057

Verslag Taxateursoverleg
Dinsdag 8 juli 2014

Aanwezig: dhr. , dhr. , dhr. , dhr. dhr. , dhr , dhr. , dh dhr. , dhr. , dhr. (deskundigen), dhr, (vz), dhr. mw. , mw. , mw. dhr. , mw. , mw. (not), dhr (not) (allen OGA).

1. Opening / mededelingen
De heer meldt dat punt **3** van de agenda: update juridische procedures, aandacht voor Lindheimarrest en de uitspraak Rb Den Haag die naar het Europese arrest verwees, in een volgend overleg zal worden behandeld.

2. Vaststellen notulen d.d. 20 november 2013
De heer meldt dat het innen van achterstallige rekeningen redelijk vlot verloopt. Het komt zelfs voor dat erfpachters betalen na overname van de rekening door de gemeente. Deze dubbele betalingen worden nog door de administratie uitgezocht en hierover zal men contact opnemen m.b.t. een verrekening.

De applicatie Relight is in de lucht als vervanging voor REWA en verschaft dezelfde gegevens als welke men zou krijgen van een medewerker bij telefonische raadpleging. Relight is te raadplegen met een gratis tool, maar er zijn ook betaalde opties. De heer meldt dat adressen direct buiten Amsterdam, zoals de H.J.E. Wenckebachweg niet in Relight voorkomen. Dit zal worden doorgegeven. De heer vraagt of nu ook de ingroeiregeling duidelijk is aangegeven omdat in het verleden hierdoor wel eens een verkeerde canon is doorgegeven. Dit is inderdaad aangepast.

De heer brengt de FSI regel weer onder de aandacht, de heer legt uit dat het een interne rekenregel betreft waarin is vastgesteld hoe het OGA omgaat met kavels die minder intensief bebouwd zijn. (FS<1). De grondwaarde wordt afgeleid van wat de kavel waard is. De privaatrechtelijke overeenkomst wordt vastgelegd in een akte: deze is leidend.
De heer verwijst naar een brief van de gemeente Amsterdam.
Mw. legt uit dat in deze brief is opgenomen dat het beleid m.b.t. de FSI regeling bepaalt op welke wijze de grondwaarde wordt bepaald. Als er in de akte minder BVO vermeld staat dan het kaveloppervlak, hoeft dit niet te betekenen dat een uitbreiding tot een canonverhoging leidt (dit hangt af van het dan geldende beleid en de uitbreiding).

De heer vraagt nogmaals naar de mogelijkheid van vervroegde wijziging binnen dertig jaar voor einde tijdvak omdat banken voor een dergelijke periode een hypotheek verstrekken en vragen om duidelijkheid over de canon. De heer antwoordt dat een beleidswijziging in deze on hold is vanwege de naderende herziening van het erfpachtstelsel. De heer vraagt of banken aandringen op een vervroegde wijziging waarop de heer antwoordt dat banken duidelijkheid willen en hij dringt aan op een verruiming van de huidige periode omdat verkopende erfpachters gedupeerd worden. De heer oppert de mogelijkheid om na de vakantie de wethouder hierover te benaderen.

4. Vanuit het Canonherzieningsteam en de werkgroep
Hoor en wederhoor
De werkgroep hoor en wederhoor, bestaande uit de heren en ., mevrouw en mevrouw , stelt een aangepaste werkwijze voor voor de uitvoering van het beginsel van hoor en wederhoor.
Mevrouw schetst kort de voorgestelde werkwijze:
Na het conceptrapport kunnen gemeente en erfpachter binnen 2 weken een eerste reactie geven aan de commissie, die deze dan doorspeelt aan partijen. Hier staat 1 week voor. Partijen kunnen vervolgens binnen 2 weken reageren op elkaars reactie. De commissie zal tot slot binnen 2 weken deze reacties opnemen in haar definitieve rapport voorzien van antwoorden en opmerkingen.
Dit betekent dat de periode tussen conceptrapport en definitief rapport langer zal worden. Bij AB1966, 1994 en 2000 zal dit geen probleem zijn, want deze AB's kennen een taxatieperiode van 6 maanden. AB1955 en ouder kennen echter een taxatieperiode van 2 maanden en dan zal er tussen partijen een ruimere periode moeten worden afgesproken. In de brief van de gemeente waarin de erfpachter wordt verzocht een deskundige aan te wijzen, zal daarom tevens aan de erfpachter worden gevraagd om in te stemmen met het verlengen van de termijn voor het kenbaar maken van de nieuwe canon tot 6 maanden.
De notulen van dit overleg zullen snel worden verspreid zodat reactie's op de voorgenomen werkwijze hoor-wederhoor tijdig kunnen worden verwerkt.
De heer denkt dat deze procedure hoor-wederhoor meer tijd kost, maar mogelijk moet zijn binnen een periode van 6 maanden. Hij geeft wel aan dat een termijn van 2 weken erg krap is als de commissie nog bij elkaar wil komen voor overleg.
De heer vraagt waarom partijen niet zelf hun reactie op het concept-rapport naar elkaar sturen zoals is bepaald in artikel 198 Rv. Mevrouw antwoordt dat van de erfpachters niet kan worden verwacht dat zij uit zichzelf het commentaar naar de gemeente sturen. Mevrouw vult aan dat zo veel mogelijk wordt aangesloten bij artikel 198 Rv, maar dat het niet exact wordt overgenomen.

Mevrouw geeft een schatting van de te verwachten aantal taxaties de komende tijd: Voor 2015 niet veel, waarschijnlijk rond de 140. Er zijn voor komend jaar geen grote bouwblokken die getaxeerd moeten worden.

Mevrouw vertelt over de stand van zaken in de rechtzaak van SEBA tegen de gemeente: de pleidooien zijn geweest en 22 juli as. wordt een uitspraak van het Hof verwacht, maar uitstel is altijd mogelijk. Op de vraag of de vernieuwing van het erfpachtstelsel met eeuwigdurend erfpacht hierop nog invloed heeft, antwoordt mevrouw dat het zou kunnen dat SEBA haar eisen n.a.v. de vernieuwing nog bijstelt. De heer denkt dat SEBA blijft bij haar standpunt omdat men helemaal af wil van erfpacht.

De afwikkeling van de dossiers Honnebier verloopt voorspoedig. De heer meldt dat twee weken geleden de laatste rapporten zijn getekend. De verwachting is dat aan het eind van dit jaar ook financieel alles afgewikkeld zal zijn.

5. Vernieuwing erfpachtstelsel
Hierover is op dit moment nog niet veel nieuws te melden. Wethouder Van der Burg wil dat de vernieuwing niet alleen woningen betreft (met uitzondering van corporatiewoningen) maar ook commerciële objecten. Er zal een commissie worden geïnstalleerd en partijen als het notariaat en de makelaardij zullen om advies worden gevraagd. In 2016 zou het nieuwe

stelsel ingevoerd kunnen worden. Tot die tijd blijft de canonherziening doorgaan. Er zal zeer waarschijnlijk ook een overgangsregeling komen.

6. Rondvraag/ wat verder ter tafel komt
niets

7. Sluiting om 16.45 uur