe adviseurs binnengekomen concept-rapporten te bespreken en te beoordelen. In deze bijeenkomsten wordt tevens besproken of en op welke wijze op de rapporten zal worden gereageerd. Wanneer op een rapport wordt gereageerd, betreft deze reactie alle rapporten die door dezelfde commissie van externe adviseurs zijn gemaakt.

Wijzigingen met betrekking tot externe partijen
OGA heeft tevens extern in toenemende mate aandacht besteed aan de rapporten van externe adviseurs door te wijzen op de jurisprudentie. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan in diverse cursussen die OGA geeft voor de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) (de cursussen in het kader van de opleiding en de cursussen in het kader van de permanente scholing van Amsterdamse makelaars).
De gemeente wijst alleen externe adviseurs aan die zijn aangesloten bij de MVA dan wel externe adviseurs van gerenommeerde (internationale) kantoren gespecialiseerd in (het waarderen van) vastgoed. 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 die in 2009 hebben plaatsgevonden, is door OGA gewezen op het vonnis van de rechtbank in de NLVE-procedure. De externe adviseurs hebben aangegeven dat het vonnis voor hen aanleiding was om kritisch te kijken op welke punten de rapporten moeten worden aangepast.
Tevens hebben sinds 2010 meerdere gesprekken plaatsgevonden met leden van de "erfpachtkamer" van de MVA met als doel het verbeteren van de kwaliteit van de rapporten van externe adviseurs. Hierbij is geen richting gegeven aan de wijze van taxeren, maar is gekeken hoe de rapporten beter kunnen aansluiten op de door de rechter vastgestelde kwaliteitscriteria.
Ook de groep van externe adviseurs die door de gemeente kunnen worden aangewezen voor het waarderen van een erfpachtrecht in het kader van een canonherziening einde tijdvak is uitgebreid. Externe adviseurs 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 aangewezen. Bij dit alles wordt in acht genomen, dat de door de gemeenteraad vastgestelde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht de onafhankelijkheid van de commissie van externe adviseurs voorschrijven. Daarom legt de gemeente de deskundigen bij het verstrekken van de opdracht geen methode op, maar wijst hen slechts op de gewenste volledigheid en onderbouwing n.a.v. de rechterlijke uitspraken.

Ad 1.2) Toelichting op de onderzoeksopzet
Over de periode 2010-2013 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming waarbij de volgende onderzoeksstappen zijn gezet:

1. De canonherzieningen zijn gesorteerd op bouwblok.
Bij erfpachtrechten waarop Algemene Bepalingen van vóór 1994 van toepassing zijn, vindt de canonherziening bouwbloksgewijs plaats. Dit betekent dat één commissie van externe adviseurs alle erfpachtrechten binnen het bouwblok waardeert. In dat geval is binnen een bouwblok van alle toepasselijke algemene bepalingen één rapport van externe adviseurs bekeken.
Bij erfpachtrechten waar de Algemene Bepalingen 1994 en de Algemene Bepalingen 2000 op van toepassing zijn, vindt de canonherziening niet bouwbloksgewijs plaats en kunnen meerdere commissies van externe adviseurs actief zijn bij de canonherziening. In die gevallen is van elke commissie van externe adviseurs binnen een bouwblok één rapport bekeken.
Het is mogelijk dat niet voor het gehele bouwblok tegelijkertijd de canonherziening plaatsvindt, omdat het voorkomt dat, als gevolg van splitsingen in appartementsrechten, binnen één bouwblok meerdere algemene bepalingen van toepassing zijn waarvoor verschillende termijnen gelden. Dit betekent derhalve dat het mogelijk is dat de canonherziening voor het gehele bouwblok niet in hetzelfde kalenderjaar heeft plaatsgevonden.

