



Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

Rekenkamerbrief

Verzoekonderzoek verlengde afkoop erfpacht

Voor stadsdeelraad Zuid
31 oktober 2012

Geachte leden van de stadsdeelraad,

In februari 2012 is geconstateerd dat de gemeente mogelijk een aantal erfpachters een aanbieding heeft gedaan voor de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak, terwijl zij niet gelijktijdig werden geattendeerd op de mogelijkheid om het erfpachtrecht verlengd af te kopen onder de AB 1994. De wethouder Grondzaken gaf Bureau Erfpacht vervolgens opdracht om door middel van een steekproef nader te onderzoeken of er in Amsterdam erfpachters zijn met de AB 1994, die bij hun canonherziening niet gekozen hebben voor de mogelijkheid van de verlengde afkoop omdat ze door de gemeente niet expliciet zijn gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop. Bureau Erfpacht heeft vervolgens van geselecteerde erfpachters (steekproef is 559) onderzocht hoe zij zijn geïnformeerd door de gemeente.

Naar aanleiding van een verzoek van de stadsdeelraad Zuid aan de rekenkamer heb ik op 1 juni 2012 besloten om een onderzoek te starten en daarbij de volgende vraag te beantwoorden:

In hoeverre geeft het onderzoek van Bureau Erfpacht zekerheid dat erfpachters die daar recht op hebben, gewezen zijn op de mogelijkheid om het erfpachtrecht verlengd af te kopen.

Wij hebben het onderzoek van Bureau Erfpacht bekeken en daarbij enkele (oplosbare) problemen gesignaleerd. Los daarvan komen we tot de conclusie dat met een onderzoek als dit alleen maar een redelijk betrouwbaar beeld

kan worden verkregen van de omvang van het probleem, en geen exact antwoord op de vraag *welke* erfpachters wel en welke erfpachters destijds niet of onvolledig zijn geïnformeerd. Deze vraag kan met een dergelijk onderzoek niet worden beantwoord, omdat:

- Het erfpachtbeheersysteem (HERMES) tekort schiet. Het is onmogelijk om alle erfpachtrechten die ooit AB 1994 hadden en een canonherziening hebben gehad te selecteren uit het erfpachtbeheersysteem.
- Het erfpachtarchief van de gemeente niet volledig is.
- Gebruik wordt gemaakt van steekproeven. Een steekproef is geschikt om inzicht te verwerven, maar brengt onzekerheden met zich mee. Om met volledige zekerheid te achterhalen *welke* erfpachters niet goed zijn geïnformeerd, kan daarom niet worden volstaan met een steekproef.

Gegeven de beperkte mogelijkheden van het erfpachtbeheersysteem en een onvolledig erfpachtarchief heeft het onderzoek een grote inzet van de medewerkers van het Bureau Erfpacht gevraagd. Dat is weinig doelmatig bestede tijd om de vraag te beantwoorden *welke* erfpachters wel en welke erfpachters niet zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van verlengde afkoop.

Als het uiteindelijke doel is om vast te stellen dat *alle* erfpachters adequaat geïnformeerd zijn, is het hoogst waarschijnlijk efficiënter om erfpachters daadwerkelijk te informeren. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat erfpachters worden geïnformeerd die in het verleden al geïnformeerd zijn, zou het nuttig zijn om een slimme selectie te maken, rekening houdend met de kennis die het onderzoek van het Bureau Erfpacht heeft opgeleverd. De slimme selectie zou kunnen bestaan uit (1) erfpachters waarvan niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat ze geïnformeerd zijn en (2) erfpachters waarvan men dat nog niet weet, omdat ze niet in de steekproef vielen. Het erfpachtsysteem biedt echter *niet* de mogelijkheid om dit soort selecties te maken. Daarom adviseren wij het college om alle erfpachters aan te schrijven waarvan de canon is herzien vanaf 2000 (dit zijn circa 7.500 erfpachters). Deze erfpachters kunnen dan worden geïnformeerd over de onderzoeksresultaten en hen kan worden aangeboden hun situatie te laten onderzoeken indien de erfpachter daar prijs op stelt. Voor erfpachters die niet of onvolledig zijn geïnformeerd moet dan vervolgens een passende oplossing worden gezocht.

Gegeven bovenstaande analyse en overwegingen van eigen doelmatigheid, wil ik ons onderzoek naar de kwaliteit van het onderzoek van Bureau Erfpacht niet afronden in de vorm van een extern rapport. Als uw stadsdeelraad toch graag een gedetailleerder inzicht wil hebben in onze analyse, zal ik dit voornemen natuurlijk zeker heroverwegen.

Bestuurlijke reacties

De rekenkamer heeft van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid en het college van B en W een bestuurlijke reactie ontvangen op deze rekenkamerbrief (zie bijlage 1). Wij hebben de reacties voorzien van een nawoord.

Met vriendelijke groet,



dr. J.A. de Ridder
directeur Rekenkamer Metropool Amsterdam

Colofon

Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
Tel. 020 552 2897
Onderzoeker: Arjan Kok RA



Bijlage 1 – Bestuurlijke reacties en nawoord rekenkamer

1. Bestuurlijke reactie dagelijks bestuur stadsdeel Zuid

Met belangstelling heeft ons Dagelijks Bestuur kennisgenomen van de concept rekenkamerbrief met betrekking tot het “Verzoekonderzoek verlengde afkoop erfpacht”. Bij deze maken wij graag gebruik van de mogelijkheid hierop te reageren.

