024

Verslag Taxateursoverleg
15 november 2010

Aanwezig: dhr. (als vervanger van de heer , dhr. dhr. dhr. , mevrouw (deskundigen), dhr dhr dhr. dhr. dhr. dhr. dhr. dhr. mw. mw. z), mw. not.) (allen OGA).

1. Opening / mededelingen

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen wijst op de aanwezigheid van lg. Deze erfpachtbeheerders zijn uitgenodigd omdat zij in de CHET-groep zitten en nu regelmatig met taxateurs contact hebben.

2. Vaststellen notulen d.d. 16 juni 2010

De heer ijst op punt 4. Het is niet eenvoudig om het taxatierapport uit te brengen binnen twee maanden na het benoemen van de derde deskundige (AB 1937).
deelt mee dat er over nagedacht is, maar de algemene voorwaarden zijn onderdeel van het erfpachtcontract. ppert het idee om de erfpachter een brief te sturen waarin meegedeeld wordt dat de taxatiecommissie voornemens is om op een bepaalde datum te taxeren, en dan formeel pal voor het taxatiebezoek de derde deskundige te benoemen.
De heer erricht ruim van te voren voorwerk, zoals het opvragen van huur- en exploitatiegegevens.
De heer merkt op dat de erfpachter twee weken de tijd heeft om te reageren op het conceptrapport en dat het dan nog moeilijker wordt om binnen die termijn van twee maanden te blijven. stelt voor om de erfpachter tien dagen de tijd te geven om het concept door te nemen.
NOOT: een termijn van 2 weken wordt redelijk geacht

De nieuwste ontwikkelingen omtrent particuliere erfpacht zijn dat er een overleg is geweest tussen de gemeente en de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken en het ontwikkelde beleid van de gemeente. legt drie opties uit:

- De erfpachter kan de erfverpachter benaderen om de bloot eigendom te kunnen kopen
- De gemeente gaat over tot verwerving van de bloot eigendom, moet wel overeengekomen zijn met de grondeigenaar
- Volgens het gemeentelijk beleid om het bloot eigendom over te nemen.

Een aantal erfpachters heeft zich bij de gemeente gemeld, zij krijgen een informatiebrief. De MvA zou ook zo'n brief willen krijgen.
NOOT: er is geen informatiebrief verzonden, de contacten gaan individueel.
De angst van de hypotheekbanken tegen particuliere erfpacht gaat zelfs zo ver dat het onmogelijk is om een hypotheek te krijgen waarbij de erfverpachter de Universiteit van Amsterdam is.
De notulen worden vastgesteld.

3. Update (lopende) procedures

<u>Honnebier</u>
Het Hof heeft nog vragen gesteld aan de drie deskundigen die deze nog niet hebben beantwoord.

SEBA
De Stichting voor ErfpachtBelangen Amsterdam (SEBA) heeft de gemeente gedagvaard. De gemeente heeft een conclusie van antwoord ingediend. Er volgt nog een schriftelijke ronde.

LM04
De gemeente heeft deze taxatierapporten niet aanvaard omdat:
- een canonpercentage is gebruikt van een ander kwartaal dan gold in het kwartaal van de enz.
- de gemeente van mening was dat de derde deskundige de schijn tegen had van belangenverstrengeling.

Deze zaak ligt nu bij het Hof die moet beslissen of er een nieuwe deskundige moet worden benoemd.

4. Aand tspunten
De heer (niet aanwezig)van zou graag zien dat het tarief van de deskundigen verhoogd werd. De argumenten hiervoor zijn dat het voorbereidingswerk uitgebreider is en het taxeerwerk is ingewikkelder geworden. De voorzitter verzoekt de taxateurs om een voorstel voor tarieven in te dienen.
De heer il aan de erfpachter een brief sturen met daarin een *begroting* voor de te verwachten kosten.
Gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de totale taxatiekosten, dus niet ieder zijn eigen deskundige en de helft van de derde deskundige.

5. Betaling factuur deskundigen
deelt mee dat de factuur van de deskundigen pas betaald wordt, als het definitieve rapport verzonden is. Het rapport is pas volledig als de toelichting er bij zit en de motivering duidelijk is.
Voor KM02 is een nieuw standaardtaxatierapport. De juridische afdeling van de MvA moet er nog nader naar kijken. JZ van het OGA wil er ook nog naar kijken. Binnen een termijn van 2 à 3 weken worden er aandachtspunten aangegeven en met een maand zal een gesprek tussen OGA en MvA plaatsvinden of de nieuwe standaard voldoet aan de eisen van de rechter in eerdere vonnissen.
NOOT: Dit gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden

6. Nieuwe standaarddocumenten CHET/ opdracht taxatie nu gericht aan de gehele commissie
De opdracht komt voortaan vanuit de gemeente, namens de erfpachter, aan de gemeentedeskundige en erfpachtersdeskundige om gezamenlijk de derde deskundige aan te wijzen en gezamenlijk de taxatiecommissie te vormen.

7. Het niet meer overnemen van de vordering indien erfpachters niet betalen
De deskundigen zijn zelf verantwoordelijk voor de vordering bij de nieuwe opdrachten.

8. Rondvraag
De heer ou het op prijs stellen als de gegevens per mail aangeleverd werden en vraagt of het mogelijk is de Excellijst te actualiseren tegen de tijd dat de taxatie daadwerkelijk plaatsvindt. merkt op dat de taxateur dat zelf dient te doen. Veel informatie kan

geraadpleegd worden in het Kadaster. Wijzigingen, zoals splitsingen, kunnen doorgegeven worden.

De heer [redacted] eft als vraag of het zo is dat er in de aanbiedingsbrief van de gemeente voor een nieuwe canon bij AB1994 ook een voorstel in staat om verlengd af te kopen. Dit is zo.

9. Sluiting om 17.15 uur