Van: 5.1.2e
Aan: EU topoverleg

Aanpak taxateurs?

Naar aanleiding van bijgaande notitie van het RTR (taxatierapporten reviewing team) heb ik op 3 maart een gesprek met hen gehad. In dat gesprek zijn we gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat de tijd rijp is om vervolgstappen te zetten of deze op zijn minst voor te bereiden.
De problematiek wordt alleen maar nijpender als eeuwigdurende erfpacht wordt geïntroduceerd waarbij men bij de overstap in bepaalde gevallen ook recht heeft op 3 externe taxateurs die vrolijk kunnen afwijken van de adviezen van de grondwaardecommissie die op dit moment aan de slag is.

Of zoals de grondwaardecommissie het zelf verwoordde: de gemeente betaalt adviseurs waarvan op voorhand vaststaat dat ze tegen het gemeentebelang in ver onder de prijs gaan zitten en de gemeente doet daar niets tegen

Er zijn diverse vervolgstappen mogelijk en deze hebben allemaal voors- en tegens. Daar moet dus goed uitgezicht worden. Te denken is aan

- beter instrueren eigen taxateur
- taxateur buiten MVA, maar bv uit grondprijsbeleid beoordelingscommissie
- mondelinge zitting hoor en wederhoor
- betaling afhankelijk stellen van antwoorden op wederhoor
- juridische procedure
- richtlijnen opstellen die aanhaken bij advies grondwaardecommissie
- etc.

En natuurlijk spelen timing en bestuurlijk draagvlak een niet te onderschatten rol.

Die vervolgstappen vragen om een projectmatige aanpak (juridische, bestuurlijke, organisatorische aspecten!). Met jullie wil ik bespreken of, hoe, wanneer en door wie we hier een project van gaan maken.

-
-

RTR beoordeling concept taxatierapporten

Aan 5.1.2e van 5.1.2e
Van 5.1.2e, 5.1.2e, , 5.1.2e @amsterdam.nl
Kopie aan 5.1.2e,
5.1.2e

Datum 20 februari 2015

Beste 5.1.2e,

Graag vraag ik je aandacht voor het volgende:

De RTR-groep beoordeelt sinds 2012 concept taxatierapporten met als doel de kwaliteit van de taxatierapporten te verbeteren.
Na 3 jaar kunnen we concluderen dat de kwaliteit van de rapporten weliswaar is verbeterd, maar dat verschillende onderdelen de onderbouwing naar ons oordeel ondermaats is of eigenlijk ontbreekt

De deskundigen gebruiken bij woningbouw een depreciatie van 40% Dit leidt mede tot het grote verschil tussen de gemeentelijke erfpachtcanon en een door deskundigen vastgestelde canon.
Deskundigen motiveren hun depreciaties wel, maar naar onze mening vaak niet voldoende en soms zelfs onjuist. Zij gebruiken vaak standaard motiveringen voor hun depreciaties waardoor wij ook steeds weer dezelfde vragen blijven stellen.

Ook wordt er in veel gevallen, bovenop de depreciatie, een theoretisch beargumenteerde, niet-markt onderbouwde afslag van 30% tot 40% genomen als verschil tussen eigen grond en erfpacht.
Verder verlagen deskundigen veelal het canonpercentage met de *volle* inflatie, ter compensatie van de *gematigde* indexatie in de AB2000. Hiermee wijken zij bewust af van het in de AB's voorgeschrevene, dat bij de taxatie rekening moet worden gehouden met de inhoud van de nieuwe AB's.

Pas in het definitieve taxatierapport ziet de RTR de reactie van de deskundigen op haar vragen. Vaak wordt hierbij terugverwezen naar de eerdere (in onze ogen ontoereikende) motivering van de deskundigen of wordt botweg geschreven dat zij bij hun antwoord blijven zonder adequaat in te gaan op de door de gemeente RTR aangedragen vragen / tekortkomingen in hun motiveringen. Dit is volgens ons niet acceptabel en wij zouden als RTR graag hierop reageren.

Wij hebben aan Beleid gevraagd of de procedure van het hoor/wederhoor zich leent om te mogen reageren op de reactie van de deskundigen. Wij hebben hier nog geen definitief antwoord op gekregen. Vooralsnog is het hoor/wederhoor voorbehouden aan erfpachter en gemeente. Zij mogen op elkaars reactie reageren, maar niet op het antwoord van de deskundigen.

We willen als RTR commissie graag een volgende stap maken om de antwoorden van de deskundigencommissie op onze vragen in het kader van hoor/wederhoor beter beantwoord te krijgen.
We zoeken daarin naar mogelijkheden om met de deskundigencommissie in gesprek te gaan over hun rapporten, zonder een instruerende houding aan te nemen.
We willen graag een tussenweg vinden tussen enerzijds niets doen aan de naar onze mening gebrekkige beantwoording door de deskundigencommissie van onze hoor/wederhoor vragen en anderzijds overgaan tot het vernietigen van het taxatierapport.

In dat kader is het idee geopperd om de hoor/wederhoorfase niet alleen meer schriftelijk te voeren (zoals nu gebeurt), maar mondeling te voeren en de deskundigen met de erfpachter uit te nodigen, waarbij natuurlijk wel de uitkomsten en antwoorden schriftelijk worden vastgelegd.
Ook is geopperd om voorafgaand aan het taxeren met de gemeentedeskundige om tafel te gaan zitten om onder meer de steeds terugkerende depreciatievragen te bespreken.
Verder vraagt de RTR commissie zich af of we ons moeten beperken tot de diensten van Amsterdamse makelaars, zoals we nu doen.

De enige juridische mogelijkheid die nu voor de gemeente bestaat, is om het rapport te laten vernietigen door de rechtbank. Dit betekent echter wel dat de erfpachter ook in deze procedure mee zal moeten gaan. Hier zijn bovendien voor alle partijen kosten aan verbonden. De deskundigencommissie zelf zal niet hierin betrokken kunnen worden, maar alleen de erfpachter. Dit willen we het liefst voorkomen. We willen juist de deskundigen aanspreken.
Dit is dus een zwaar middel om de beantwoording van onze vragen in het kader van hoor/wederhoor en derhalve de motivering van een rapport te verbeteren, zoals bijvoorbeeld de onderbouwing van de depreciatie zoals die door deskundigen wordt toegepast .

Voor de RTR wordt het echter lastig om op dezelfde voet door te gaan. Als er niets aan de mate van beantwoording door de deskundigen van onze "hoor/wederhoor-vragen" en de inhoudelijke verschillen kan worden gedaan, heeft het geen zin om hier keer op keer dezelfde vragen over te blijven stellen.
De vraag is of het dan nog wel zinvol is om de RTR te laten voortbestaan. In dat geval zou men de beheerder zelf het concept kunnen laten controleren en alleen feitelijke onjuistheden hoeven dan gecorrigeerd te worden.

Graag nodigen wij je daarom uit om met de RTR hierover van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

De RTR-commissie