Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	CHET-team van Bureau Erfpacht
Van	[illegible] Bureau Erfpacht
Kopie aan	[illegible] Juridische Zaken
Datum	13 november 2013, aangevuld na gesprek BE/JZ van 8 januari 2014
Kenmerk	2013-14570
Onderwerp	Procedure aansprakelijkheid deskundigen bij te late levering taxatierapporten

Inleiding
Op grond van jurisprudentie is de gemeente verplicht om minimaal 1 jaar voor het einde van het tijdvak de nieuwe canon aan de erfpachter aan te zeggen. Als de gemeente deze termijn overschrijdt, is de consequentie dat de canon pas 1 jaar na het versturen van de aanzeggingsbrief in rekening kan worden gebracht. De gemeente lijdt dan dus schade: het verschil tussen de nieuwe (hogere) en de oude (lagere) canon voor de periode dat zij hiermee te laat is.

Als de het overschrijden van de 1-jaars termijn te wijten is aan de te late levering van de deskundigenrapporten (en deze te late levering met de schuld is van de gemeente), dan kan de gemeente de deskundigencommissie aansprakelijk stellen voor de geleden schade. Op 12 november 2013 heeft het MT van BE besloten om in de toekomst de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. In dit memo is de procedure voor het aansprakelijk stellen van de deskundigen vastgelegd.

Stap 1: bewaken termijn opdrachtbrief, sturen herinnering
In de opdrachtbrief aan de deskundigencommissie (standaardbrief nummer 020) wordt de termijn genoemd waarbinnen de definitieve rapporten aan de erfpachter en aan de gemeente moeten worden toegezonden. Deze termijn is vastgelegd in de toepasselijke algemene bepalingen.

In de opdrachtbrief is tevens opgenomen (onder punt 6.) dat de gemeente de deskundigen aansprakelijk stelt voor schade voortvloeiend uit overschrijding van deze termijn.

NB: als de deskundigencommissie voor het verstrijken van de termijn om uitstel verzoekt (met daarbij een aannemelijke motivering), en de einddatum van het tijdvak laat uitstel nog toe, dan kan de behandelaar van het bouwblok de commissie dit uitstel verlenen. Hiervoor is een aparte standaardbrief (standaardbrief nummer 033). De commissie zal ook aan de erfpachters moeten vragen of zij akkoord gaan met het uitstel, de erfpachter is immers mede-opdrachtgever.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Als de commissie door beide partijen uitstel wordt verleend, dan volgt stap 2 pas nadat de uitgestelde termijn is verstreken.

Stap 2: bij overschrijding termijn opdrachtbrief: sturen rappelbrief
Zodra de (uitgestelde) termijn van de opdrachtbrief is verstreken, stuurt de behandelaar van het bouwblok een rappelbrief aan de deskundigencommissie (standaardbrief nummer 032). Hierin wordt herhaald dat de gemeente de deskundigencommissie aansprakelijk stelt voor de geleden schade. Verder wordt gesteld dat de gemeente in ieder geval schade lijdt als de definitieve rapporten niet 13 maanden voor de einddatum van het tijdvak in haar bezit zijn.

Stap 3: bij ontvangst definitieve rapporten later dan 13 maanden (1 jaar en 1 maand) voor de einddatum van het tijdvak: zorgen dat factuur deskundigen niet wordt betaald.
De CHET-beheerder stemt met de BA/FB af dat de factuur van de deskundigen niet wordt betaald. De uiteindelijke schade kan worden verrekend met de factuur van de deskundigen. De deskundigen zullen dan een juridische procedure aanhangig moeten maken als zij het niet eens zijn met de gestelde aansprakelijkheid.

Stap 4: overdragen dossier aan JZ
De CHET-beheerder zorgt dat het dossier compleet en geordend is in Doowerker en maakt een overzicht (in Excel) van de geleden schade voor het bouwblok. De schade wordt per vervaldatum berekend: als de aanzeggingsbrieven bijvoorbeeld 1 dag te laat zijn, dan is de schade een half jaar nieuwe canon minus een half jaar oude canon per erfpachtrecht.
De CHET-beheerder schrijft een korte overdrachtsmemo met daarin de relevante gebeurtenissen / verstuurde brieven. Daarna bespreekt de CHET-beheerder dit met Juridisch Beleid. Juridisch Beleid draagt het dossier uiteindelijk over aan JZ.

Stap 5: sturen brief aansprakelijkheid inclusief schadeberekening (JZ).
Juridische Zaken stelt een brief op waarin de deskundigencommissie aansprakelijk wordt gesteld voor de geleden schade. In de bijlage bij deze brief moet een overzicht worden gevoegd waarin te zien is hoe de schade is opgebouwd. Deze gegevens ontvangt JZ van de CHET-beheerder (zie stap 4).