2. De kwaliteit van het rapport van externe adviseurs (de mate van onderbouwing en motivering) is onderzocht
Kort na het NLVE-vonnis zijn de externe adviseurs begonnen met het verbeteren van hun rapporten wat betreft de onderbouwing en motivering. Tevens heeft OGA geconstateerd dat de externe adviseurs sindsdien hun methode van waarderen hebben aangepast.
Bij de inventarisatie door OGA is als uitgangspunt genomen de mate waarin de totstandkoming van de grondwaarde en de canon is onderbouwd en gemotiveerd. De mate van onderbouwing en motivering is immers een aanleiding voor de gemeente (en de erfpachter) om op het rapport te reageren. De interne werkinstructie voor beoordeling van rapporten aan de hand van de door de rechter vastgestelde criteria die sinds 2010 bestaat, moet in deze gevallen toegepast zijn.
Bij de beoordeling van de kwaliteit van het rapport is onderscheid gemaakt tussen:

- Rapporten zonder onderbouwing. Dit zijn rapporten zoals tot en met 2009 gebruikelijk waren. Enkele van deze rapporten zijn door de rechter vernietigd in de NLVE-procedure. Deze rapporten voldoen dus niet aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt.
- Rapporten met onderbouwing. Deze rapporten bevatten een onderbouwing en motivering van de totstandkoming van de grondwaarde en de canon.

3. Onderzocht is of de gemeente vragen heeft gesteld en/of opmerkingen heeft gemaakt op het rapport van externe adviseurs en wat de commissie van externe adviseurs hiermee gedaan heeft.
Zoals voorgaand is toegelicht is het mogelijk dat binnen één bouwblok door verschillende commissies van externe adviseurs rapporten zijn opgesteld. Per bouwblok of per commissie van externe adviseurs is één rapport bekeken en indien op dit rapport commentaar is gegeven door de gemeente dan is dit tevens gebeurd voor alle rapporten binnen het bouwblok of van dezelfde commissie van externe adviseurs.
Voor de vraag of het commentaar door de commissie van externe adviseurs al dan niet is verwerkt geldt hetzelfde.

Ad 1.3a) Overzicht van de canonherzieningen en rapporten van externe adviseurs per jaar

2010:
- 8 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 252 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 10 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 7
  - In 6 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna in 4 gevallen de opmerkingen zijn verwerkt, een toelichting aan het rapport is toegevoegd dan wel de commissie van externe adviseurs per brief heeft gereageerd.
  - In 1 geval heeft de gemeente geen opmerkingen gemaakt. Dit betreft 8 erfpachtrechten/appartementsrechten.

- Rapporten met onderbouwing: 3
De gemeente heeft geen opmerkingen gemaakt.

2011:
- 9 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 170 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 60 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 2
De gemeente heeft geen opmerkingen gemaakt. Dit betreft 4 erfpachtrechten/appartementsrechten.

- Rapporten met onderbouwing: 58
  - In 52 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna de correspondentie aan het rapport is toegevoegd.
  - In 4 gevallen heeft de gemeente geen opmerkingen gemaakt.
  - In 2 gevallen heeft de gemeente laten weten akkoord te gaan met de rapporten.

2012:
- 17 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 376 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 38 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 0

- Rapporten met onderbouwing: 38
  - In 34 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna de correspondentie aan het rapport is toegevoegd.
  - In 4 gevallen heeft de gemeente geen opmerkingen gemaakt.

2013:
- 17 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 507 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 50 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 0

- Rapporten met onderbouwing: 50
In 50 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna de correspondentie aan het rapport is toegevoegd.

Schematisch zien bovenstaande gegevens er als volgt uit:

		Met onderbouwing		Zonder onderbouwing	
	Totaal aantal rapporten	Wel opmerkingen	Geen opmerkingen	Wel opmerkingen	Geen opmerkingen
2010	10	0	3	6	1
2011	60	52	6*	0	2
2012	38	34	4	0	0
2013	50	50	0	0	0

* In twee gevallen heeft de gemeente laten weten akkoord te gaan met de rapporten.