Het Dagelijks Bestuur hecht er in hoge mate aan, dat elke erfpachter die de mogelijkheid tot verlengde afkoop op grond van de Algemene Bepalingen 1994 had of nu nog heeft, daarvan – voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak – actief op de hoogte was of wordt gesteld. Mocht vervolgens blijken, dat erfpachters niet op de hoogte waren dan dient voor deze groep herstel plaats te vinden.

Ons Dagelijks Bestuur is van mening dat het van belang is dat met zo groot mogelijke zekerheid komt vast te staan dat de betreffende erfpachters voldoende zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van verlengde afkoop.

Het Dagelijks Bestuur is met de Rekenkamer van mening dat dit, mede vanuit het oogpunt van doelmatigheid, het beste kan worden bereikt door het individueel aanschrijven van de betreffende erfpachters.

Erfpachters die menen dat ze onjuist of onvolledig zijn geïnformeerd kunnen vervolgens met hun vragen en wensen bij 1 loket terecht

2. Bestuurlijke reactie van het college van B en W

Met belangstelling heeft ons College kennisgenomen van de concept rekenkamerbrief met betrekking tot het “Verzoekonderzoek verlengde afkoop erfpacht”. Bij deze maken wij graag gebruik van de mogelijkheid hierop te reageren.

Het College hecht er in hoge mate aan, dat elke erfpachter die de mogelijkheid tot verlengde afkoop op grond van de Algemene Bepalingen 1994 had of nu nog heeft, daarvan – voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak – actief op de hoogte was of wordt gesteld. Mocht vervolgens blijken, dat erfpachters niet op de hoogte waren dan dient voor deze groep naar een oplossing te worden gezocht.

Naar aanleiding van de signalen dat dit in het verleden mogelijk niet of onvoldoende gebeurd zou zijn hebben wij, in overleg met de portefeuillehouder Grondzaken van Stadsdeel Zuid, aan Bureau Erfpacht van het OGA opdracht gegeven om door middel van een steekproef inzicht te verkrijgen of de informatievoorziening in het verleden afdoende is geweest.

Uit het onderzoek van Bureau Erfpacht blijkt dat in ruim 97 % van de 559 onderzochte erfpachtdossiers met zekerheid kan worden vastgesteld dat de erfpachters door de gemeente zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van verlengde afkoop. Van de overige 3% is het in de meeste gevallen zeer aannemelijk dat de betreffende erfpachters zijn geïnformeerd omdat bijvoorbeeld wel kan worden vastgesteld dat andere erfpachters uit hetzelfde bouwblok zijn geïnformeerd. Dit stelt ons College gerust, in die zin dat uit de steekproef kan worden afgeleid dat er naar alle waarschijnlijkheid slechts in een zeer beperkt aantal gevallen sprake is geweest van onvolledige informatievoorziening. Daarnaast worden erfpachters sinds juli 2010 gelijktijdig met de gemeentelijke aanbidding in het kader van de canonherziening einde tijdvak uitdrukkelijk gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop onder de AB 1994.

Ons College is van mening dat het van belang is dat met de grootst mogelijke zekerheid komt vast te staan dat alle erfpachters met AB 1994 in het kader van de canonherziening einde tijdvak voldoende zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van verlengde afkoop. De Rekenkamer constateert dat het erfpachtbeheersysteem (HERMES) beperkingen kent waardoor het niet mogelijk is om een selectie te maken van erfpachtrechten waarop in het verleden de Algemene Bepalingen 1994 van toepassing zijn geweest en waarbij daarna een canonherziening einde tijdvak heeft plaatsgevonden. In het kader van het reeds ingezette proces van modernisering van het erfpachtstelsel is (her)inrichten van het erfpachtbeheersysteem dan ook een van de belangrijke onderdelen.

Samenvattend is ons College van mening dat het van belang is dat met zo groot mogelijke zekerheid komt vast te staan dat de betreffende erfpachters voldoende zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van verlengde afkoop. Het College is met de Rekenkamer van mening dat dit, mede vanuit het oogpunt van doelmatigheid, het beste kan worden bereikt door het individueel aanschrijven van de betreffende erfpachters. Erfpachters die menen dat ze onjuist of onvolledig zijn geïnformeerd kunnen vervolgens met hun vragen en wensen terecht bij 1 loket terecht.

3. Nawoord rekenkamer

De rekenkamer is verheugd dat zowel het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid als het college van B en W hebben toegezegd de erfpachters te zullen aanschrijven en te zorgen voor een centraal loket waar erfpachters met hun vragen terecht kunnen.

Gezien de toezegging van het dagelijks bestuur en het college verwacht de rekenkamer dat Bureau Erfpacht erfpachters zal selecteren en vervolgens zal aanschrijven. De rekenkamer zal de selecties die Bureau Erfpacht maakt bekijken en nagaan of alle erfpachters die het betreft ook worden geselecteerd en worden aangeschreven. Indien daartoe aanleiding bestaat zal ik de stadsdeelraden nader informeren.