Gemeente Amsterdam

Canonbepaling einde tijdvak en verplichte overstap eeuwigdurende erfpacht

Aan Leden van het MT
Van [redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan

Datum 29 september 2015

Beste Leden van het MT,

Totdat de Algemene Bepalingen 1966 van kracht werden, werd de herziene canon na verloop van het tijdvak vastgesteld door 3 onafhankelijke deskundigen. Met ingang van de AB 1966 werd deze procedure aangepast in die zin dat bij een canonherziening einde tijdvak (CHET) de gemeente een aanbieding doet voor de hoogte van de canon in het volgende tijdvak. Als 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 laten vaststellen door een commissie van deskundigen.
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 (aanzienlijk) lager canon bedrag.

Op 18 juni jl. bracht de in het kader van de Vernieuwing benoemde Grondwaardecommissie zijn advies uit waarbij onder meer een heldere beoordeling werd gegeven over de wijze en vorm van canonbepaling door de deskundigen en gemeente.

Op pagina 42 van dat advies merkt de commissie samenvattend op: *Een situatie waarin 70% van de erfpachters het aanbod van de gemeente afwijst en kiest voor een canonbepaling door drie deskundigen, is maatschappelijk gezien onacceptabel. En dit percentage groeit nog steeds, wat niet verwonderlijk is, omdat de deskundigen doorgaans uitkomen op een lagere canon dan het aanbod van de gemeente.*
Er is dus een duidelijke financiële prikkel om het gemeentelijke aanbod af te wijzen, al lijkt dat niet de enige reden voor de meeste erfpachters om dat te doen. Het lijkt er veeleer op dat erfpachters zich onrechtvaardig behandeld voelen. Het aanbod van de gemeente is ***weinig transparant*** *en de erfpachter kan daarom niet beoordelen of de gemeentelijke uitgangspunten eerlijk en consistent zijn. Als men dan vervolgens ziet dat de gemeente volgens de deskundigen de canon vrijwel altijd te hoog inzet en dat de gemeente het oordeel van die deskundigen altijd accepteert, wordt de schijn gewekt dat de gemeente de erfpachter met haar eerste aanbod oneerlijk behandelt. Daar komt bij dat de gemeente er steeds van afziet om vernietiging van deskundigenrapporten te vorderen bij de rechter. Dat zal de huidige onvrede onder erfpachters waarschijnlijk juist voeden, ondanks de integere motieven die de gemeente heeft.*

Een kanttekening is hier op haar plaats. Het gevoel van onrechtvaardigheid is namelijk gebaseerd op de impliciete aanname dat de deskundigen gelijk hebben. Toch is dat maar de vraag. Wij hebben de deskundigenrapporten aan een inhoudelijke evaluatie onderworpen en komen tot de conclusie dat deskundigen niet altijd het gelijk aan hun zijde hebben. Op het gebied van transparantie zijn de deskundigenrapporten aanmerkelijk beter dan die van de gemeente. Ook is er weinig discussie over de manier waarop de deskundigen tot een eerste schatting voor de grondwaarde komen. Er schuilen zeker onnauwkeurigheden in die schatting, maar die zijn niet systematisch en waarschijnlijk niet zo groot dat er sprake is van een werkelijk probleem. Vervolgens reduceren de deskundigen de gevonden grondwaarde echter tot een bedrag waarvoor
men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen. Dit komt doordat zij enkele ***niet terechte dan wel onberedeneerde*** *afslagen toepassen. Op inhoudelijke gronden zou de gemeente sterke argumenten kunnen aandragen om de deskundigenrapporten aan te vechten bij de rechter.*

De gemeentelijke aanbieding

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 zijn voor de hoogte van de grondprijzen. Deze resultaten daarvan worden jaarlijks vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Grondprijzenbrief en een daarbij horende grondprijzenlijst voor bestaande bouw. Deze Grondprijzenbrief wordt ambtelijk voorbereid. Het ambtelijk concept wordt voorgelegd aan 3 externe deskundigen die hierover een advies uitbrengen.

