Verslag Taxateursoverleg
22 juni 2009

Aanwezig: dhr. 5.1.2e dhr. 5.1.2e dhr. 5.1.2e dhr. 5.1.2e dhr. 5.1.2e, dhr. 5.1.2e mw. 5.1.2e, dhr. 5.1.2e, mw. 5.1.2e (not.), mw. 5.1.2e, mw. 5.1.2e (vz), dhr. 5.1.2e
Afwezig (na afmelding): dhr. 5.1.2e (Van Overbeek Makelaars), dhr. 5.1.2e

1. Opening / mededelingen
De voorzitter heet iedereen welkom en zij stelt zichzelf voor. Er zijn van de zijde van de taxateurs drie vragen ingebracht die bij punt 6 aan de orde zullen komen.
De voorzitter deelt mee dat er een tweede bijeenkomst komt voor de BOG- (Bedrijfs Onroerend Goed) taxateurs. Deze zal aan het einde van dit jaar georganiseerd worden.
Het is gebleken dat het taxatierapport uitgebreider moet. Er is onduidelijkheid omtrent de grondquote en de bestemming dient overeen te komen met de bestemmingscatalogus van het OGA. Naschrift: de bestemmingscatalogus wordt in de versie van 2010 herzien.

De heer 5.1.2e komt objecten tegen waarvan de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1, maar wél binnen de 30-70% verhouding valt. Bij taxatie ligt de getaxeerde grondwaarde van de deskundigen hoger dan die van het OGA.
5.1.2e 5.1.2e stelt dat er in zo'n geval residueel getaxeerd moet worden.

De heer 5.1.2e kwam een apart object tegen aan de Zamenhofstraat waarbij de grondwaarde van het bijgebouwtje hoger uitkwam dan de nieuwbouw ernaast.
Er volgt een discussie tussen de taxateurs en 5.1.2e 5.1.2e over de grondquote. Dit punt wordt meegenomen naar de volgende BOG-bijeenkomst.

In het taxateursoverleg van 4 december 2008 kwam de mail van advocaat 5.1.2e 5.1.2e aan de heer 5.1.2e over de uitgangspunten van de AB 1934 ter sprake. De heer 5.1.2e zou niet reageren, dit zou het OGA doen. Het antwoord van de gemeente is dat de bevoegdheid in de Algemene Bepalingen ligt. Nergens blijkt dat de deskundigen de kostprijs als uitgangspunt moeten nemen. De gemeente gaat uit van het principe dat de waardestijging van de grond ten goede moet komen aan de gemeenschap en dat principe gaat niet op bij taxatie op basis van kostprijshantering. Naschrift: inmiddels is advocaat 5.1.2e met een collega namens een erfpachterstichting een zaak aan het voorbereiden tegen de gemeente Amsterdam, waarbij onder andere dit punt zal worden voorgelegd aan de rechter.

2. Vaststellen notulen d.d. 4 december 2008
Bij punt 3 inzake de discussie omtrent de referentieperiode bij het taxeren wordt duidelijk dat er toch echt verschillende referentieperiodes dienen te worden gehanteerd indien er verschillende Algemene Bepalingen zijn binnen een bouwblok. Indien de taxateurs hierover geen overeenstemming bereiken, dient de taxatieopdracht teruggegeven te worden.

Bij de rondvraag op 4 december 2008 had de heer 5.1.2e gevraagd of de gemeente er mee akkoord kon gaan om een vaste prijs per taxatie te vragen i.p.v. een percentage van de getaxeerde waarde. Het OGA zou binnen twee weken reageren, maar de heer 5.1.2e heeft tot nu toe nog geen reactie ontvangen. Naschrift: inmiddels heeft 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e contact opgenomen met de heer 5.1.2e

De notulen worden met de aanpassingen vastgesteld.

3. Bij taxatie wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van het object

De heer 5.1.2e vraagt zich af of men met taxeren rekening moet houden met de mogelijkheden van het object. Nog vóór de beleidsvereenvoudiging bebouwingswijziging kwam het voor dat de heer 5.1.2e bij taxatie rekening hield met de mogelijkheid van een dakopbouw. Moet er nu getaxeerd worden naar de bestaande toestand of moet dit breder getrokken worden: grond is waard wat je er mee kunt doen. Dit is een discussiepunt voor de taxateurs. Wat technisch mogelijk is volgens het bestemmingsplan, loopt niet altijd gelijk met de erfpachtakte. Wanneer er in de erfpachtakte een specifieke bestemming staat, volgt er later bij bestemmingswijziging wellicht een canonaanpassing. Het is dus niet handig om te taxeren op basis van de mogelijkheden van het bestemmingsplan, maar uitsluitend binnen de mogelijkheden van het erfpachtrecht.

4. Vonnis van de NVLE

De rechter heeft bepaald dat het niet voldoende duidelijk is welke factoren tot een bepaalde waarde leiden en dat er geen hoor en wederhoor bij de taxatie is toegepast. In de taxatierapporten dient de motivatie te staan hoe men tot een waarde is gekomen, onder andere welke de referentietransacties zijn, waarom bij de beoordeling dient te worden uitgegaan van een koopwoning, hoe de depreciatiefactor van 40% is onderverdeeld, welke verrekening individueel heeft plaatsgevonden in verband met verschil in kavelgroottes binnen het bouwblok, hoe de deskundigen komen aan de grondquote en volgens welke rekenmethode het canonpercentage is vastgesteld.