Ad 1.3b) Conclusie naar aanleiding van de inventarisatie:
Sinds 2010 geldt een interne werkinstructie voor het beoordelen van rapporten van externe adviseurs, waarmee wordt beoogd dat de totstandkoming van de canon door de externe adviseurs voldoende wordt onderbouwd en gemotiveerd zodat het rapport voldoet aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt. Sinds 2010 is een gering aantal rapporten zonder onderbouwing (1 rapport in 2010 en 2 rapporten in 2011, in totaal betreffende 12 erfpachtrechten/appartementsrechten) door de gemeente geaccepteerd zonder hier opmerkingen op te maken en te verzoeken om een nadere onderbouwing.
Het uitgangspunt is dat als beide partijen hebben meegewerkt aan het passeren van de notariële akte hier niet meer op teruggekomen kan worden. Dit heeft de rechtbank Amsterdam op 5 juni 2013 ook bepaald in de juridische procedure tussen de Stichting Erfpachters Belang (SEBA) en de gemeente. Met het passeren van de notariële akte geven partijen aan dat zij akkoord zijn met de inhoud van het rapport van externe adviseurs.
Sinds 2010 heeft OGA intern beleid voor het beoordelen van rapporten van externe adviseurs. OGA is met de Rekenkamer van mening dat als er beleid is, dit ook uitgevoerd dient te worden, tenzij sprake is van omstandigheden die afwijking van het beleid rechtvaardigen. In enkele gevallen is het beleid echter niet gevolgd en OGA onderzoekt daarom of deze rapporten van externe adviseurs naar het oordeel van OGA aangepast zouden moeten worden.

Ad 1.3c) Algemene conclusie met betrekking tot de motivering en onderbouwing van rapporten van externe adviseurs:
In de jurisprudentie met betrekking tot rapporten van externe adviseurs en de totstandkoming hiervan heeft de rechter bepaald dat:

- Achteraf uit de motivering van een rapport van externe adviseurs duidelijk (controleerbaar) moet blijken 'op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen'. Omdat het gaat om een bindend advies dat geldt voor een periode van 50 jaar en canonverhogingen meebrengt, mag worden verwacht dat het bindend advies inzicht biedt in de manier waarop externe adviseurs tot de grondwaarde en het canonpercentage zijn gekomen.
- De door externe adviseurs gehanteerde uitgangspunten en maatstaven duidelijk moeten zijn evenals de wijze van berekenen en de wel of niet meegewogen omstandigheden, zodanig dat controleerbaar wordt hoe de externe adviseurs tot de uitkomst zijn gekomen.
- Uit het rapport moet blijken dat en op welke wijze partijen met het oog op het beginsel van hoor en wederhoor in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken of vragen te stellen aan de externe adviseurs.

De rechter toetst rapporten van externe adviseurs slechts marginaal. Dit houdt in dat de procedure van totstandkoming van een dergelijk rapport wordt getoetst en niet de technisch inhoudelijke aspecten (de gekozen waarderingsmethoden).

Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer is onderzocht in hoeverre sinds 2010 uitvoering is gegeven aan de interne werkinstructie. Deze interne werkinstructie heeft tot doel dat rapporten van externe adviseurs voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt en dus dat ze goed gemotiveerd en onderbouwd zijn en dat hoor en wederhoor heeft plaatsgevonden.
Uit het overzicht blijkt een stijgende lijn wat betreft de motivering en onderbouwing van de rapporten. Sinds 2012 is in alle rapporten een onderbouwing en motivering over de totstandkoming van de grondwaarde en canon opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat een nieuwe standaard in de rapporten van externe adviseurs is ontwikkeld wat betreft de motivering en onderbouwing en het toepassen van het beginsel van hoor en wederhoor.
Tevens is duidelijk te zien dat de gemeente haar werkwijze vanaf 2010 heeft aangepast en is blijven ontwikkelen. De gemeente zal de rapporten van externe adviseurs kritisch blijven toetsen aan de jurisprudentie en opmerkingen maken waar dat nodig is. De door de gemeente gehanteerde werkwijze is inmiddels vastgelegd in het beleid inzake het controleren van deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak van een erfpachtrecht (vastgesteld door het college van B&W op 17 december 2013).

