Nummer BD2014-008604
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Agendapunt, 22 september 2014

STAF

Wethouder **M. van Poelgeest**

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

Gevraagde beslissing

Kennis te nemen van onderstaande toelichting op de rapportage over de beoordeling door de gemeente van rapporten van externe adviseurs in de periode 2010 tot en met 2013. De rapportage staat geagendeerd voor de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 24 september as.

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

De rapportage is ter kennisneming toegezonden aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 3 september jl. Raadslid Nuyens van Groen Links heeft laten weten de rapportage te willen bespreken. Dit staat geagendeerd voor de commissievergadering van 24 september as.
Onbekend is waarom raadslid Nuyens de rapportage wil bespreken.

Toelichting

De rapportage is opgesteld naar aanleiding van de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* van 28 mei 2013. De Rekenkamer stelt in deze brief onder meer dat de gemeente mogelijk onrechtmatig handelt wanneer zij met het accepteren van niet onderbouwde en gemotiveerde rapporten haar eigen regels niet naleeft of bewust het geldend recht overtreedt.

Eén van de vier aanbevelingen die de Rekenkamer aan het college doet 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.”
Met de rapportage is uitvoering gegeven aan deze aanbeveling.

De werkwijze van de gemeente bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs is in 2010 aangepast naar aanleiding van het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 25 maart 2009 in een procedure tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters en de gemeente Amsterdam. De rechtbank heeft enkele rapporten van externe adviseurs in het kader van een canonherziening einde tijdvak vernietigd omdat deze niet deugdelijk gemotiveerd waren en het beginsel van hoor en wederhoor niet was toegepast.
Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer is beoordeeld of de gemeente deze werkwijze heeft gevolgd.

De rapportage bevat het volgende:

- *Een toelichting op de werkwijze bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs sinds 2010:*
  Met de nieuwe werkwijze worden de rapporten beoordeeld door ambtenaren met erfpacht-, juridische, financieel-economische en vastgoedexpertise. Tevens is extern in toenemende mate aandacht besteed aan de rapporten van de externe adviseurs door te wijzen op jurisprudentie, bijvoorbeeld bij cursussen voor en overleggen met de Makelaarsvereniging Amsterdam.

- *Een toelichting op de onderzoeksopzet van de rapportage:*
  Kort gezegd is gekeken naar de kwaliteit van de rapporten; dat wil zeggen de mate van onderbouwing en motivering. Vervolgens is bekeken of de gemeente opmerkingen heeft gemaakt en vragen heeft gesteld na ontvangst van het (concept)rapport. Met name is gelet op rapporten die niet onderbouwd en gemotiveerd zijn en waar de gemeente geen opmerkingen op heeft gemaakt of vragen over heeft gesteld.

- *Een overzicht van de canonherzieningen en rapporten per jaar:*
  Hieruit blijkt dat in 2010 en 2011 in een zeer gering aantal gevallen rapporten zonder onderbouwing en motivering zijn geaccepteerd door de gemeente zonder opmerkingen te maken op deze rapporten. Het betreft in totaal 3 rapporten die 12 erfpachtrechten/appartementsrechten betreffen. Met betrekking tot deze rapporten is geconcludeerd dat het uitgangspunt is dat als beide partijen hebben meegewerkt aan het passeren van de notariële akte hier niet meer op terug gekomen kan worden. Op 5 juni 2013 heeft de rechtbank Amsterdam dit 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.
  Tevens is geconcludeerd dat OGA met de Rekenkamer van mening is dat als er beleid is, dit ook gevolgd dient te worden tenzij sprake is van omstandigheden die afwijking van het beleid rechtvaardigen. OGA zou onderzoeken of de betreffende rapporten aangepast moeten worden.

  OGA heeft (nadat de rapportage is voorgelegd een het college en ter kennisneming is toegezonden aan de commissievergadering Ruimtelijke Ordening en Grondzaken) de dossiers van de betreffende erfpachtrechten/appartementsrechten bekeken en concludeert dat in geen van de dossiers door de erfpachter(s) bezwaar is gemaakt tegen de procedure canonherziening einde tijdvak in het algemeen en tegen de rapporten in het bijzonder. De erfpachter(s) hebben een conceptrapport ontvangen en naar aanleiding hiervan geen opmerkingen gemaakt. Zowel tijdens de procedure canonherziening einde tijdvak als na het passeren van de notariële akte is in geen van de gevallen gebleken dat de rapporten – hoewel door de gemeente niet volgens het interne beleid beoordeeld – door de erfpachter(s) ter discussie worden gesteld. Hieruit trekt OGA de conclusie dat ondanks het ontbreken van een reactie van de zijde van de gemeente en ondanks het feit dat het rapport uitgebreider gemotiveerd had kunnen worden, de erfpachter heeft ingestemd met het rapport zoals dat er nu ligt. OGA is daarom van mening dat de rapporten van externe adviseurs geen aanpassing behoeven.

