Nummer BD2013-004518
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
<datum onbekend>

Kabinet

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Bestuurlijke reactie op brief Rekenkamer Amsterdam inzake "Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht"

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de Rekenkamerbrief van de Rekenkamer Amsterdam inzake *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht*. Vanwege overwegingen van eigen doelmatigheid en vanwege de beperkte directe materiële gevolgen van een dergelijk onderzoek voor erfpachters heeft de Rekenkamer besloten voorlopig geen onderzoek te zullen starten. De Rekenkamerbrief bevat vier aanbevelingen voor het college van burgemeester en wethouders.
2. In te stemmen met bijgaande bestuurlijke reactie op het concept van de Rekenkamerbrief van de Rekenkamer. In die reactie wordt ingegaan op de vier aanbevelingen die de Rekenkamer aan het college heeft gedaan.
3. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot deze voordracht inclusief alle onderliggende stukken (bijlagen) in verband met het verzoek van de Rekenkamer Amsterdam de inhoud van de Rekenkamerbrief als vertrouwelijk te behandelen totdat de Rekenkamer Amsterdam haar definitieve Rekenkamerbrief inclusief de onderhavige bestuurlijke reactie openbaar maakt.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 oktober hebben de raadsleden mevrouw 5.1.2e (D66), de heer 5.1.2e (VVD) en de heer 5.1.2e (CDA) de Rekenkamer Amsterdam schriftelijk verzocht tot een nader onderzoek naar de rechtmatigheid van het erfpachtstelsel Amsterdam.

Dit verzoek is gedaan vanwege:

- de toezegging van de wethouder bij erfpachtherziening in 2000;
- de uitkomsten in de zaak Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de zaak Honnebier, en
- de bevindingen in en behandeling van het rekenkamerrapport *Canonherzieningen einde tijdvak De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht* in de raadscommissie BWK van 26 september 2012.

Op 17 april 2013 heeft de Rekenkamer een concept van de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* toegestuurd aan het college. In de bij de Rekenkamerbrief behorende begeleidende brief van 17 april 2013 verzoekt de Rekenkamer het college om een bestuurlijke reactie op het concept van de Rekenkamerbrief. In het bijzonder verzoekt de Rekenkamer uw college om te reageren op de vier aanbevelingen die de Rekenkamer doet. De bestuurlijke reactie, eventueel voorzien van een nawoord, zal integraal worden opgenomen in de definitieve Rekenkamerbrief.

Onderbouwing besluit

Ad. 1
De rekenkamer doet 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 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 gemeente en 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 gemeente en erfpachter samen, afzien van een vergoeding aan deskundigen of kosten verhalen op de deskundigen wanneer een rapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Ad. 2
Met betrekking tot de eerste aanbeveling zal de wethouder Grondzaken door OGA laten inventariseren op welke wijze uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van deskundigenrapporten en hierover rapporteren aan de raad. Het college geeft de directeur OGA tevens de opdracht om de interne werkinstructie na de zomer formeel vast te laten stellen door het college.

Met betrekking tot de tweede en de vierde aanbeveling is van belang dat de gemeente in de opdracht aan deskundigen de voorwaarde stelt dat de rapporten voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt. Het is echter aan de deskundigen om de betreffende jurisprudentie te interpreteren.
Een deskundigenrapport heeft de status van een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Indien gebondenheid aan de beslissing in verband met de inhoud of de wijze van totstandkoming daarvan in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn, is een deskundigenrapport vernietigbaar.
Voor wat betreft de gezamenlijke vaststelling van een nieuwe erfpachtcanon blijkt uit de jurisprudentie dat hiervoor op de deskundigen een inspanningsverplichting rust. Elk van de deskundigen is evenwel gehouden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. Uit jurisprudentie blijkt voorts dat terughoudendheid moet worden betracht als het gaat om het aannemen van aansprakelijkheid van bindend adviseurs voor tekortkomingen in de uitvoering van de opdracht. Slechts indien het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn aan de fouten van deskundigen geen gevolgen ten nadele van de bindend adviseurs te verbinden, is het wellicht mogelijk de deskundigen aansprakelijk te stellen.

Met betrekking tot de derde aanbeveling is van belang dat het vorderen van vernietiging van een deskundigenrapport niet de enige mogelijkheid is. Partijen kunnen in onderling overleg overeenkomen een deskundigenrapport niet te accepteren en een nieuwe deskundigencommissie aan te wijzen teneinde de canon vast te stellen. Dit heeft als voordeel dat de gemeente niet over hoeft te gaan tot het dagvaarden van de erfpachter (als contractuele wederpartij) indien de deskundigenrapporten naar het oordeel van de gemeente niet voldoen aan de eisen die daaraan op grond van de jurisprudentie mogen worden gesteld.

Echter, gezien de te betrachten terughoudendheid bij het aansprakelijk stellen van deskundigen, zullen de kosten van de deskundigen (in vrijwel alle gevallen) wel moeten worden voldaan. Tevens moet er rekening mee gehouden worden dat de door de gemeente in de Algemene Bepalingen gestelde termijn voor het aanzeggen van de canon mogelijk niet gehaald zal worden en dat dit financiële gevolgen voor de gemeente zal hebben, omdat de gemeente de nieuwe canon niet tijdig rekening kan brengen.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

SB: @@@

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

De Rekenkamerbrief zal door de Rekenkamer worden aangeboden aan de raad. De bestuurlijke reactie van het college zal integraal in de definitieve rekenkamerbrief worden opgenomen.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Grondexploitatie: Ja/Nee			Totale omvang krediet:	€		
			Financiële dekking:			
Investering: Ja/Nee			Totale omvang krediet:	€		
			Afschrijvingstermijn:			
			Gebruikt rentepercentage:	%		
			Looptijd krediet:			
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee			Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€		
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

De onderhavige voordracht en de bijlagen dienen geheim te blijven in verband met het verzoek van de Rekenkamer de inhoud van de concept Rekenkamerbrief las vertrouwelijk te behandelen totdat de Rekenkamer de definitieve versie van de Rekenkamerbrief, inclusief de bestuurlijke reactie openbaar maakt (artikel 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid van bestuur).

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: n.v.t.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd:

1. Concept bestuurlijke reactie van het college (kabinet).
2. Concept Rekenkamerbrief van de Rekenkamer Amsterdam (kabinet).
3. Brief van de Rekenkamer Amsterdam de dato 17 april 2013 met het verzoek om een bestuurlijke reactie op de concept Rekenkamerbrief (kabinet).

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Mr. 5.1.2e 5.1.2e (OGA) 0 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders