Gemeente Amsterdam

RTR beoordeling taxatierapporten in verband met CHET en verplichte overstap eeuwigdurend erfpacht

mei 2015

5.1.2e

1. Doelstelling

Het zoveel mogelijk gelijkstellen van waardebepalingen bij CHET en, als nieuwe erfpachtstelsel is vastgesteld, bij de verplichte overstap bij einde tijdvak door gemeente en externe deskundigen op basis van de door de grondwaardecommissie uitgewerkte en onderbouwde systematiek.

Een eerste stap in dit traject is het opstellen van een uitgewerkt voorstel om deze doelstelling te bereiken dat zal worden voorgelegd aan EU overleg, DT overleg en de Staf van Wethouder Van der Burg.

1.1 RTR beoordeling Taxatierapporten CHET en, nadat eeuwigdurend erfpacht is ingevoerd, de verplichte overstap.

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.
Naar het zich laat aanzien zal dezelfde systematiek worden gevolgd in het vernieuwde erfpachtstelsel waartoe het college heeft besloten in de gevallen van 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 lager canon bedrag.
Los van het verschil in hoogte van de canon blijkt 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 onvoldoende duidelijk en voor de erfpachter begrijpelijk zijn.

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 zouden moeten zijn voor de hoogte van de canon. Deze resultaten daarvan worden jaarlijks vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Grondprijzenbrief.

Om erop toe te kunnen zie dat ook 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. De commissies reageerden hier niet of eerst bij het definitieve rapport op. In de laatste gevallen werden zeer algemene reacties gegeven maar steeds geen nadere onderbouwing.

Overigens moet worden opgemerkt dat de rapporten van de deskundigen belangrijk beter en helderder worden gemotiveerd en dat steeds het beginsel van hoor en wederhoor wordt toegepast.

In verband met de vernieuwing van het erfpachtstelsel (van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht) is aan de grondwaardencommissie gevraagd een antwoord te geven op de volgende vragen:

1. ***Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?***
2. *Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid?*
3. *Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?*
4. *Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?*
5. *Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?*
6. *Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?*
7. *Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?*

Op 18 juni a.s. zal de grondwaardecommissie zijn advies bekend maken. Als de onderbouwde antwoorden op bovenstaande vragen (m.n. vraag 1.) duidelijk zijn, dienen deze direct te worden aangesloten bij zowel de waardebepaling door de gemeente als door deskundigen met tot gevolg er niet langer een (groot) onderscheid zal blijven bestaan tussen verschillende waardebepalingen en – gezien de samenstelling van de grondwaardecommissie – een niet of nauwelijks bestreden onderbouwing zal worden geleverd.
Kortom, nu doet zich de kans voor om - in overeenstemming met de aanbevelingen in het rapport van juni 2012 van de Rekenkamer Amsterdam onder de titel "Canonherzieningen einde tijdvak. de gemeentelijke aanbiedingen onderzocht" - de waardebepaling door gemeente en deskundigen naar elkaar toe te laten groeien.

Hiertoe dienen 2 trajecten te worden ingezet:

a. Gemeentelijke Regelgeving:

De grondwaardebepaling bij de gemeentelijke aanbieding in verband met de CHET baseert zich in hoofdlijn op een aantal door de gemeenteraad vastgestelde parameters zoals de depreciatiefactor waarover het gemeentebestuur expliciet heeft bepaald dat deze met ingang van 1 januari 2011 werd gesteld op 75% en de in de jaarlijkse Grondprijzenbrief per gebied vastgestelde parameters.
Als wordt ingestemd met het advies van de grondwaardecommissie dan zullen die eerder bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten hierop moeten worden aangepast.
Dit traject zal worden aangestuurd vanuit de afdeling Regie & Advies.

b. Overstap naar eeuwigdurend erfpacht.

