Gemeente Amsterdam

Canonbepaling einde tijdvak en verplichte overstap eeuwigdurende erfpacht

Aan Leden van het MT
Van 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, of, 5.1.2e @amsterdam.nl
Kopie aan

Datum .. augustus 2015

Beste Leden van het MT,

Bij een canonherziening einde tijdvak (CHET) doet de gemeente een aanbieding voor de hoogte van de canon in het volgende tijdvak. Als de erfpachter zich niet kan verenigen met deze aanbieding dan kan hij/ zij binnen 3 maanden nadien een verzoek doen om de hoogte van de canon te laten vaststellen door een commissie van deskundigen.
Naar het zich laat aanzien zal dezelfde systematiek worden gevolgd in het vernieuwde erfpachtstelsel in verband waarmee het college heeft besloten tot de verplichte overstap naar eeuwigdurend erfpacht bij verloop van het tijdvak.
In de praktijk blijken de gemeentelijke aanbiedingen en de vaststellingsrapporten door deskundigen sterk van elkaar te verschillen in die zin dat deskundigen in vrijwel alle gevallen uitkomen op een (aanzienlijk) lager canon bedrag.

De gemeentelijke aanbiedingen van de hoogten van canon worden onderbouwd door middel van expliciet vastgestelde en onderbouwde parameters zoals de door de gemeenteraad vastgestelde depreciatiefactor en de resultaten van een jaarlijks onderzoek naar omstandigheden die bepalend zijn voor de hoogte van de grondprijzen. Deze resultaten daarvan worden jaarlijks vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Grondprijzenbrief.

Het grote verschil in de waardering tussen gemeente en deskundigen is verklaarbaar vanuit het feit dat deskundigen een aantal afslagen hanteren die sterk verschillen van de gemeentelijke aanpak. Voorbeeld daarvan zijn het 2 keer toepassen van een afslag voor erfpacht ten opzichte van eigen grond, een onterechte correctie voor btw en een ruimere toepassing van de depreciatiefactor (waardeverlaging) op de grondwaarde vanwege bestaande bebouwing[1]

Dit grote verschil in waardering heeft ertoe geleid dat steeds meer erfpachters de gemeentelijke aanbieding niet accepteren en verzoeken, ondanks de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden, om de deskundigenprocedure te volgen.

[1] Voor 2011 paste de gemeente een factor toe van 60% (een korting derhalve van 40%). Met ingang van 1 januari 2011 heeft het gemeentebestuur expliciet besloten om deze te wijzigen en te bepalen op 75% (een korting van 25%). Ondanks dit besluit van het gemeentebestuur blijven deskundigen een factor toepassen van 60% (opmerking 5.1.2e: dat kan natuurlijk, maar dan moeten ze dit goed motiveren). Motivatie daarvan is in de regel het feit dat de gemeente eerder een bestendige lijn toepaste van 60% en dat deze naar het oordeel van de deskundigen niet zonder meer kunnen aanpassen.)

Al in juni 2012 heeft de Rekenkamer een rapport opgesteld in verband met de Canonherzieningen einde tijdvak, waarin grote zorg werd uitgesproken over het aanzienlijke verschil tussen gemeentelijke aanbiedingen en rapporten deskundigen, waardoor grote ongelijkheid ontstaat tussen erfpachters die de gemeentelijke aanbieding accepteren en zij die dat niet doen en de canon laten bepalen door deskundigen.

Dit al door de rekenkamer geconstateerd knelpunt zal in de toekomst nog groter worden. Als het eeuwigdurend erfpachtrecht zal worden ingevoerd ontstaat de mogelijkheid om een vrijwillige overstap te maken of om (verplicht) over te stappen bij het einde van het tijdvak.
Bij de verplichte overstap zal mogelijk dezelfde procedure als nu moeten worden gevolgd waarbij – als de deskundigen zullen volharden in de wijze van berekening van de nieuwe canon - nu ook een groot verschil zal ontstaan tussen de canon bij vrijwillige overstap en die bij de verplichte overstap als gevolg van het verloop van het tijdvak.
Bij vrijwillige overstap voor het einde van het tijdvak kan volstaan worden met alleen een aanbod van de gemeente.

Alle rapporten van deskundigen worden, in verband met de verplichte hoor en wederhoor in die procedure, in concept naar de gemeente gezonden met het verzoek om op- en aanmerkingen. Om hierop te reageren is binnen Grond & Ontwikkeling een werkgroep samengesteld onder de naam Reviewing Taxatierapporten (RTR).
Steeds werd door RTR onder meer verzocht om een motivering voor de door de deskundigen toegepaste afslagen. Hierop werd niet of althans in zeer algemene bewoordingen gereageerd bij het definitieve rapport zonder die rapporten daarop aan te passen.

