Fakton

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v. de heer drs. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

OFFERTE

Rotterdam, 4 januari 2011
Kenmerk: 100400EX/O1/1.0
Onderwerp: Second opinion taxatiemethodiek MVA

Geachte heer [redacted]

Bij brief van 16 december jl. ontvingen wij uw aanvraag voor een offerte voor een second opinion op de door de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) voorgestelde methodiek voor de vaststelling van de canon bij einde tijdvak. Tijdens een telefoongesprek, dat de heer [redacted] van ons bureau voerde met de heer [redacted] van Bureau Erfpacht, is nader ingegaan op uw vraagstelling. Onderstaand doen wij u met genoegen offerte voor de second opinion.

Situatiebeschrijving

In het Amsterdamse erfpachtstelsel is voor de voortdurende rechten sprake van tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het einde van elk tijdvak wordt de canon opnieuw vastgesteld door een commissie van onafhankelijke deskundigen. Omdat de canonverhogingen relatief fors zijn, zeker voor rechten waar gedurende het afgelopen tijdvak geen indexatie heeft plaatsgevonden, kunnen dergelijke canonaanpassingen rekenen op veel weerstand bij erfpachters. Dit heeft door de jaren heen geleid tot een uitgebreide jurisprudentie.

Een rode draad in de uitspraken, is de vereiste dat de door de deskundigen vastgestelde nieuwe canon rekenkundig voldoende goed onderbouwd is. De leden van de MVA hebben inmiddels een nieuwe taxatiemethodiek ontwikkeld, waarvan de gedachte is dat deze aan de vereisten voldoet. De methodiek is eind 2010 voor het eerst toegepast bij een taxatie einde tijdvak voor een woningblok.

Beurs-WTC | 21st Floor | Beursplein 37 | PO Box 30188 | 3001 DD Rotterdam | The Netherlands
E info@fakton.nl | P +31(0)10 300 6000 | F +31(0)10 205 5373 | K.v.K. Rotterdam 24309047 | BTW nr. 8091.339.21.B01

Het Ontwikkelingsbedrijf plaatst echter vraagtekens bij deze taxatiemethodiek. Vooraleer het tot een – wellicht langlopende – discussie met de MVA komt, wil het OGA een second opinion op de taxatiemethodiek.

Vraagstelling

U vraagt ons om een second opinion te geven op de door de deskundigencommissie opgestelde taxatiemethodiek. Daarbij vraagt u ons om de algehele gedachtengang, de toegepaste methodiek, de gebruikte parameters en de wiskundige verwerking daarvan te beoordelen. De second opinion kan zich beperken tot uitsluitend de financiële kant van de taxatiemethodiek. De juridische aspecten hoeven niet in de second opinion te worden betrokken.

Waarom Fakton?

Fakton heeft veel ervaring op het gebied van erfpachtvraagstukken. Gedurende de afgelopen decennia hebben wij vele dossiers opgepakt. De ene keer gebeurde dat als adviseur van bijvoorbeeld een gemeente of een havenbedrijf, de andere keer als vertegenwoordiger van een erfpachter in een specifiek dossier. Ook wordt Fakton geregeld als deskundige geraadpleegd in commissies, zoals onlangs inzake Staatsbosbeheer/Vlieland.

Onze visie

In onze visie is erfpacht een wijze van gronduitgifte die, wanneer het op een goede manier wordt toegepast, voor zowel de grondeigenaar als de erfpachters belangrijke voordelen kan bieden. In de praktijk merken we evenwel dat erfpacht vaak als knelpunt wordt ervaren en partijen in conflictsituaties belanden. Dikwijls heeft dat een oorzaak in verouderde contractvormen, waar bepalingen zijn opgenomen die, wanneer ze strikt worden uitgevoerd, leiden tot onredelijke uitkomsten. Ook komt het geregeld voor dat de oorspronkelijke voorwaarden zodanig onduidelijk of onvolledig zijn omschreven, dat ze op diverse manieren uitgelegd kunnen worden.

