033

Verslag Taxateursoverleg
10 juli 2012

Aanwezig: dhr. [illegible] dhr. [illegible], dhr. [illegible], dhr [illegible] dhr. [illegible] [illegible]hr. [illegible], dhr. [illegible], mw. [illegible] hr. [illegible], dhr. [illegible] dhr. [illegible] dhr. [illegible] deskundigen), dhr. [illegible] eld, dhr [illegible] dhr [illegible] mw [illegible] mw. [illegible] mw. [illegible] mw [illegible] z), mw. [illegible] not.) (allen OGA).

1. Opening / mededelingen

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en vraagt of er mededelingen zijn. Geen mededelingen.

2. Vaststellen notulen d.d. 29 november 2011

De heer [illegible] vermeldt dat het bij punt 8 op p.3 om het opmeten van de woning gaat omdat de tekening niet altijd klopt.
Bij punt 3 staat dat Honnebier een hogere canon dient te betalen, dit dient een (24%) lagere canon te zijn.

3. Update (lopende) procedures

Honnebier

De uitspraak van het Hof was op 20 september 2011. De groep aangeslotenen bij Honnebier is aangeschreven. Het ligt in de lijn van Honnebier om deze een hertaxatie aan te bieden.
In mei is een drietal bijeenkomsten met de erfpachters geweest. Er is nog een groep die ooit hoorde bij de aangeslotenen van Honnebier maar waarvan nu de status onduidelijk is omdat er splitsingen in appartementsrechten en diverse wijzigingen zijn geweest.
Op een vraag omtrent de bouwbloklijst meldt de hee[illegible]t de lijst naar erfpachters wordt gestuurd en naar de gemeentedeskundige.
De groep aangeslotenen wordt actief benaderd. Zij kan kiezen voor een hertaxatie of zich confirmeren aan het bestaande rapport. De 24% verlaging van de canon bij Honnebier kan niet zonder meer op anderen toegepast worden in verband met verschillende einddata en canonpercentages.
De kosten van deze procedure zijn voor de gemeente, ook de kosten van hertaxatie. Het besluit over de rente over de achterstallige canon. wordt vandaag door de gemeenteraad genomen.
Noot: Inmiddels is dat besluit genomen. Er is besloten om geen rente in rekening te brengen omdat dit ook niet toegewezen is aan mevrouw Honnebier.

SEBA

Op 23 februari 2012 was er pleidooi. Het vonnis is uitgesteld tot 15 augustus.

LM04

Hier speelde de kwestie dat de derde deskundige een familieband had met een erfpachter en stelde de gemeente dat er verkeerde canonpercentages waren gebruikt. De rechtbank vond dat de gemeente eerder in het stadium had kunnen reageren op de vermeende familieband en was verder van oordeel dat de gemeente onvoldoende had aangetoond dat er canonpercentages uit één periode waren gebruikt.
De gemeente gaat niet in hoger beroep; de taxatierapporten blijven in stand.

Deskundigen hebben een rapport opgesteld dat voor vonnis ligt bij de rechtbank. De uitspraak wordt op korte termijn verwacht.

4. Taxatietarieven (taxateurspoule)
De poule van gemeentedeskundigen is klein, de gemeente zal meer deskundigen aanschrijven of zij bereid zijn te taxeren in het kader van de canonherziening.

5. Termijnen taxatierapporten
Indien de deskundigencommissie merkt dat zij de termijnen gaat overschrijden, dient zij de gemeente hiervan direct in kennis te stellen met de reden van vertraging. Op dit moment zijn er veel taxatierapporten te laat opgemaakt en dat heeft aanzienlijke financiële consequenties voor de gemeente. Helaas is uitstel niet altijd mogelijk.
De heer vindt dat de opdracht tot taxatie soms laat genoeg komt. Dit is verbeterd, er zijn nu vaste termijnen voor.

6. Taxatierapporten
Binnen OGA komt een groep bijeen dat elke week de taxatierapporten bekijkt. De onderdelen die nog niet naar wens zijn betreffen de motivatie en de marktfeiten.
Wat opvalt is dat soms de referenties erfpachtrechten zijn, die vervolgend beschouwd worden als eigen grond. Indien de referenties erfpachtrechten zijn, hoeft er niet meer gedeprecieerd te worden. Soms worden referenties gehanteerd met een nog korte looptijd.

De hee merkt dat de banken nu meer rekening houden met erfpacht. De verschillen tussen eigen grond en erfpacht komen nu meer tot uiting.
De heer egt dat al eerder in de bachelorscriptie van (*De invloed van erfpacht op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*) vermeld wordt dat bij bijna aflopende tijdvakken er wel degelijk rekening wordt gehouden met de koopsom. Waarschijnlijk worden de verschillen nu groter.

7. Modernisering erfpachtstelsel
Het College van B & W wil een evaluatie van het erfpachtstelsel. Aan o.a. de MvA is gevraagd om input. Voorstellen worden voorgelegd aan de gemeenteraad en het College van B & W. In oktober 2012 besluit de gemeenteraad waarschijnlijk voor nieuwe algemene bepalingen, juli 2013 zouden deze een feit moeten zijn. De voorbereidingen worden voorgelegd aan de wethouder. Vanaf oktober is het schrijven van de nieuwe AB en het nieuwe beleid. Het is nog onduidelijk wat de kernpunten van de nieuwe AB zullen zijn.
De politiek heeft nog geen richting gegeven. Dat het erfpachtstelsel blijft, is al in maart 2012 door de gemeenteraad besloten. De voorspelbaarheid van de canon voor het volgende tijdvak moet duidelijker worden. De gemeente is in gesprek met diverse hypotheekverstrekkers.

Verder is de mening van deskundigen dat de media ongenuanceerd waren over het rapport van de Rekenkamer, maar dat was niet onverwacht. De hee stelt dat zowel de gemeente als taxateurs de erfpachters beter dienen voor te lichten. In de aanbieding is de motivering niet optimaal.
Het rapport heeft de gemeente in die zin verrast dat zij het percentage erfpachters dat de aanbieding accepteert, lager geschat had dan 40%.

8. Rondvraag
De heer stipt nogmaals het punt van verlenging bij tijdelijke AB1955 rechten aan. De commissie bestaat slechts in theorie. Als men er niet uitkomt, zal er een commissie ge-

vormd worden. Bij conversie is de korting 15%, dan zou verlenging met 50 jaar voordeliger zijn, dan geldt een korting van 25%.

De heer vraagt of er onder de nieuwe AB nog afgekocht kan worden. Hier wordt nog naar gekeken.

De MvA zal benaderd worden in verband met de modernisering.

De vraag is of voortaan BOG taxateurs uitgenodigd worden voor dit overleg. Daar wordt over gedacht.

9. 17.00 uur sluiting