Om de deskundigenrapporten d.m.v. een gerechtelijke procedure te vernietigen dient de erfpachter te worden gedagvaard. Verder blijkt uit jurisprudentie dat de rechter de adviezen alleen marginaal toetst, dat wil zeggen alleen beoordelen of de procedures (op de juiste wijze) zijn gevolgd. |In beginsel zijn de deskundigen vrij om te rapporteren op basis van hun eigen deskundigheid – intuïtie, kennis en ervaring van de markt[2].
.

Op 18 juni jl. bracht de in het kader van de Vernieuwing benoemde Grondwaardecommissie zijn advies uit waarbij onder meer een heldere beoordeling werd gegeven van de wijze van grondwaardebepaling door de deskundigen en gemeente.

Op pagina 42 van dat advies merkt de commissie samenvattend op:

"*Op het gebied van transparantie zijn de deskundigenrapporten aanmerkelijk beter dan die van de gemeente. Ook is er weinig discussie over de manier waarop de deskundigen tot een eerste schatting voor de grondwaarde komen. Er schuilen zeker onnauwkeurigheden in die schatting, maar die zijn niet systematisch en waarschijnlijk niet zo groot dat er sprake is van een werkelijk probleem. Vervolgens reduceren de deskundigen de gevonden grondwaarde echter tot een bedrag waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen. Dit komt doordat zij enkele* ***niet terechte dan wel onberedeneerde*** *afslagen toepassen. Op inhoudelijke gronden zou de gemeente sterke argumenten kunnen aandragen om de deskundigenrapporten aan te vechten bij de rechter.*"

[2] Uitspraak Rechtbank 5 juli 2013 inz. SEBA c.s.

Op de pagina's 36 en 37 worden bovengenoemde stellingen m.b.t. de afslagen nader gemotiveerd.

Deze conclusies, die zijn gegeven in dit onafhankelijke en op wetenschappelijk niveau uitgebracht advies, vormen een helder aanknopingspunt om nu dwingender op te treden tegen deze door deskundigen gehanteerde afslagen.

U wordt voorgesteld om de volgende stappen toe te voegen aan de CHET procedure (en later verplichte overstap):

I. Selectie deskundigen die namens de gemeente zitting hebben in de deskundigencommissie.

In verband met de CHET procedure, waarbij de erfpachter er voor kiest om een deskundigenprocedure te doorlopen, wijst de gemeente een deskundige aan, de erfpachter wijst een deskundige aan en die deskundigen samen stellen een derde lid aan.
Nu wijst de gemeente een willekeurige deskundige aan die voorkomt op de door de Makelaarsvereniging Amsterdam samengestelde lijst van Makelaars in Amsterdam zonder dat vooraf enige afspraak wordt gemaakt.
Hierbij zou een selectiever beleid kunnen worden gevolgd in die zin dat vooraf gaande aan de opdrachtverlening door de gemeente opmerkingen worden gemaakt en vragen kunnen worden gesteld[3].

II. Confrontatie met het Advies van de Grondwaardecommissie tijdens de fase van hoor en wederhoor.

Zoals eerder vermeld wordt ieder concept rapport van de deskundigencommissie aan de gemeente en de erfpachter toegezonden met het verzoek om op- en/of aanmerkingen op het concept. In deze fase zal – als de betreffende afslagen worden toegepast – de commissie steeds worden geconfronteerd met het advies van de Grondwaardecommissie met de stelling dat deze afslagen ten onrechte worden toegepast dan wel onvoldoende gemotiveerd zijn.

III. Aankondiging bij erfpachter en in afschrift aan de commissie van deskundigen van het voornemen om gerechtelijke procedure in te stellen om de rechtbank te vragen het advies te vernietigen.

Indien de commissie van deskundigen de afslagen in het definitieve rapport handhaaft/onvoldoende motiveert, dan zal de procedure worden ingezet om te komen tot een procesbesluit dat er toe zal leiden dat een gerechtelijke procedure wordt ingezet. Al bij de start van die procedure zal erfpachter en deskundigen er van op de hoogte worden gesteld dat het Hoofd van de afdeling Uitgifte & Erfpacht het voornemen heeft om een gerechtelijke procedure in te zetten om de Rechtbank te verzoeken het deskundigenrapport te vernietigen.

IV. Instellen gerechtelijke procedure indien deskundigen de afslagen handhaven in het definitieve rapport.

[3] Uitspraak Rechtbank 5 juli 2013 inz. SEBA c.s.

Het Hoofd van de afdeling Erfpacht & Uitgifte stelt de – daartoe gemandateerde - onderafdeling JZ voor om het procesbesluit te nemen zodat de erfpachter wordt gedagvaard.