Input rapportage deskundigenrapporten 2017

Overzicht van de rapporten van externe adviseurs per jaar

In 2017 heeft de gemeente in totaal 60 rapporten ontvangen. Dit betroffen 50 CHET rapporten en 10 rapporten voor Vervroegde wijziging. De gemeente heeft op alle rapporten een inhoudelijke reactie gegeven. Hieronder geven wij aan per soort wijziging de voornaamste opmerkingen die de gemeente heeft gegeven op de rapporten.

CHET – 50 rapporten

- 2 definitieve rapporten (uit één bouwblok), de inhoud van de reactie van de gemeente ziet in hoofdlijnen op:
    - dat de deskundigen in de rapporten wat de waardering betreft lager uit komen dan de gemeente. De gemeente geeft in de reactie gemotiveerd aan hoe zij op een hogere waardering komt. Reactie van de deskundigen is dat de gemeente referenties haalt uit Calcasa en de deskundigen uit het uitwisselingssysteem van de NVM, de deskundigen blijven derhalve bij hun waardering;
    - dat gebruikte opslag voor regio-invloeden en voor (binnen)stedelijke gebieden niet correct zijn en verwijst naar het Bouwkostenkompas 2015. De deskundigen geven in het definitieve rapport aan dat het standpunt van de gemeente juist is en past dit percentage aan met als gevolg een iets hogere jaarlijkse canon.
- CHET Buikslotermeerplein: 48 rapporten, de gemeente heeft aanvankelijk één reactie opgesteld welke in meer of mindere mate van toepassing is op alle rapporten. De inhoud van de reactie ziet in hoofdlijnen op:
    - het gebruikte canonpercentage;
    - het niet opnemen van de privaatrechte bestemming of het niet letterlijk opnemen van de privaatrechtelijke bestemming, de deskundigen wordt verzocht de bestemming letterlijk uit de laatste erfpachtakte over te nemen;
    - sommige rechten in het bouwblok betreffen meerdere kadastrale percelen, terwijl dit niet expliciet wordt genoemd in de rapporten, de deskundigen wordt gevraagd dit aan te passen waar van toepassing;
    - sommige objecten die bestaan uit twee of meer erfpachtrechten zijn niet afzonderlijk gewaardeerd in afzonderlijke rapporten, maar daar is het object in zijn geheel gewaardeerd. De deskundigen wordt gevraagd elk erfpachtrecht afzonderlijk in een rapport te waarderen;
    - indien erfpachter een samenvoeging is aangeboden en deze is geaccepteerd, dienen de rechten gezamenlijk in één rapport te worden gewaardeerd als zijnde één recht. Indien een samenvoeging niet is geaccepteerd dienen de rechten elk afzonderlijk in een rapport te worden gewaardeerd. Dit is niet altijd correct toegepast door de deskundigen, de deskundigen wordt verzocht dit aan te passen waar van toepassing;
    - van sommige rechten is het oppervlak niet correct opgenomen, de deskundigen is verzocht dit aan te passen.

Vijf van de definitieve rapporten inzake rechten aan het Buikslotermeerplein waren inhoudelijk niet correct. De deskundigen hebben voor deze rapporten een behoorlijke steek laten vallen. Hierbij is in één rapport enkel een gedeelte van het erfpachtrecht gewaardeerd (een verdieping niet meegenomen in de waardering) en is in andere rapporten uitgegaan van