Ad 1.4) De door externe adviseurs toegepaste methode van waarderen
Zoals voorgaand vermeld toetst de rechter rapporten van externe adviseurs slechts marginaal en wordt daarbij niet inhoudelijk naar de door externe adviseurs gehanteerde methode gekeken. Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer is daarom gekeken naar de mate van onderbouwing van rapporten van externe adviseurs en of hoor en wederhoor is toegepast. Naast de mate van motivering en onderbouwing beoordeelt de gemeente de rapporten van externe adviseurs echter ook op de door externe adviseurs gehanteerde methode van waarderen.

De externe adviseurs hebben de afgelopen jaren verschillende methoden gehanteerd.
Hoewel de commissie van externe adviseurs onafhankelijk dient te zijn en de gemeente de externe adviseurs geen methode oplegt, moet de toegepaste methode wel correct zijn en voorzien zijn van een sluitende en logische onderbouwing met marktreferenties. OGA is echter van mening dat, hoewel er voor wat betreft de onderbouwing en motivering sprake is van een stijgende lijn, de door externe adviseurs gehanteerde methoden zich nog niet op het gewenste niveau bevinden.

Sinds 2010 heeft OGA in toenemende mate opmerkingen gemaakt op de rapporten van externe adviseurs. Deze opmerkingen betroffen, naast de onderbouwing en motivering, ook de toegepaste methode. De opmerkingen van de gemeente op de toegepaste methoden zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

- De referentieobjecten:
  - Referentieobjecten betroffen, vooral tot 2012, zowel eigen grond als erfpacht. Externe adviseurs verlagen de grondwaarde om van eigen grond naar erfpacht te komen, maar dit verschil bleek niet uit het prijsverschil tussen de referentieobjecten. Bovendien kan dit worden vermeden, wanneer externe adviseurs erfpachtreferenties gebruiken. Een correctie voor het verschil eigen grond versus erfpacht kan dan achterwege blijven en dit maakt de taxatie helderder.
  - De referentieprijs wordt verminderd met de BTW, terwijl op de prijzen van de referentieobjecten geen BTW van toepassing is.
- Het canonpercentage:
  - Voor het bepalen van het canonpercentage werd een 25-jaars gemiddelde op de 10-jaars staatsrente genomen. Dit is arbitrair en werd niet met economische argumenten gestaafd.
  - Er vond dubbele correctie plaats op het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon.
  - Het canonpercentage werd bepaald op basis van de gemiddelde langlopende staatsrente over 50 jaar waarbij dit gemiddelde werd verminderd met de volle inflatie. De jaarlijks geïndexeerde canon wordt onder de AB2000 echter geïndexeerd met de inflatie -/- 1% en niet met de volle inflatie. Daar de AB's voorschrijven dat externe adviseurs bij de vaststelling rekening moeten houden met de inhoud van de nieuwe AB's, is het onjuist om de gemiddelde staatsrente met de volle inflatie te verlagen.
- De grondwaarde:
  - De grondwaarde werd in een aantal gevallen bepaald aan de hand van het 25-jarig gemiddelde. De grondprijs uit het verleden werd hierbij fictief bepaald en niet geïndexeerd naar het actuele prijspeil. Door van deze waarden het gemiddelde te bepalen, worden dus ongelijke elementen vergeleken. (Inmiddels wordt deze foutieve methode niet meer door externe adviseurs gehanteerd).
  - Het verschil dat de externe adviseurs hanteren tussen de waarde van eigen grond en erfpacht is niet gebaseerd op marktwaarnemingen, maar op een theoretische exercitie.
- De depreciatiefactor:
  - De externe adviseurs verlagen de grondwaarde (depreciatie) zonder dat dit voldoende met cijfermatige argumenten wordt gestaafd.

