Gemeente Amsterdam

RTR beoordeling taxatierapporten

Aan Leden van het EU top overleg ,
Van 5.1.2e , 5.1.2e of , 5.1.2e @amsterdam.nl
Datum 17 april 2015

Leden van het EU top overleg ,

Bij een canonherziening einde tijdvak (CHET) doet de gemeente een aanbieding voor de hoogte van de canon in het volgende tijdvak. Indien 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 doen vaststellen door een commissie van deskundigen.
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 lager canon bedrag.
Los van het verschil in hoogte van de canon blijkt ook dat de motivering van deskundigenrapporten in een aanzienlijk aantal gevallen zeer te wensen overlaat met tot gevolg dat die rapporten in een aantal gerechtelijke procedures zijn vernietigd met name om reden dat voor zover de rapporten al worden gemotiveerd deze niet of althans sterk onvoldoende duidelijk en voor de erfpachter begrijpelijk zijn.

De gemeentelijke vaststellingen van de hoogten van canon worden onderbouwd in de aanbiedingen door middel van expliciet vastgestelde en onderbouwde parameters (o.a. depreciatiefactor) en resultaten van jaarlijks onderzoek naar omstandigheden die bepalend zouden moeten zijn voor de hoogte van de canon. Deze resultaten worden jaarlijks vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Grondprijzenbrief.

Om erop toe te kunnen zie dat de rapporten van deskundigen zodanig worden gemotiveerd dat deze ook in geval van gerechtelijke procedures naar verwachting stand zullen houden heeft B&W op 17 december 2013 het beleid inzake “controleren deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak van een erfpachtrecht” vastgesteld.
Deze controle heeft betrekking op de volgende aspecten:
1.1 De gegevens:
De adresgegevens, de kadastrale gegevens, de gegevens van het erfpachtrecht en gegevens van de erfpachter worden gecontroleerd op juistheid.

1.2 De rekenmethode:
De toegepaste rekenmethode van de grondwaarde, de canon en het canonpercentage worden gecontroleerd. Het gaat er daarbij niet om dat dezelfde rekenmethode wordt gebruikt die de gemeente toepast. Van belang is of de toegepaste methodiek logisch is en waarom er gekozen is voor de methodiek.

1.3 De berekeningen:
Alle berekeningen die in het rapport zijn opgenomen worden nagerekend. Het gaat er niet om of de wijze van berekenen naar het oordeel van de gemeente juist is, maar slechts of de berekening correct is uitgevoerd.

1.4 Onderbouwing van de totstandkoming van de grondwaarde en het canonpercentage:
Zowel in het vonnis van 25 maart 2009 als in het vonnis van 5 juni 2013 heeft de rechtbank bepaald dat duidelijk moet zijn op welke wijze de uitkomsten van het deskundigenrapport tot stand zijn gekomen. Daarbij moet duidelijk zijn welke factoren, uitgangspunten en maatstaven een rol hebben gespeeld. De rapporten moeten inzicht bieden in de manier waarop deskundigen tot een grondwaarde en een canonpercentage komen. Voor zowel de gemeente als de erfpachter moet duidelijk en controleerbaar zijn op welke wijze de grondwaarde en canon tot stand zijn gekomen en waarom de deskundigen tot dat oordeel zijn gekomen.

Deze controle wordt uitgeoefend door het door de Directie van het voormalige O.G.A. ingestelde groep Reviewing Taxatierapporten (RTR).

Naar aanleiding van een groot aantal ontwerprapporten werden door de RTR vragen gesteld aan de deskundigencommissie in verband met de (vaak gebrekkige) motivering daarvan. De commissies reageerden hier niet op of eerst bij het definitieve rapport. In de laatste gevallen werden zeer algemene reacties gegeven maar steeds geen nadere onderbouwing.

In het CHET overleg van 16 april jl. werd afgesproken dat 5.1.2e op korte termijn (week van 20 april a.s.) een plan van aanpak zal voorbereiden om de deskundigencommissie te bewegen om de rapporten deugdelijk te onderbouwen. Benadrukt hierbij is dat het resultaat er niet op is gericht om de canonbedragen op te hogen maar om een deugdelijke motivering te geven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Projectleider Erfpacht & Uitgifte