Hoewel in de afgelopen jaren verbeteringen zijn aangebracht in de formulering van de concrete standaardaanbieding zijn wij er – gezien het oordeel van de GWC – onvoldoende in geslaagd om een heldere vertaling van de vastgestelde en deugdelijk onderbouwde besluiten in de vorm van de aanbieding tot stand te brengen.

De aanbieding zal daarom opnieuw kritisch worden bekeken om de tekst en motivering zodanig aan te passen dat verwacht mag worden dat zij door alle erfpachters als transparant en helder worden beoordeeld.

Canonbepaling door deskundigen

Het grote verschil in de waardering tussen gemeente en deskundigen is verklaarbaar vanuit het feit dat deskundigen een aantal afslagen op de grondwaarde hanteren die sterk verschillen van de gemeentelijke aanpak. Voorbeeld daarvan zijn het 2 keer toepassen van een afslag voor erfpacht ten opzichte van eigen grond, een onterechte correctie voor btw en een ruimere toepassing van de depreciatiefactor (waardeverlaging) op de grondwaarde vanwege bestaande bebouwing[1]

[1] Voor 2011 paste de gemeente een factor toe van 60% (een korting derhalve van 40%). Met ingang van 1 januari 2011 heeft het gemeentebestuur expliciet besloten om deze te wijzigen en te bepalen op 75% (een korting van 25%). Ondanks dit besluit van het gemeentebestuur blijven deskundigen een factor toepassen van 60% Motivatie daarbij is in de regel het feit dat de gemeente eerder een bestendige lijn toepaste van 60% en dat deze naar het oordeel van de deskundigen niet zonder meer kunnen aanpassen.)

Dit grote verschil in waardering heeft ertoe geleid dat steeds meer erfpachters de gemeentelijke aanbieding niet accepteren en verzoeken, ondanks de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden, om de deskundigenprocedure te volgen.

Al in juni 2012 heeft de Rekenkamer een rapport opgesteld in verband met de Canonherzieningen einde tijdvak. Hierin werd grote zorg uitgesproken over het aanzienlijke verschil tussen gemeentelijke aanbiedingen en rapporten deskundigen, waardoor grote ongelijkheid ontstaat tussen erfpachters die de gemeentelijke aanbieding accepteren en zij die dat niet doen en de canon laten bepalen door deskundigen.

Dit al door de rekenkamer geconstateerde knelpunt zal in de toekomst nog groter worden. Als het eeuwigdurend erfpachtrecht zal worden ingevoerd ontstaat de mogelijkheid om een vrijwillige overstap te maken of om (verplicht) over te stappen bij het einde van het tijdvak.
Bij de verplichte overstap zal mogelijk dezelfde procedure als nu moeten worden gevolgd waarbij – als de deskundigen zullen volharden in de wijze van berekening van de nieuwe canon - nu ook een groot verschil zal ontstaan tussen de canon bij vrijwillige overstap en die bij de verplichte overstap als gevolg van het verloop van het tijdvak.
Bij vrijwillige overstap voor het einde van het tijdvak kan volstaan worden met alleen een aanbod van de gemeente.

Alle rapporten van deskundigen worden, in verband met de verplichte hoor en wederhoor in die procedure, in concept naar de gemeente gezonden met het verzoek om op- en aanmerkingen. Om hierop te reageren is binnen Grond & Ontwikkeling een werkgroep samengesteld onder de naam Reviewing Taxatierapporten (RTR).
Steeds werd door RTR onder meer verzocht om een motivering voor de door de deskundigen toegepaste afslagen. Hierop werd niet of althans in zeer algemene bewoordingen gereageerd bij het definitieve rapport zonder die rapporten daarop aan te passen.

