039

Verslag Taxateursoverleg
27 november 2012

Aanwezig: dhr. [illegible] (deskundigen), mw. [illegible] (vz), mw. [illegible] (not.) (allen OGA).

1. Opening / mededelingen/ voorstelronde

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen, vraagt of er mededelingen zijn. Er zijn 2 extra agendapunten bijgekomen. Er volgt een voorstelronde omdat er veel nieuwe gezichten zijn.

2. Vaststellen notulen d.d. 10 juli 2012

Geen opmerkingen, de notulen worden vastgesteld.

3. Update (lopende) procedures

SEBA

Het vonnis in deze zaak is diverse keren aangehouden, nu tot 19 december 2012.

Deskundigen hebben een rapport opgesteld. Het is tot vonnis gekomen.
De hertaxaties zijn akkoord bevonden door de rechter, en hiermee is de canon voor de betrokken percelen vastgesteld.

Renaultgebouw

Hierbij is de gemeente in het ongelijk gesteld. De uitspraak betekent dat de gemeente daarmee in deze specifieke zaak niet kan overgaan tot het vragen van een canonverhoging (meerwaarde wegens de toegenomen waarde van de grond) op grond van de bestaande erfpachtverhouding op basis van de Algemene Voorwaarden 1937/1955 met de erfpachter. Deze erfpachter heeft diverse verbouwingen met de vereiste publiekrechtelijke vergunningen in en aan het gebouw gerealiseerd, die naar de mening van de gemeente een wijziging van de privaatrechtelijke bestemmingen, zoals deze zijn opgenomen in de akte van uitgifte van erfpacht, betekenen. Voor deze bestemmingswijzigingen is ook toestemming van de gemeente, maar dan als erfverpachter, nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld, waaronder een verhoging van de erfpachtcanon wegens de opgetreden meerwaarde.
De bevoegdheid van de gemeente tot het vragen van de meerwaarde is door deze uitspraak *niet* ter discussie komen te staan. Voor de Algemene Bepalingen voor voordurende erfpacht 1966 en later is dit met zoveel woorden in de bepalingen zelf opgenomen. Dat is niet het geval bij de oudere Algemene Bepalingen. Voor de Algemene Bepalingen 1915 is eerder door het Gerechtshof Amsterdam de bevoegdheid meerwaarde te kunnen vragen in de daarvoor in aanmerking komende gevallen bevestigd. Voor de op dit punt vrijwel gelijkluidende Algemene Bepalingen 1937 en 1955 die in de Renault-zaak van toepassing zijn, blijft deze bevoegdheid naar de mening van de Gemeente onverkort van toepassing. Het Hof heeft nu echter wel bepaald dat in de onderhavige, zeer specifieke zaak, juist vanwege diverse bijzondere omstandigheden, en omdat het Hof heeft geoordeeld dat de Gemeente onvoorwaardelijk toestemming heeft gegeven voor het wijzigen van de erfpachtbestemming, er geen meerwaarde in rekening

meer kan worden gebracht. Overigens is er in een heel vroeg stadium melding gemaakt dat er sprake kon zijn van meerwaarde op grond van de AB en het beleid.
Feit blijft dat de erfpachter toestemming aan de gemeente dient te vragen als grondeigenaar.
De heer vraagt of er beleid komt tot wanneer gemeente meerwaarde kan vragen en de erfpachter hierover rechtszekerheid krijgt.

4. Modernisering erfpachtstelsel: stand van zaken
De modernisering gaat niet alleen over nieuwe algemene bepalingen (AB) , maar ook over het beleid, communicatie, optimalisering dienstverlening, het bewegen van de erfpachters te converteren naar de nieuwe AB.
Het is wachten op de politiek. Wethouder wil voorspelbaarheid en transparantie voor de erfpachter bij de canonherziening.

5. Onafhankelijkheid deskundigen
Volgens de heer lijkt naar het oordeel van het OGA de schijn gewekt dat in sommige gevallen de taxatiecommissie de werkzaamheden niet onafhankelijk kon uitvoeren. Men kan hierbij denken in de gevallen waarbij er een familierelatie is met de erfpachter of wanneer de deskundige een belang heeft bij een erfpachtrecht in het bouwblok.
OGA wil deze schijn vermijden. Een definitief standpunt wordt bepaald en beleid hierover is in de maak. Mocht een commissie niet geheel onafhankelijk zijn dan kan de rechter gevraagd worden om een oordeel wat eventueel vernietiging van de taxatierapporten tot gevolg zou kunnen hebben. In een volgend taxateursoverleg wordt hierop teruggekomen.

Volgens deskundigen heeft dit met ethiek van de commissie te maken. De vraag is of het alleen om een direct belang gaat of ook om een afgeleid belang. De NVM heeft een erecode, die zou men kunnen hanteren. De heer noemt een uitspraak van de Raad van Toezicht.
De erecode is toegestuurd door de heer

6. Roulering taxateurspool (wie komt wanneer aan de beurt, dus ook taxateurs die zich net hebben aangemeld? Is daar een regeling voor?
Mevrouw verteld dat er gerouleerd wordt, maar dan binnen de vaste taxateurs waar men ervaring mee heeft. Wanneer nieuwe taxateurs zich aanmelden wijst de canonherzieningsgroep hun ook aan, maar dan krijgt de nieuwe taxateur een klein bouwblok toebedeeld. Vaak worden de nieuwe taxateurs eerst uitgenodigd voor een gesprek en vragen Bureau Erfpacht om een offerte en conceptrapport.