Bij voortdurende erfpachtrechten waarbij de canon periodiek wordt herzien, zoals het Amsterdamse stelsel, is die canonherziening doorgaans aanleiding tot onvrede. Deels is dat onvermijdelijk, omdat erfpachter en erfpachtgever een tegengesteld financieel belang hebben. Voor een belangrijk deel vloeit de onvrede echter voort uit de gepercipieerde ondoorzichtigheid van het systeem en de uitkomst van de taxatie door de deskundigen. In dat licht is de eis van eenbetere onderbouwing, die door de rechters wordt neergelegd, begrijpelijk.

Onze aanpak

Dat de MVA inmiddels met een gestandaardiseerde taxatiemethodiek is gekomen, is op zich een groot winstpunt. Nu ontstaat immers de mogelijkheid om op basis van de inhoud van die methodiek de discussie aan te gaan. Dat is ook de aanpak die wij voorstaan: het gaat ons niet

zozeer om de vraag 'wie gelijk heeft' of 'hoe hoog de uitkomst van de rekensom is', maar eerder om de vraag of de taxatiemethodiek voldoende transparant, controleerbaar en objectief is.

Wij beschikken inmiddels over een voorbeeld van een canonberekening voor een specifiek object, te weten Herman Gorterstraat [redacted] te Amsterdam. Deze berekening bevat een groot aantal elementen (ruim 20) die leiden tot de nieuwe canon. Omdat u vraagt om een second opinion, ligt het voor de hand om de opbouw van de voorgelegde canonberekening te volgen en alle elementen te beoordelen. Dat zullen wij ook doen, maar in onze second opinion zullen wij eerst stilstaan bij de methodiek op hoofdlijnen.

Kern van de erfpachtcanon is dat een periodieke vergoeding wordt betaald door de erfpachter aan de erfpachtgever voor het gebruik van een kavel grond voor een specifieke bestemming. Om de hoogte van de canon te bepalen, moet allereerst een uitspraak worden gedaan over de waarde van de kavel grond, gegeven de specifieke bestemming. Vervolgens moet een uitspraak worden gedaan over een redelijke periodieke vergoeding, het zogenaamde canonpercentage. Bij de vaststelling van deze twee kernelementen is het zaak om geen dubbeltellingen toe te passen.

De bepaling van de waarde van de kavel grond bijvoorbeeld zal over het algemeen zijn afgeleid van de waarde van het vastgoed, aangezien het gaat om bestaande erfpachtrechten waarop al een opstal is opgericht. Vervolgens moet de waarde van het vastgoed worden gesplitst in enerzijds de opstalwaarde en anderzijds de grondwaarde. Tenslotte ligt het voor de hand – en dit beginsel wordt in de jurisprudentie ook gevolgd – dat op enige wijze wordt gecorrigeerd voor de zogenaamde 'gebonden omstandigheid'. Hiervoor wordt in Amsterdam doorgaans de depreciatiefactor gebruikt.

Wat we in de praktijk wel zien – Fakton heeft immers door haar uitgebreide opdrachtpraktijk kennis van de meeste erfpachtsystemen in Nederland – is dat de correctie voor gebonden omstandigheden tweemaal plaatsvindt: zowel in de bepaling van de grondwaarde als in de toepassing van de depreciatiefactor. Ons inziens is dit onjuist.

Bij de vaststelling van het canonpercentage zien we wel iets gelijkwaardigs gebeuren. Bij een herziening einde tijdvak is geen directe relatie meer tussen de grondwaarde en de grondproductiekosten, omdat die laatste in een lang verleden optraden. Het canonpercentage heeft dan meer het karakter van een kapitaalsvergoeding en wordt vaak gerelateerd aan het rendement op vastrentende waardepapieren. Wat vervolgens dikwijls gebeurt, is dat op dit basisrendement een forse opslag komt, deels rekening houdend met de waardeontwikkeling, terwijl tegelijkertijd de nieuwe canon jaarlijks wordt geïndexeerd. Ook hier zien we elementen van een dubbeltelling.

Op het eerste gezicht gaat de taxatiemethodiek van de MVA uit van de juiste hoofdlijnen: vaststelling van de grondwaarde en vaststelling van het canonpercentage. Ook lijkt het er op dat

wordt gezocht naar objectief waarneembare parameters. We zien echter in de voorgelegde berekening al dat op diverse plaatsen correcties plaatsvinden voor gebonden omstandigheden en waardeontwikkeling, zowel in het verleden als in de toekomst. Het risico van dubbeltellingen is dus aanwezig.

