Nummer BD2014-003938
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder, **********

MW

Wethouder E. van der Burg

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

1) Kennis te nemen van:
   a) De 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. Het college heeft in haar besluit van 13 mei 2014, nr. BD 2014-003939 kennis genomen van deze rapportage.
   b) De brief van voormalig wethouder Grondzaken Van Poelgeest aan de raadscommissie RO/Grondzaken. Het college heeft bij voornoemd besluit van 13 mei 2014 ingestemd met deze brief
2) In te stemmen met:
   a) Het ter kennisneming toezenden van de rapportage aan de raadscommissie RO/ Grondzaken van 3 september 2014 inclusief de begeleidende brief van voormalig wethouder Grondzaken Van Poelgeest; of
   b) Het ter kennisneming toezenden van de rapportage aan de raadscommissie RO/Grondzaken van 3 september met een toegevoegd beslispunt in de commissieflap in verband met de plannen van het nieuwe college omtrent het erfpachtstelsel.

Korte toelichting / samenvatting

Op grond van de huidige algemene bepalingen wordt bij een canonherziening aan het einde van het tijdvak de canon in veel gevallen vastgesteld door een onafhankelijke commissie van drie externe adviseurs. Deze commissie van externe adviseurs stelt een rapport op waaruit de nieuwe canon blijkt. 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 rechter heeft tevens bepaald dat 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. Voorts moet uit het rapport 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.

Naar aanleiding van deze jurisprudentie heeft de gemeente sinds 2010 een interne werkinstructie voor het beoordelen van rapporten van externe adviseurs (deze interne werkinstructie is inmiddels vastgelegd in door het college van B&W vastgesteld beleid inzake het beoordelen van rapporten van externe adviseurs, besluit van het college van B&W van 17 december 2013 nr. BD2013-009525).

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 een bestuurlijke reactie op de concept-brief aan de Rekenkamer verzonden (vastgesteld op 7 mei 2013 en besproken in de commissievergadering Bouwen, Wonen en Klimaat van 28 augustus 2013). In deze bestuurlijke reactie is vermeld dat de wethouder Grondzaken door OGA in 2013 zal laten inventariseren op welke wijze uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van deskundigenrapporten en hierover te rapporteren aan de raad. Met een brief van de toenmalige wethouder Grondzaken aan de raadscommissie BWK van 8 januari 2014 is de commissie geïnformeerd dat de rapportage, na behandeling in B&W, verzonden zal worden aan de commissie van 19 februari.

Dit is echter niet haalbaar gebleken, gelet op de samenhang van de aanbeveling van deze Rekenkamer 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.

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 rapportage. Het college heeft in haar besluit van 13 mei 2014, nr. BD 2014-003939 kennis genomen van deze rapportage.

De conclusie van de rapportage is 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. Vanaf 2012 bevatten alle rapporten een onderbouwing en motivatie en wordt in vrijwel alle gevallen door de gemeente op het rapport gereageerd. In algemene zin is dus sprake 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.

Met betrekking tot de toegepaste methoden van waarderen door deskundigen wordt geconcludeerd dat OGA het, mede door het steeds volledieger 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. Om verschillende redenen heeft OGA er vooralsnog voor 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.

Ten slotte wordt nog verwezen naar 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.

Op verzoek van voormalig wethouder Grondzaken Van Poelgeest is een begeleidende brief aan de nieuwe raadscommissie met de portefeuille Grondzaken toegevoegd. In deze brief is een verwijzing opgenomen naar het advies van de commissie Grondwaardebepaling d.d. 23 maart 2014. Dit advies is opgesteld in het kader van de plannen van het vorige college omtrent de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
De plannen van het nieuwe college met betrekking tot het erfpachtstelsel zijn echter anders. Daarom wordt aan u voorgelegd of u de rapportage aan de commissie wil aanbieden met de begeleidende brief van voormalig wethouder Van Poelgeest of dat u in de rapportage aan wil bieden met een toegevoegd beslispunt in de commissieflap over de plannen van het nieuwe college met betrekking tot het erfpachtstelsel.

Stukken

Meegezonden stukken

1) Besluit van B&W van 13 mei 2014, nr. BD 2014-003939 met daarin de 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
2) Interim-advies van de commissie 'Grondwaardebepaling' d.d. 23 maart 2014
3) Aanbiedingsbrief voor raadscommissie met de portefeuille grondzaken
4) Commissieflap inclusief extra beslispunt i.v.m. de plannen voor het erfpachtstelsel van het nieuwe college

Verdere procedurestappen met data

Commissie RO/Grondzaken op 3 september 2014, ter kennisneming.
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg
Map Wethouder, 24 april 2014

MW

Wijze van voorbereiding

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

5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @amsterdam.nl