Volgens de taxateurs traineert de heer 5.1.2e de procedure, er worden termijnen niet gehaald en wordt het nu moeilijker om een taxatiecommissie te vormen.
De heer 5.1.2e zou graag zien dat jurisprudentie wordt doorgestuurd naar de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA).

5. Update (lopende) procedures, aangeven rol taxatiecommissie en canonherziening einde tijdvak

Procedures:

5.1.2e

In de zaak 5.1.2e is gevraagd om een nieuwe taxatiecommissie. Dit verzoek is afgewezen. Dit vonnis zal naar de taxateurs gestuurd worden.

5.1.2e

Volgens de heer 5.1.2e waren de Algemene Bepalingen te laat aangezegd. De gemeente gaat uit van wat er in de Algemene Bepalingen staat. Naschrift: 5.1.2e sluit zich aan bij de eerder genoemde zaak van 5.1.2e en de erfpachterstichting tegen de gemeente Amsterdam.

Rol taxatiecommissie

De verantwoordelijkheid voor het halen van de termijnen in de AB inzake o.a. het aanwijzen van een derde deskundige en uiteindelijk het uitbrengen van een taxatierapport ligt bij de taxatiecommissie. Deze is aansprakelijk voor eventueel ontstane schade als de termijnen niet gehaald worden. Wanneer de taxateurs een termijn dreigen te overschrijden, dienen zij dit daarom zo vroeg mogelijk (en liefst schriftelijk) aan te geven aan de gemeente Amsterdam.

Canonherziening einde tijdvak

Verschillende referentieperioden bij verschillende AB:

- AB 1915 - 1966 in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak
- AB 1994 hetzelfde jaar als de gemeentelijke aanbieding
- AB 2000 hetzelfde kwartaal als de gemeentelijke aanbieding

LN05: van LN05 moeten taxatierapporten gerectificeerd worden omdat niet de juiste referentieperioden gehanteerd werden.
LM04: in dit bouwblok worden verschillende Algemene Bepalingen gehanteerd, er is één canonpercentage gehanteerd, maar er zijn verschillende referentieperioden. De gemeente gaat een procedure voeren om de taxatierapporten te vernietigen. Bij de aanzegging van de nieuwe canon aan de erfpachter is dit vermeld.
KE09: termijn 15 juni niet gehaald, taxatiecommissie aansprakelijk gesteld. Naschrift: de termijn voor het aanzeggen van de nieuwe canon is alsnog gehaald.
KJ02: termijn 6 juni niet gehaald, taxatiecommissie aansprakelijk gesteld. Naschrift: de termijn voor het aanzeggen van de nieuwe canon is alsnog gehaald.

6. Herijking afspraken taxateurs

De gemeente overweegt om af te stappen van het cederen van de vorderingen inzake taxatiekosten die de taxateurs op de erfpachters hebben.
Verder overweegt de gemeente om taxatieopdrachten in de markt te zetten. Er kunnen dan nieuwe voorwaarden gesteld worden. De taxateur dient wel bekendheid met de Amsterdamse markt te hebben.

7. Rondvraag/ wat verder ter tafel komt

- De heer 5.1.2e vertelt dat de erfpachtcommissie van de MVA in overleg is geweest. De heer 5.1.2e heeft het bestuur van de MVA om een gesprek verzocht. Hierop heeft de erfpachtcommissie hem een uitnodiging gestuurd waarop de heer 5.1.2e is ingegaan. De heer 5.1.2e had ettelijke vragen die door de erfpachtcommissie (schriftelijk) zijn beantwoord. Verder is de erfpachtcommissie van plan om een modeltaxatierapport (Wonen/BOG) op te stellen, waarin alle aspecten komen die volgens de rechter in een taxatierapport horen te staan.
- De heer 5.1.2e zou wel eens meer contact willen hebben met mensen van de gemeente over b.v. het bedrijfsonroerend goed.
- Hoe komt men aan het depreciatiepercentage van 40? Dit is uit de Belastingdienst ontstaan i.v.m. successie. → 5.1.2e, dit zou ik niet noemen, omdat er bij het OGA ook geen duidelijkheid over is
- 5.1.2e 5.1.2e merkt op dat de Grondprijzenbrief 2009 er nog niet op staat. Dit klopt. Omdat de grondprijzen niet gestegen zijn, is de Grondprijzenbrief 2008 nog actueel.
- De voorzitter deelt mee dat het erfpachtcontrolegebied op de erfpachtsite staat.
- De heer 5.1.2e deelt mee dat er een nieuw courtagevoorstel ligt en dat dat naar het OGA gestuurd gaat worden.
- De heer 5.1.2e vraagt of het mogelijk is dat bij een bedrijfstaxatie het betreffende bestemmingsplan meegestuurd kan worden maar de voorzitter deelt mee dat dit zelfs voor het OGA niet makkelijk is om te realiseren.

8. Sluiting om 17:45 uur.