Op basis van de diverse gelijksoortige opdrachten die we in het verleden hebben uitgevoerd, denken wij te kunnen komen tot een heldere beoordeling van de MVA-taxatiemethodiek. We zullen die relateren aan wat enerzijds gangbaar is in vergelijkbare erfpachtsystemen en anderzijds aan wat theoretisch-methodologisch verdedigbaar is. Van belang is dat de second opinion meer duidelijkheid verschaft over zowel de taxatiemethodiek van de MVA als onze opinie daarover, aangezien valt te voorzien dat ons rapport betrokken zal worden bij het juridisch proces. De second opinion moet daarom duidelijk en goed te begrijpen zijn voor een breder publiek dan alleen erfpachtspecialisten.

Planning

U geeft aan dat u eind februari het definitieve rapport wilt ontvangen. Dit is mogelijk, indien u spoedig tot gunning van de opdracht komt. Indicatief stellen wij het volgende tijdverloop voor:

Activiteit	Periode
Gunning van de opdracht	Week 1 (uiterlijk 7 januari)
Intake-gesprek met opdrachtgever	Week 2
Desk-research, opstellen concept-rapport	Week 3, 4 en 5
Toezenden concept-rapport	Week 5 (uiterlijk 4 februari)
Facultatief: bespreking met opdrachtgever	Week 6
Opstellen definitief rapport	Week 6 en 7
Toezenden definitief rapport	Week 7 (uiterlijk 18 februari)
Uitloop	*Week 8*

Bovenstaande planning geeft aan dat de gevraagde opleverdatum realistisch is.

Teamsamenstelling

Het opdrachtteam staat onder leiding van de heer Erwin Daalhuisen MSc, senior consultant. Hij wordt bijgestaan door de heer Wim Rust MSc, senior consultant. Beide adviseurs hebben een uitgebreide ervaring met erfpacht, zowel in het Amsterdamse stelsel als in de rest van Nederland. Voor specifieke werkzaamheden zullen zij worden bijgestaan door de heer Willem Heineke MSc. Het opdrachtteam werkt onder de eindverantwoordelijkheid van de heer Robert van Ieperen MSc, partner bij Fakton.

Opdrachtuitvoering en kosten

Wij houden rekening met een totaal opdrachtbudget van [redacted], exclusief [redacted] bureaukosten en exclusief BTW. Hierbij gaan wij uit van een tijdbesteding van 25 dagdelen tegen een gemiddeld dagtarief van [redacted] Dit dagtarief ligt iets hoger dan in recente offertes die wij aan het OGA

uitbrachten, omdat de aard van deze opdracht, de inzet van vooral senior-consultants rechtvaardigt.

Betalingsregeling

Wij brengen u bij gunning van de opdracht de helft van het budget in rekening. Na afronding factureren wij de rest. Het budget dient beschouwd te worden als een vast budget, wat inhoudt dat het risico van over- of onderschrijding bij Fakton ligt. De opdracht loopt tot en met het toezenden van het definitieve rapport en omvat twee besprekingen met de opdrachtgever. Mochten na afronding van het definitieve rapport aanvullende werkzaamheden noodzakelijk zijn, zoals aanvullende besprekingen, dan maken wij daarover separaat afspraken.

Vertrouwelijkheid

Vanzelfsprekend wordt deze opdracht uitgevoerd onder vertrouwelijkheid. Zonder uw uitdrukkelijke verzoek communiceren wij niet met derden over de aard of inhoud van deze opdracht.

Opdrachtevaluatie

In het kader van onze kwaliteitsborging evalueren wij in principe elke door ons uitgevoerde opdracht. Wij stellen het zeer op prijs om te zijner tijd met u in een gesprek deze opdracht te evalueren. Dit gesprek wordt aan de hand van een evaluatieformulier gevoerd.

Overige voorwaarden

Voor de Algemene Voorwaarden die op deze opdracht van toepassing zijn, verwijzen wij naar de bijlage.

Deze offerte is geldig tot 8 dagen na dagtekening.

Opdrachtverstrekking

U verleent ons opdracht door deze offerte voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren. Wij verzoeken u bij opdrachtverstrekking uw factuuradres door te geven.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Fakton BV
[redacted]

Voor akkoord:
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

.....
[redacted]

Bijlagen Algemene Voorwaarden Fakton