Van: [redacted]
Aan: [redacted]

Onderwerp: Vragen MvP over deskundigen procedure (3).doc
Datum: donderdag 23 januari 2014 15:40:00
Bijlagen: Vragen MvP over deskundigen procedure (3).doc
Prioriteit: Hoog

Hieronder een opzet voor de beantwoording van vraag 2. Ik heb verder geen tijd meer opmerking te verwerken en daarom wil ik jullie vragen opmerkingen en aanvullingen aan [redacted]te mailen zsm. Dan kan hij de opmerkingen verwerken. Een moet vandaag nog naar de wethouder!

Gr. [redacted]

Beantwoording vraag 2.

2. Stel we vragen vrijdagochtend drie 'wijzen' om een oordeel te geven over de taxaties van 'deskundigen'. Dus hoe die tot stand komen, of men het eens is met uitkomsten, of die recht doen aan de grondwaarde gezien de omstandigheden etc… Bijvoorbeeld door hen een random sample van 20 rapporten te laten beoordelen, of een methode naar eigen keus te laten kiezen. Binnen hoeveel tijd zouden dan, gegeven dat het bloedspoed heeft, deze vooraanstaande wijzen een rapport met hun bevindingen over de taxatiepraktijk kunnen opleveren?
En daarbij weer een voor in het achterhoofd, maar niet om nu de tijd in te stoppen: wie o wie vragen we dan als die drie?"

Er zijn twee mogelijkheden om de beoordeling van de taxaties vorm te geven. Allereerst kan een commissie van wijzen ingaan op de taxatiemethode. Een andere manier is de commissie van wijzen zelf de grondwaarde te laten bepalen en deze volgens te vergelijken met de grondwaarden waar verschillende deskundigen op uit komen.

Laten beoordelen van de taxatiemethode van 'deskundigen' door deskundigen
Een commissie bestaande uit bijvoorbeeld vooraan staande taxateurs van de grote makelaarskantoren (niet aangesloten bij de MvA of NVM) zoals Jones Lang LaSalle, CBRE en Savills. De discussie bij beoordelen van de taxatiemethode zal zich hoogst waarschijnlijk gaan concentreren op de afslag die deskundigen doen wegens erfpacht (circa 30% van de grondwaarde) en de depreciatiefactor (40%). De andere gegevens (marktwaarde en stichtingskosten) doorgaans objectief onderbouwd met marktgegevens.
De afslag wegens erfpacht en de depreciatiefactor zijn moeilijk of niet te onderbouwen met marktgegevens. Dit zijn geen factoren die duidelijk in markt waarneembaar. Het blijft dan de mening van taxateur A tegen taxateur B.
Een ander nadeel is dat ook de SEBA in haar rechtzaak de taxatierapporten in twijfel trekt van deskundigen. Als de commissie van wijzen dat ook doet verzwakt dat de positie van de gemeente in de procedure. Bovendien kan het er op uitdraaien dat de commissie van wijzen een oordeel velt over bijvoorbeeld de depreciatiefactor van de gemeente van 25%, moeten de gemeente als gevolg daarvan de depreciatiefactor bijstellen (onafhankelijk van de vernieuwing) en wordt er onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de canonherzieningsprocedure bij einde tijdvak een hele andere is dan de canonherzieningsprocedure bij overdracht.

Voordeel
- Korte doorlooptijd mogelijk (circa drie weken)
- De beoordeling van de taxatierapporten kan eventueel worden gebruikt in gerechtelijke procedures (wanneer de taxatierapporten worden herbevestigd door de commissie van wijzen)

Nadeel
- Uitkomst van grote invloed op huidig gemeentelijke beleid (onafhankelijk van vernieuwing)
- Beoordelen van de rapporten op dit moment ongewenst in verband met het hoger beroep van de SEBA in de rechtzaak
- Het feit dat de canon in het huidige systeem tijdens de woonduur wordt bepaald kan een waardedrukkend effect hebben op de grondwaarde (in vergelijking met canonbepaling op het koopmoment). Dit komt bij het beoordelen van de taxatierapporten niet aan de orde.

Het diskwalificeren van de taxatierapporten is “niet netjes” naar de deskundigen, en zeker niet naar de door de gemeente ingeschakelde deskundigen, toe terwijl wij nog lang van hen afhankelijk blijven.

Wetenschappelijke grondwaardebepaling

Een geheel andere benadering is om wetenschappers de markt- en grondwaarde onafhankelijk te laten bepalen (zonder daarbij de taxatierapporten te betrekken). Hiervoor zouden bijvoorbeeld [redacted] (hoogleraar VU en auteur van Stad en Land) en Marc Francke (hoogleraar UvA) gevraagd kunnen worden. Zij beschikken al over de benodigde data en kunnen op basis van een regressieanalyse een schatting doen van de markt- en grondwaarde per gebied. Deze commissie zou bijvoorbeeld onder voorzitterschap van [redacted] gesteld kunnen worden.
De vraag aan de commissie wordt om de markt- en grondwaarde per m² gbo per gebied/buurt/straat te bepalen. De definitie van de grondwaarde is daarbij gelijk aan de definitie van de grondwaarde zoals deze in het stuk over het canonpercentage wordt geduid. Daarmee sluit de door de commissie van wijzen bepaalde grondwaarde naadloos aan op het advies van Francke en Frijns over het canonpercentage.
Vervolgens kan er worden getest of de voorgestelde formule recht doet aan de door deze commissie bepaalde grondwaarde. Mocht de formule tot een te hoge grondwaarde leiden, kan deze worden bijgesteld zodat de grondwaarde op basis van de formule niet te hoog uitkomt.
Een verschil van grondwaarde met de taxatierapporten kan dan worden verweten aan het andere oude systeem en/of ondeskundigheid van de taxateurs zonder dit nader te duiden. De “techniek” van het vernieuwde erfpachtstelsel is dan op zichzelf beoordeeld/bepaald door “wijzen”.
De doorlooptijd zal naar verwachting langer dan drie weken zijn. Uiteraard is er nog geen contact opgenomen met genoemde personen en is een en ander afhankelijk van hun tijd.

Voordeel

- De beoordeling staat geheel los van het huidige systeem van deskundigenprocedures en daarmee worden de taxatierapporten niet gediskwalificeerd.
- Het advies kan los gezien worden van de lopende rechtzaak met de SEBA (advies gaat over een nieuw systeem, niet het huidige systeem)
- Er wordt een onafhankelijk toets van de voorgestelde formule verkregen, daardoor is de formule van A tot Z onafhankelijk bepaald (nu is alleen de wijze van het bepalen van het canonpercentage onafhankelijk bepaald).
- De grondwaardebepaling is in lijn met de wijze waarop de formule voor het canonpercentage is gebaseerd.

Nadeel

- Het advies kan invloed hebben op het huidige grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften (te laag dan wel te hoge prijzen bij uitgiften)
- Een dergelijk onderzoek neemt doorgaans meer tijd in beslag dan drie weken.

Advies OGA

OGA adviseert er voor te kiezen de grondwaarde geheel extern en wetenschappelijk te laten bepalen. Op deze manier wordt voorkomen dat de beoordeling van deskundigenrapporten tegen de gemeente gebruikt wordt in juridische procedures. Het is in het belang van de gemeente en erfpachters dat taxatierapporten niet masaal door de rechter worden vernietigd. Dit geeft veel onzekerheid bij erfpachters en zijn eindeloze slepende procedures. Door een wetenschappelijke benadering wordt het nieuwe systeem als het ware helemaal opnieuw “ontworpen”.