de feitelijke situatie en niet de erfpachtrechtelijke situatie, waardoor er te weinig of juist teveel in de waardering meegenomen is.
De gemeente diende op verzoek van de deskundigencommissie op voor haar zeer korte termijn op de 48 conceptrapporten te reageren. Ondanks aanbeveling vanuit het CHET-team om de deskundigen te laten weten dat de gemeente meer tijd nodig had om de rapporten te beoordelen, hebben we vanuit E&U ervoor gekozen om toch in de door de deskundigen geopperde tijd onze inhoudelijke reactie (hoor&wederhoor) te geven. Daarom is destijds door de gemeente besloten tot een steekproefsgewijze controle van deze rapporten. Vanwege de steekproefsgewijze controle zijn de gemelde fouten in de 5 rapporten pas aan het licht gekomen bij het opstellen van de aanzeggingen. De gemeente heeft, in overleg met de erfpachters, de deskundigen verzocht deze rapporten alsnog te corrigeren en dat heeft de commissie gedaan. Team CHET heeft veel extra werk gehad om dit recht te zetten.
Opmerkelijk bij de 48 Buikslotermeerrapporten was dat de deskundigencommissie zelf, ondanks herhaaldelijk rappelleren vanuit de gemeente, te lang over het aanleveren van de rapporten heeft gedaan

Vanuit de RTR is het advies om lering uit de gang van zaken rondom de 48 Buikslotermeerrapporten te trekken en het volgende voor te stellen:

1. termijnen stellen voor het aanleveren van de rapporten;
2. bij uitblijven van de rapporten rappelleren;
3. bij uitblijven van de rapporten de deskundigen aansprakelijk stellen;
4. als gemeente voldoende tijd uittrekken om de rapporten inhoudelijk te beoordelen en geen steekproef te nemen.

Vervroegde wijziging – 10 rapporten
De inhoud van de reactie van de gemeente ziet vooral op:

- het gebruikte canonpercentage;
- het gebruik van de naam OGA in plaats van gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling;
- het opnemen van een verkeerde reductiefactor door bijvoorbeeld gebruik van een besluit voor vaststelling aanpassingscoëfficiënten van het verkeerde jaar;
- in de rapporten wordt veel gesproken dat een vaststellingsovereenkomst wordt opgesteld vanwege een geschil, terwijl geen sprake is van een geschil maar een vrijwillig verzoek tot vervroegde wijziging;
- het niet letterlijk uit de laatste erfpachtakte overnemen van de privaatrechtelijke bestemming;
- het gebruik van de NAR in plaats van het gebruik van de BAR;
- het noemen van erfpachtbepalingen welke een depreciërende werking hebben zonder de specifieke bepalingen te noemen en toe te lichten. De deskundigen nemen hier een standaard over op die zodanig algemeen is dat deze in elk rapport opgenomen zou kunnen worden. Een deskundigenrapport moet voor het gewaarde recht aangeven waarom er gedeprecieerd wordt. Naar mening van de RTR wordt dit door de deskundigen niet/onvoldoende gedaan;
- het toepassen van een vermindering van € 20.000,- per appartementsrecht, ook als een erfpachtrecht niet gesplitst is in appartementsrechten;
- dat de voor de berekening gehanteerde waarde per vierkante meter lager is dan waar de gemeente op uitkomt gebaseerd op de door de deskundigen gebruikte referenties.

Wat valt ons op?

De gemeente heeft op alle ontvangen conceptrapporten een inhoudelijke reactie gegeven. Daarbij rekening houdend met het feit dat bij de rapporten inzake de rechten aan het Buikslotermeerplein één reactie is opgesteld voor alle rapporten.
De deskundigenrapporten bevatten over het algemeen veel typefouten, vaak wordt de privaatrechtelijke bestemming niet letterlijk uit de akte (of geaccepteerde bestemmingswijziging) overgenomen en worden conversies, canonherzieningen of verlengde afkoop niet op de juiste wijze vermeld. Dan wordt bijvoorbeeld gesproken over een verlenging van de erfpacht tot een bepaalde datum in plaats van het correct benoemen van de wijziging.
De deskundigen onderbouwen de wijze van waarderen in het rapport, ze gebruiken hiervoor over het algemeen redelijk overeenkomende referentieobjecten.
Een paar keer geeft de gemeente in de reactie aan het met bepaalde referenties niet eens te zijn. De deskundigen geven over het algemeen argumenten om deze referenties alsnog te gebruiken.
De leden van het RTR vinden de onderbouwing van het percentage verschil tussen volle eigendom en grondwaarde belast met erfpacht en de depreciatie in de meeste gevallen matig tot slecht. Hier wordt ook regelmatig vermeld dat de van toepassing zijnde algemene bepalingen beperkingen met zich meebrengen. Een uitleg over uit welke artikelen van de algemene bepalingen deze beperkingen exact voorvloeien en op welke wijze blijft uit, ondanks onze herhaaldelijke verzoeken om nadere toelichting. De RTR voelt zich hier een roepende in de woestijn.
Over het algemeen worden de ASRE percentages aangehouden. Echter voor de rapporten van Buikslotermeerplein hebben de deskundigen aansluiting gezocht bij het door de gemeente gehanteerde canonpercentage welke gold ten tijde van het verzenden van de aanbiedingen CHET alsmede de ASRE percentages.
Door de deskundigen is besloten deze percentages te middelen voor alle rechten in Buikslotermeerplein die voor de deskundigenprocedure hebben gekozen en hebben deze keuze in de definitieve rapport summier beargumenteerd.