- In de herbouwwaarde nemen de externe adviseurs ook al de sloopkosten mee terwijl de depreciatie in de ogen van de gemeente dient om voor de fictieve sloopkosten te compenseren. Externe adviseurs nemen de fictieve sloopkosten derhalve dubbel mee.

Het is OGA de afgelopen jaren duidelijk geworden dat de door externe adviseurs toegepaste waarderingsmethodieken - ondanks de verbeteringen die in de afgelopen jaren zichtbaar zijn geworden wat betreft de onderbouwing en motivering van de rapporten van externe adviseurs - naar het oordeel van OGA nog steeds niet van voldoende kwaliteit zijn. Met de opmerkingen van de gemeente op de methodiek wordt weinig tot niets gedaan (behalve dat wordt verwezen naar een standaardbijlage waarin de gevraagde informatie niet duidelijk is onderbouwd). Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer werd dit opnieuw duidelijk.
Vooralsnog heeft OGA er voor gekozen om geen vernietiging van rapporten van externe adviseurs te vorderen bij de rechter. Hier is voor gekozen omdat hiervoor de erfpachter (zijnde de wederpartij van de gemeente) moet worden gedagvaard en dit een grote impact op de erfpachter heeft. De (toevallige) erfpachter wordt geconfronteerd met een dure juridische procedure en met langdurige onzekerheid over de hoogte van de nieuwe canon. Dit is een onevenredige belasting voor de erfpachter waar het de gemeente vooral gaat om een juiste taxatie en niet zo zeer om een hogere canon. Daarnaast is ervoor gekozen vooralsnog geen vernietiging van de rapporten van externe adviseurs te vorderen in afwachting van het verdere verloop van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Naar het oordeel van OGA moeten de rapporten van externe adviseurs niet slechts voldoen aan de eisen die de jurisprudentie stelt aan de motivering en onderbouwing, maar moet de toegepaste methodiek eveneens correct zijn. Daarom wordt overwogen in de toekomst stappen te ondernemen om er voor te zorgen dat de externe adviseurs een betere methodiek toepassen. Hierbij zal steeds worden bezien, hoe voorkómen kan worden dat erfpachters hierdoor onevenredig worden belast.

2) Het advies van de commissie 'Grondwaardebepaling' met betrekking tot de methoden van externe adviseurs
In verband met de vernieuwing van het erfpachtstelsel heeft de gemeente advies gevraagd aan de commissie 'Grondwaardebepaling'. Aan deze commissie is naast een advies over de voorstellen voor de vernieuwing tevens advies gevraagd over de huidige manier waarop de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs. De commissie Grondwaardebepaling oordeelt samengevat dat het huidige proces van vaststelling van de canon door externe adviseurs ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie is. De uitkomst is volgens de commissie meer een benadering van wat maatschappelijk, of in het licht van de historie, aanvaardbaar is dan een afspiegeling van de residuele grondwaarde. De commissie is van mening dat hierdoor een onevenredig groot deel van de grondwaarde terecht komt bij een selecte groep erfpachters die de keuze maken om externe adviseurs in te schakelen.

3) De plannen van het nieuwe college met betrekking tot het erfpachtstelsel
In het coalitieakkoord van het nieuwe college is opgenomen dat het erfpachtstelsel radicaal vernieuwd zal worden. Zo komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht in de plaats van het systeem van voortdurende erfpacht. Hierdoor ontstaat een

toekomstbestendig, transparant en eerlijk systeem. In het nieuwe systeem wordt tevens de mogelijkheid geboden de canon eeuwigdurend af te kopen.

Een nieuwe commissie van onafhankelijke deskundigen zal het college adviseren over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis van dit advies zal een voorstel worden gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht. Dit nieuwe systeem zal inhouden dat de procedure van canonherziening bij het einde van het tijdvak verdwijnt.

Reden bespreking

n.v.t.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: Interim-advies van de commissie 'Grondwaardebepaling' d.d. 23 maart 2014
Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e @oga.amsterdam.nl; tel.nr. 5.1.2e