Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	Wethouder M. van Poelgeest
Van	OGA (5.1.2e 5.1.2e)
Kopie aan	-
Datum	10 september 2013
Kenmerk	-
Onderwerp	Annotatie bij gemeenteraad van 11 september 2013, agendapunt 30 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht*

Op 28 mei 2013 heeft de Rekenkamer Amsterdam de rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* aangeboden aan de gemeenteraad.
In de vergadering van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Klimaat van 28 augustus 2013 is de rekenkamerbrief besproken en is deze geagendeerd voor de gemeenteraad van 11 september 2013. Het CDA is voornemens een motie in te dienen.

Deze annotatie gaat in op:
1) De Rekenkamerbrief
2) De voorgenomen motie van het CDA

<u>1) Met betrekking tot de rekenkamerbrief</u>
In de zaak Honnebier en de NLVE-zaak heeft de rechter geoordeeld dat de deskundigenrapporten niet voldeden aan de daaraan te stellen eisen. De Rekenkamer acht het goed mogelijk dat rapporten in het verleden vaker niet voldeden aan de daaraan te stellen eisen terwijl de gemeente en de erfpachter deze rapporten wel hebben geaccepteerd. De Rekenkamer concludeert dat dit niet betekent dat de gemeente hiermee onrechtmatig heeft gehandeld. Het stond de gemeente en de erfpachter vrij om de rapporten te accepteren.

In de rekenkamerbrief doet de Rekenkamer het college de volgende vier aanbevelingen:
1) 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.
2) Ga na of het mogelijk is dat de gemeente en de erfpachter samen, de deskundigen kunnen binden aan het hanteren van criteria die voortvloeien uit de jurisprudentie.
3) Ga na of het mogelijk is dat de gemeente en de erfpachter samen, een rapport dat niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen niet te accepteren om zo een kostbare en langdurige gang naar de rechter te voorkomen.

4) Ga na of het mogelijk is dat de erfpachter en de gemeente samen, afzien van een vergoeding aan deskundigen of kosten verhalen op de deskundigen wanneer een rapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Aanbeveling 1, 3 en 4 zijn door het college overgenomen. Met betrekking tot aanbeveling 2 heeft het college gewezen op het feit dat een deskundigencommissie onafhankelijk is en dat de invloed van zowel de erfpachter als de gemeente niet verder gaat dan het aanwijzen van één van de drie deskundigen. Voorts is er op gewezen dat de gemeente niet in staat is de deskundigen voor te schrijven hoe jurisprudentie moet worden geïnterpreteerd.
Op basis daarvan heeft het college het niet mogelijk geacht uitvoering te geven aan de tweede aanbeveling.

In het nawoord van de Rekenkamer staat dat de tweede aanbeveling niet inhoudt dat de gemeente deskundigen zou moeten voorschrijven op welke wijze jurisprudentie moet worden geïnterpreteerd. De Rekenkamer licht toe dat het doel van de aanbeveling is om deskundigen te attenderen op de bestaande jurisprudentie en ze op die manier te bewegen om taxatierapporten op te stellen die transparant, controleerbaar en voldoende gemotiveerd zijn. De Rekenkamer wijst er daarbij op dat dit mogelijk te realiseren is in de opdracht aan de deskundigen.

In de commissievergadering van 28 augustus 2013 heeft de wethouder aangegeven dat als dat de bedoeling is van de aanbeveling er bij het college geen bezwaar bestaat om ook deze aanbeveling over te nemen.

Overigens wordt in de opdracht aan de deskundigen reeds in zijn algemeenheid de voorwaarde gesteld dat de rapporten voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt. Dit is ook opgenomen in de bestuurlijke reactie van het college op de rekenkamerbrief.

<u>2) Met betrekking tot de voorgenomen motie van het CDA</u>
Tijdens de commissievergadering heeft de heer Blommers van het CDA aangegeven bij de behandeling in de gemeenteraad op 11 september 2013 een motie in te dienen. De heer Blommers zegt dat het juridisch dan misschien wel correct is dat de gemeente in het verleden taxatierapporten heeft geaccepteerd die hetzelfde zijn als rapporten die later door de rechter zijn vernietigd, maar vraagt zich af of dit politiek ook wel correct is. Deze erfpachters zitten met een rapport dat niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en de heer Blommers is van mening dat aan al deze erfpachters een hertaxatie zouden moeten worden aangeboden.
Overigens is de inhoud nog van de motie niet bekend. In deze annotatie wordt uitgegaan van wat de heer Blommers tijdens de commissievergadering heeft gezegd.

In de commissievergadering heeft de wethouder al aangegeven hier geen voorstander van te zijn en heeft daarbij gewezen op de situatie waarin de canon omhoog gaat bij een hertaxatie.

Daarnaast kunnen de volgende argumenten worden gebruikt:
- Hertaxatie kost zowel de gemeente als de erfpachter tijd en geld.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

- Hertaxatie leidt tot rechtsonzekerheid. Bijvoorbeeld wanneer een erfpachter zijn woning wil verkopen kan dit nadelige gevolgen hebben. Onduidelijkheid over de hoogte van de canon kan een bezwaar zijn voor een potentiële koper.
- Het is niet gezegd dat de canon door een hertaxatie wijzigt. Wanneer de canon wijzigt is niet gezegd dat de canon in alle gevallen lager uit zal vallen. Het is dus ook mogelijk dat de canon stijgt.
- Het gaat om een groot aantal en het aanbieden van hertaxaties zal dus leiden tot een flinke stijging van de apparaatskosten.
- De taxatierapporten zijn binnen het bepaalde in de toepasselijke algemene bepalingen tot stand gekomen, en daarmee in principe rechtsgeldig, ook al is de onderbouwing – bezien met de kennis van nu – niet volledig.
- De erfpachter heeft zelf een deskundige aangewezen en heeft het deskundigenrapport ook geaccepteerd. Voorts heeft de erfpachter (in veel gevallen) meegewerkt aan het passeren van de notariële akte waarin de canonherziening is vastgelegd.

(Overigens zijn de laatste twee argumenten meer juridisch dan politiek)