- *Een toelichting op de toegepaste methoden van waarderen door externe adviseurs:*
  Dit staat los van de aanbeveling van de Rekenkamer. OGA is het veelal niet eens met de door externe adviseurs toegepaste methode bij het bepalen van de grondwaarde en canon. Tot op heden heeft OGA er echter nog niet voor gekozen om vernietiging van deze rapporten te vorderen bij de rechter, omdat hiervoor de erfpachter (zijnde de wederpartij van de gemeente) voor moet worden gedagvaard en dit een grote impact heeft op de erfpachter. Daarnaast is er voor gekozen vooralsnog geen vernietiging van rapporten van externe adviseurs te vorderen in afwachting van het verdere verloop van de vernieuwing van het erfpachtstelsel waar aan is gewerkt tijdens de voorgaande collegeperiode.

- *Een toelichting op het advies van de commissie 'Grondwaardebepaling' d.d. 23 maart 2014:*
  Dit advies is opgesteld in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel waar aan is gewerkt tijdens de voorgaande collegeperiode en bevat onder meer een advies over de huidige manier waarop de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs bij een canonherziening einde tijdvak.

- *Een toelichting op de plannen van het nieuwe college met betrekking tot het erfpachtstelsel:*
  Naast het voornemen tot invoering van een systeem van eeuwigdurende erfpacht is toegelicht dat dit niet inhoudt dat direct een einde komt aan alle canonherzieningen bij het einde van het tijdvak. Een voortdurende erfpachtrecht wordt immers niet automatisch een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Telefonische vragen van [redacted] aan de behandelend ambtenaar
Op 17 september jl. heeft [redacted] telefonisch contact opgenomen met de behandelend ambtenaar in verband met de rapportage. [redacted] merkte op dat in de rapportage wordt verwezen naar de SEBA procedure voor wat betreft het feit dat als partijen hebben meegewerkt aan het passeren van de notariële akte hier niet meer op terug gekomen kan worden. Het verbaasde hem dat daarbij niet is opgenomen dat hoger beroep is ingesteld in deze procedure. De behandelend ambtenaar heeft aangegeven dat de rechtbank in de SEBA procedure heeft bepaald dat partijen met het passeren van de notariële akte aangeven akkoord te zijn met de inhoud van het rapport van externe adviseurs, maar dat dit voornamelijk voortvloeit uit de status van een notariële akte en niet zozeer uit jurisprudentie.

Verder vond [redacted] het opvallend dat in de rapportage niet is opgenomen dat de rechtbank in de SEBA-procedure nog meer voorwaarden aan de rapporten heeft gesteld dan in de NLVE procedure. De behandelend ambtenaar heeft aangegeven dat de aanleiding voor de rapportage het interne beleidsstuk uit 2010 is, wat is opgesteld naar aanleiding van de rechtbank in de NLVE procedure. Voorts is toegelicht dat in het beleid inzake het controleren van deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak, dat op 17 december 2013 door het college is vastgesteld, de voorwaarden die de rechtbank in de SEBA-procedure aan de rapporten heeft gesteld wel zijn meegenomen.
Ten slotte vond [redacted] het opvallend dat in de rapportage niet is opgenomen dat in de SEBA procedure ook rapporten van na 2009 zijn vernietigd.

Hier is door de behandelend ambtenaar niet op gereageerd, maar uit het vonnis van de rechtbank in de SEBA procedure blijkt dat de betreffende rapporten dateren van 2006, 2008 en 2009. Deze rapporten zijn dus van vóór de interne werkinstructie over het beoordelen van rapporten van externe adviseurs.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Commissieflap voor de vergadering van 24 september 2014
2. Bijlage bij de commissieflap: interim-advies van de commissie 'Grondwaardebepaling' d.d. 23 maart 2014.

Verdere procedurestappen met data

Commissie BWK op <onbekend>Commissie RO op woensdag 3 september 2014Commissie RO op woensdag 24 september 2014

Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: SB: akkoord
Ander overleg: n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend: n.v.t.
Financiering/budget: n.v.t.
Tijd: n.v.t.
Kwaliteit: n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

[redacted]@amsterdam.nl; tel.nr. [redacted]