Bij de overstap naar het eeuwigdurende erfpacht wordt een onderscheid gemaakt in de vrijwillige overstap en de verplichte overstap. In de regel zal dit gaan op basis van vrijwilligheid **behalve** in de gevallen van het einde tijdvak.
In het geval van vrijwillige overstap zal het proces geen knelpunten kennen in die zin dat in die gevallen een aanbieding zal worden gedaan door de gemeente. Deze aanbieding zal worden gebaseerd op de systematiek zoals voorgesteld door de grondwaardecommissie..
In de gevallen van de verplichte overstap bij het einde tijdvak zal eerst een aanbieding worden gedaan door de gemeente overeenkomstig de huidige systematiek. Erfpachters kunnen, als zij niet instemmen met die gemeentelijke aanbieding, een verzoek doen om de canon vast te laten stellen door een onafhankelijke commissie van deskundigen.
Deze commissie wordt net als nu samengesteld door de gemeente, de erfpachter en een door beide vertegenwoordigers aan te wijzen derde lid.
Het ligt voor de hand dat die commissie oordeelt binnen de kaders die volgen uit het advies van de grondwaardecommissie.

2. Projectorganisatie

a. Projectleider

5.1.2e (projectleider Erfpacht & Uitgifte)

b. Projectteam

Teamsamenstelling:

- Junior Erfpachtbeheer/lid CHET team/lid RTR groep, 5.1.2e;
- Juridisch beleidsmedewerker Erfpacht & Uitgifte, 5.1.2e;
- Vertegenwoordiger Regie & Advies Juridische Zaken, 5.1.2e;
- Vertegenwoordiger Communicatie;
- Vertegenwoordiger Regie & Advies vastgoedadvisering, 5.1.2e;

Vergaderfrequentie projectteam: Met de hele groep: iedere week half uur

3. Activiteiten

a) *Wat is er al gedaan?*

- Aantekening RTR van 20 februari 2015;
- Gesproken met vertegenwoordigster van RTR 5.1.2e /erfpachtbeheerder afd. U&E) ;
- Gesproken met 5.1.2e (lid RTR/Vastgoedadviseur afd. R&A);

- Gesproken met 5.1.2e (lid RTR/erfpachtbeheerder afd.U&E)/organisator regulier overleg met taxateurs)
- Enig vooronderzoek op basis van de direct beschikbare gegevens.

b) *Welke activiteiten komen er onder andere in de planning?:*

- Inventarisatie algemene regels (parameters) in waardebepaling door deskundigen (gereed juni 2015); 5.1.2e **begin juni a.s.**
- Inventariseren vragen van RTR aan deskundigen waarop geen of ontoereikend e reactie werd ontvangen (gereed juni 2015); 5.1.2e **begin juni a.s.**
- Inventarisatie algemene regels (parameters) van waardebepaling door de gemeente (gereed juni 2015); 5.1.2e **begin juni a.s.**
- Brainstorm over de wijze waarop borging advies CGW zou kunnen worden gerealiseerd. 5.1.2e *organiseert* 5.1.2e *levert een aantal mogelijke kandidaten vanuit R&A*
- Beantwoording (rechts)vraag i.v.m. mogelijkheden instructie van de vertegenwoordigend Taxateur Gemeente 5.1.2e
- Overleg met vertegenwoordigers van de door de gemeente in te schakelen taxateurs/deskundigen (eind juni 2015); 5.1.2e
- Analyse waardebepaling grondwaardecommissie in relatie tot die van de gemeente en die van de deskundigen (juli 2015); **Is georganiseerd binnen Regie & Advies**
- Grond & Ontwikkeling[1] doet B&W een voorstel om de eerder vastgestelde wijze van waardebepaling (depreciatiefactor, grondprijzenbrief en handleiding bepaling grondprijzen) zodanig aan te passen dat deze overeenkomt met de door de commissie geadviseerde wijze**. Is georganiseerd binnen Regie & Advies.**
- Opstellen van een lijst van deskundigen waaraan de gemeente in de toekomst opdracht zal verlenen om zitting te nemen in de deskundigencommissies.
- RTR toetst de dan in behandeling zijnde CHET rapporten van deskundigen aan dat advies en stelt steeds de deskundigen in de gelegenheid om afwijkingen daarvan te motiveren.
- Mocht die motivering – zoals nu vaak het geval – niet of onvoldoende worden geleverd dan kunnen gerechtelijke procedures worden ingesteld om de rechter in de gelegenheid te stellen de 2 verschillende onafhankelijke adviezen van de grondwaardecommissie en de deskundigen te beoordelen.

[1] Aangestuurd vanuit de afdeling Regie & Advies