022

Verslag overleg taxateurs m.b.t. tarifering
8 juli 2010

Aanwezig:

Te bespreken punten:
1. Tarifering taxateurs
2. Nieuwe opdrachtbrief gemeente aan gemeentedeskundige
3. Verdeling bouwblokken per buurt m.b.t. aanwijzen gemeentedeskundige

1. Tarifering taxateurs
Voorstel van de taxateurs is om voortaan niet meer een promillage van de getaxeerde waarde in rekening te brengen. Dit roept vragen op bij erfpachters, want hoe hoger de getaxeerde waarde, hoe hoger het courtage. Voortaan zouden de taxateurs voorafgaand aan de opdrachtverstrekking een offerte kunnen doen die is toegespitst op het specifieke bouwblok. Een bouwblok bestaande uit villa's is doorgaans lastiger te taxeren dan een flatgebouw met identieke flats, de prijs zal hier dan ook op worden aangepast. In principe kan zo'n offerte binnen een week gereed zijn. De erfpachters zouden dan ook bij meerdere deskundigen een offerte kunnen opvragen. Dit bevordert de marktwerking.

Voortaan zouden de taxatiekosten dan als volgt in rekening worden gebracht: de gemeente betaalt de gemeentedeskundige en de helft van de derde deskundige; de erfpachters betalen de erfpachterdeskundige en de andere helft van de derde deskundige. De gemeentedeskundige wil er dan voor in staan dat het tarief van de derde deskundige niet hoger ligt dan dat van de gemeentedeskundige. Bijkomend voordeel is dat de gemeente niet meer garant hoeft te staan voor betaling van het gedeelte van de kosten door de erfpachter (nu neemt de gemeente na twee keer aanmanen de vordering over: de zgn. cessie).

Een probleem kan zijn dat in de Algemene Bepalingen staat dat de gemeente en de erfpachter beiden de helft van de kosten betalen. Op het moment dat we bovenstaande werkwijze gaan hanteren, wijken we dus af van de AB. Wanneer we afwijken van de AB, moet de gemeente dit expliciet met de erfpachter overeenkomen.

Het OGA beraadt zich over het voorstel en komt hier zo spoedig mogelijk op terug.

Er wordt nog even kort gesproken over de eventuele verplichting tot (regionale/nationale) aanbesteding van de taxatieopdracht(en). Hierover is echter nog geen uitsluitsel. Waarschijnlijk wordt er een 'poule' van gemeentedeskundigen samengesteld. Bureau Erfpacht is dit nog nader aan het onderzoeken.

2. Nieuwe opdrachtbrief gemeente aan gemeentedeskundige
Sinds kort stuurt de gemeente aan de gemeentedeskundige een nieuwe opdrachtbrief met daarin een aantal voorwaarden. Eén van die voorwaarden luidde als volgt:
U dient voorafgaand aan de werkzaamheden in overleg met de overige deskundigen een offerte aan de gemeente uit te brengen van het door u en de andere deskundigen gezamenlijk in rekening te brengen honorarium (inclusief kosten) aan de gemeente en erfpachter wordt voorgelegd en deze begroting door de gemeente en erfpachter wordt goedgekeurd;
Aangezien er nog niets is besloten over de wijze van tarifering, is deze bepaling uit de standaard opdrachtbrief gehaald.

Een andere voorwaarde luidt:
U draagt er zorg voor dat de gestelde voorwaarden en eisen aan de erfpachterdeskundige en derde deskundige worden opgelegd en tevens voor de erfpachterdeskundige en derde deskundige zullen gelden bij de uitvoering van zijn of haar werkzaamheden, welke worden verricht in het kader van dit verzoek;
De heer merkt op dat dit een wel heel stellige bepaling is. Het is moeilijk, om niet te zeggen onmogelijk om de andere deskundigen iets 'op te leggen'. De gemeentedeskundige wordt hier dan voor aansprakelijk en dat kan toch niet de bedoeling zijn.
merkt op dat het niet gaat om de wijze van taxeren, maar om de eisen die in de jurisprudentie aan de taxatierapporten worden gesteld en de bepalingen uit de AB. De deskundigen zijn sowieso al verplicht om zich aan deze eisen/voorwaarden te houden. Desalniettemin zal Bureau Erfpacht nog eens naar de opdrachtbrief kijken om te zien of de bepaling wat anders geformuleerd kan worden.

De laatste voorwaarde waarvoor aandacht wordt gevraagd luidt als volgt:
Het honorarium van de deskundigen is niet eerder verschuldigd dan nadat de taxatierapporten door de drie deskundigen zijn ondertekend en aan de betrokken partijen zijn toegezonden;
Dit houdt in dat als de drie deskundigen niet tot een eensluidend oordeel kunnen komen, zij niet betaald krijgen door de gemeente, terwijl er al wel allerlei werkzaamheden zijn verricht. De heer nerkt op dat dit in zijn ogen een vreemde gang van zaken is.
Volgens Bureau Erfpacht klopt het dat het gaat om een resultaatsverplichting en niet om een inspanningsverplichting. Maar ook deze bepaling zal nog eens nader worden bekeken.

3. Verdeling bouwblokken per buurt m.b.t. aanwijzen gemeentedeskundige
Als laatste wil de heer aandacht vragen voor het volgende. In Oud-Zuid zijn er een aantal bouwblokken die in dezelfde buurt liggen (KM01/KM02/KM03/KM04). De erfpachters van deze bouwblokken zijn erg actief tegen het erfpachtstelsel (o.a. de heer) en praten ook allemaal met elkaar. Er wordt dan ook veelvuldig gecorrespondeerd tussen de erfpachters en de deskundigen. Nu is voor één van deze bouwblokken de heer gemeentedeskundige aangewezen, terwijl de overige drie worden getaxeerd door de heer De vraag is of de gemeente niet beter dergelijke 'geclusterde' bouwblokken aan één gemeentedeskundige kan toewijzen; de gemeentedeskundige weet dan wat er in alle bouwblokken speelt.

Er wordt bij de toewijzing van de bouwblokken inderdaad niet (meer) gelet op de buurt waar het bouwblok in ligt. Dat zou bij een onafhankelijke taxatie ook niet uit moeten maken. Desalniettemin wordt erkend dat het handig kan zijn om te weten wat er in omliggende bouwblokken speelt. Maar met hetgeen onder punt 1. is besproken in ogenschouw genomen, zou dit in de toekomst juist meer moeten gaan voorkomen.