NAR/BAR
De deskundigen gebruiken over het algemeen de NAR voor de waardering van rechten met een commerciële bestemming. De gemeente geeft in die gevallen aan het niet eens te zijn met het gebruik van de NAR omdat deze uitgaat van kosten/kasstromen van de gebruiker van het vastgoed en kunnen derhalve per gebruiker/gebruik verschillen. De gemeente geeft de voorkeur aan het gebruiken van de BAR. De deskundigen gaan hier niet in mee en lichten hun keuze toe. Dit blijft een punt waar de gemeente en de deskundigen een ander standpunt over innemen.

Duur aanlevering concept-rapportage
Wat bijzonder opvalt is dat de termijn waarbinnen de conceptrapporten klaar zijn voor hoor- en wederhoor. De deskundigen houden zich niet aan de termijnen die gesteld zijn voor het aanleveren van de rapporten en hebben zich vooral bij de Buikslotermeerplein-rapporten te veel tijd gegund om de conceptrapporten aan te leveren. De gemeente heeft de deskundigen meermaals verzocht de rapporten aan te leveren. Vervolgens werd wel van de gemeente verwacht op korte termijn reactie te geven op de rapporten.
In het beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht zijn strikte termijnen genoemd waar de gemeente en de deskundigencommissie zich aan dienen te houden. We houden onszelf en de deskundigencommissie niet aan deze termijnen, naar mening van de RTR zijn deze termijnen erg kort en praktisch niet haalbaar. Dit is naar mening van de RTR een onwenselijke situatie.

In 2017 kwam het veel voor dat deskundigen voor wat betreft de vervroegde wijzigingen het canonpercentage van het aanvraagmoment hanteerden in plaats van het moment van waarderen. Destijds was dat nog niet de werkwijze en hier heeft de gemeente in voorkomende gevallen een correctie verlangd.
De deskundigen hebben over het algemeen het standpunt ingenomen dat de vervroegde wijziging juist ervoor bedoeld is de huidige canonverplichting om te zetten naar het actueel niveau.
Daarnaast geven de deskundigen aan dat, om één lijn te trekken in het bepalen van de peildatum, de MVA destijds besloten heeft als peildatum de datum van de initiële aanvraag aan te houden.
De gemeente is hier niet verder op ingegaan. Ten tijde van het opstellen van deze rapportage wordt overigens wel het moment van de volledige aanvraag gehanteerd voor het bepalen van het canonpercentage.

Toekomstige taxatierapporten:
Hoeveel taxatierapporten hebben we ontvangen in 2018?
Voor canonherziening einde tijdvak zijn geen rapporten ontvangen.
Er zijn 23 rapporten voor vervroegde wijzigingen ontvangen. Op alle rapporten zijn inhoudelijke reacties namens de gemeente gegeven en zijn inmiddels de definitieve versies van de deskundigenrapporten ontvangen.