De heer vraagt of OGA of het niet duidelijker gemaakt kan worden wat de gemeente verwacht van taxatierapporten. De gemeente is hier voorzichtig mee omdat zij vindt dat de commissie onafhankelijk dient te zijn.
De heer en de heer vinden de gemeente niet transparant met haar grondprijzen. Hierin komt volgens de heer verandering in. De grondprijshandleiding, die voorheen bedoeld was als instructie voor gemeenteambtenaren, wordt gepubliceerd voor wat betreft de bestaande erfpachtrechten met de bestemming wonen. De gemeenteraad moet hierover nog een besluit nemen. Verwacht wordt dat dit rond maart 2013 zal zijn.

In de zaal wordt het idee geopperd of de gemeente een zinsnede in de aanbieding canonherziening kan opnemen waarin geadviseerd wordt dat de erfpachter eventueel een advies kan vragen bij een makelaar omtrent de waarde van zijn erfpachtrecht. Mevrouw komt met het idee om dit op een informatieavond mee te delen.

7. Niet betaalde taxatiefacturen (vnl. door erfpachters) (

Voorheen nam de gemeente de vorderingen die de taxateurs hadden op de erfpachters over. De heer ɔu deze regeling graag terug zien. Wanneer dit niet meer gebeurt, dan graag een advies wat de rechten zijn om taxatielonen te incasseren. Bij een incassoprocedure vraagt de deurwaarder of er een opdrachtbevestiging is van de erfpachter. Erfpachters ontkennen verschuldigdheid, ontbreken van opdrachten, onbekendheid met de tweede en derde taxateur Het is ondoenlijk om van elke erfpachter een handtekening te hebben voor de opdracht. De heer voorziet binnenkort een(kort geding)incassoprocedure waarbij er tevens een Gemeentebelang om de hoek komt. Indien een erfpachter in het gelijk gesteld gaat worden kunnen de gevolgen voor volgende CHET procedures groot zijn. Als taxateur zou je ook de algemene voorwaarden ter hand dienen te stellen.

8. Principiële kwesties bij hoor en wederhoor

In de reacties van de gemeente op de concepttaxatierapporten komen steeds dezelfde onderwerpen ter sprake: herbouwwaarde, de grondslag en de depreciatiefactor. Zolang niet duidelijk is uit het rapport hoe men tot een waarde is gekomen, zal de gemeente vragen blijven stellen. In principe is de gemeente bereid tot een gesprek over de punten die steeds niet consistent zijn. Kunnen de antwoorden van de gemeente niet in een database?

De zin 'volgens opgave van de gemeente is de bestemming (volgt bestemming)' dient niet in het rapport te staan. De commissie dient zelf de bestemming te achterhalen uit de erfpachtakte.

9. Hoor en wederhoor: erfpachter in kennis stellen van opmerkingen gemeente

De gemeente wil hiermee meer draagvlak creëren. Dit voorstel wordt niet goed ontvangen. De heer s bang dat dit het proces vertraagt en dat deze discussies meer werk opleveren. Voor dit meerwerk zou de commissie meer betaald willen krijgen.
Inmiddels is intern afgesproken dat de gemeente niet standaard haar bevindingen doorstuurt naar de erfpachter.
Als de situatie daar aanleiding toe geeft, zal zij dit echter wel overwegen, bijvoorbeeld wanneer de rapporten van een bedenkelijke kwaliteit zijn.

10. Mening commissieleden over de hoogte van de " depreciatiefactor' (op verzoek van

De heer vraagt hoe men aan 40% komt. De heer ı zegt dat dit vroeger ook het beleid van het OGA was (bij woonbestemming) en dat de taxateurs zich daaraan hebben gehaakt. Is ook een stukje maatschappelijke acceptatie. Sinds 2011 is het percentage bij de gemeente 25%. Dit brengt volgens de heer ı rechtsongelijkheid mee. De taxateurs taxeren op leegwaarde. Volgens de AB2000 (artikel 11 lid 3c) dient er rekening gehouden te houden met opstallen in gebruikte staat.

De heer ertelt dat de gemeente Den Haag bij bebouwde grond een factor berekent van 55% van de waarde in onbebouwde staat bij uitgifte. De heer heeft een stuk hierover geschreven en wil dit delen met de aanwezigen.
De hee. ıeeft zijn notitie verstuurd naar de aanwezigen.

11. Rondvraag / wat verder ter tafel komt

De heer vraagt om de nieuwe afkoopinstructie. Deze zal toegestuurd worden met een toelichting

De heer . . n deelt mee dat bergingen met een apart indexnummer een apart taxatie-rapport dienen te krijgen volgens de gemeente. Dit is erg onhandig. Mevrouw . . i zal een afspraak plannen over deze materie.

12. Sluiting om 18.10 uur