Om de deskundigenrapporten d.m.v. een gerechtelijke procedure te vernietigen dient de erfpachter te worden gedagvaard. Verder blijkt uit jurisprudentie dat de rechter de adviezen alleen marginaal toetst, dat wil zeggen alleen beoordeelt of de procedures (op de juiste wijze) zijn gevolgd. In beginsel zijn de deskundigen vrij om te rapporteren op basis van hun eigen deskundigheid – intuïtie, kennis en ervaring van de markt[2].

De beoordeling van de door deskundigen toegepaste afslagen op de grondwaarde, die is gegeven in dit onafhankelijke en op wetenschappelijk niveau uitgebrachte advies van de Grondwaardecommissie, vormt een helder aanknopingspunt om nu dwingender op te treden tegen deze door deskundigen gehanteerde afslagen.

U wordt voorgesteld om de volgende stappen toe te voegen aan de CHET procedure (en later verplichte overstap):

I. Selectie deskundigen die namens de gemeente zitting hebben in de deskundigencommissie.

[2] Uitspraak Rechtbank 5 juli 2013 inz. SEBA c.s.

In verband met de CHET procedure, waarbij de erfpachter er voor kiest om een deskundigenprocedure te doorlopen, wijst de gemeente een deskundige aan, de erfpachter wijst een deskundige aan en die deskundigen samen stellen een derde lid aan.
Momenteel wijst de gemeente een willekeurige deskundige aan die voorkomt op de door de Makelaarsvereniging Amsterdam samengestelde lijst van Makelaars in Amsterdam zonder dat vooraf enige afspraak wordt gemaakt.
Hierbij zou een selectiever beleid kunnen worden gevolgd in die zin dat vooraf gaande aan de opdrachtverlening door de gemeente opmerkingen worden gemaakt en vragen kunnen worden gesteld[3].

II. Confrontatie met het Advies van de Grondwaardecommissie tijdens de fase van hoor en wederhoor.

Zoals eerder vermeld wordt ieder concept rapport van de deskundigencommissie aan de gemeente en de erfpachter toegezonden met het verzoek om op- en/of aanmerkingen op het concept. In deze fase zal – als de betreffende afslagen zonder begrijpelijke motivering worden toegepast – de commissie steeds worden geconfronteerd met het advies van de grondwaardecommissie met de stelling dat deze afslagen ten onrechte worden toegepast dan wel onvoldoende gemotiveerd zijn.

Als deze extra stappen niet leiden tot overeenstemming tussen gemeente en deskundigen dan kan er in een later stadium voor worden gekozen om de stap toe te voegen door een of meer gevallen voor te leggen aan de Rechtbank om de vernietiging van een of meer deskundigen rapporten te vernietiging. Deze afweging zal eerst worden gemaakt nadat bestuurlijke besluitvorming, m.n. de daarin vastgestelde depreciatiefactor, heeft plaatsgevonden.
Hierbij kan de volgende kanttekening worden geplaatst.
Uit een aantal ingekomen rapporten van deskundigen die werden uitgebracht nadat de Grondwaardecommissie zijn advies heeft gepubliceerd, blijkt dat zij rekening houden met het door de GWC uitgebrachte advies en de beoordeling van de huidige handelswijze daarin. Het aantal afslagen wordt beperkt tot één depreciatiefactor. Dit is een kortingsfactor van 40% korting die, anders dan in eerdere rapporten, uitgebreid wordt gemotiveerd.
Het aantal rapporten is nog beperkt zodat hieruit nog geen algemene conclusies worden getrokken maar, afhankelijk van de bij besluitvorming in verband met de overgang naar het vernieuwde erfpachtstelsel m.n. de daarbij vast te stellen depreciatiefactor, lijken gemeente en deskundigen dichter bij elkaar te komen in de bepaling van de hoogte van de canon.

[3] Uitspraak Rechtbank 5 juli 2013 inz. SEBA c.s.