Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

**Portefeuille Programma en Regie**
**Bureau Erfpacht**

# Memo

| | |
|---|---|
| Aan | [redacted] |
| Van | directeur OGA (behandelend ambtenaar mr. [redacted]) |
| Kopie aan | -- |
| Datum | 22 januari 2014 |
| Kenmerk | -- |
| Onderwerp | Vragen d.d. 21 januari 2014 inzake de deskundigenprocedure bij CHET |

---

**Gevraagde beslissing:**

Kennis te nemen van de beantwoording van de door u op 21 januari 2014 gestelde vragen met betrekking tot de CHET deskundigenprocedure.

**Inleiding**
Op 21 januari heeft u de navolgende twee vragen aan OGA gesteld:

*"1. Kan nog een keer de procedure uiteengezet worden hoe de deskundigen tot hun oordeel komen (dit was al opgenomen in een eerder stuk)?. Kan daarbij ook heel helder onder elkaar gezet worden wat de verschillende stappen zijn in die procedure en hoeveel tijd daar over heen gaat (vanaf de eerste brief van OGA t/m moment van ingaan nwe canon)?*
*En daarbij een wat lastigere vraag omdat we ons beseffen dat het geen zwart/wit antwoord is: Kan de gemeente bijvoorbeeld de door haar aangewezen 'deskundige' wel kunnen gaan instrueren van vandaag op morgen? En wat zouden daarvan indicatief de consequenties kunnen zijn? (dat er ook een andere derde wordt aangewezen, en er wellicht uiteindelijk een ander oordeel uitkomt etc?)?*

*2. Stel we vragen vrijdagochtend drie 'wijzen' om een oordeel te geven over de taxaties van 'deskundigen'. Dus hoe die tot stand komen, of men het eens is met uitkomsten, of die recht doen aan de grondwaarde gezien de omstandigheden etc… Bijvoorbeeld door hen een random sample van 20 rapporten te laten beoordelen, of een methode naar eigen keus te laten kiezen. Binnen hoeveel tijd zouden dan, gegeven dat het bloedspoed heeft, deze vooraanstaande wijzen een rapport met hun bevindingen over de taxatiepraktijk kunnen opleveren?*
*En daarbij weer een voor in het achterhoofd, maar niet om nu de tijd in te stoppen: wie o wie vragen we dan als die drie?"*

**Beantwoording vraag 1.**

De Canon Herziening Einde Tijdvak behelst niet alleen een herziening van de canon maar ook een herziening van de Algemene Bepalingen. Voor alle AB's geldt dat de herziening

van de Algemene Bepalingen een bevoegdheid van de gemeente is maar geen verplichting. De gemeente zou kunnen besluiten af te zien van het aanzeggen van nieuwe AB's. Voor wat betreft de herziening van de canon is dit anders. Herziening van de canon is iets waar de erfpachter altijd een beroep op kan doen op grond van de AB's. Als de gemeente de canonherzieningsprocedure niet zou opstarten kan deze door de erfpachter worden afgedwongen. De erfpachter heeft dus altijd recht op herziening van de canon bij einde tijdvak.

De CHET procedure is vastgelegd in de AB's. Het hangt van de betreffende AB's af hoe de procedure exact verloopt. De termijnen verschillen iets van elkaar. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat een volledige CHET procedure - vanaf aanzegging nieuwe AB's tot passeren CHET akte - tussen de 4 en 5 jaar in beslag neemt. Hierna een beknopt overzicht:

**CHET onder de AB 1915/1934/1937/1955**

- er wordt **géén gemeentelijke aanbieding** gedaan
- uiterlijk **4 jaar** voor het einde van het tijdvak moeten de nieuwe AB's worden aangezegd. Als de gemeente dat niet tijdig doet verliest ze haar recht nieuwe AB's aan te zeggen en blijven de oude AB's van kracht in het volgende tijdvak.
- Canonvaststelling geschiedt door middel van de deskundigenprocedure.
- De canon voor het nieuwe tijdvak moet uiterlijk **1 jaar** voor het einde van het tijdvak worden aangezegd. Als dat niet gebeurt schuift de ingangsdatum van de nieuwe canon op.

**CHET onder de AB 1966**

- er wordt uiterlijk **2 jaar** voor einde tijdvak een **gemeentelijke aanbieding** gedaan
- uiterlijk **4 jaar** voor het einde van het tijdvak moeten de nieuwe AB's worden aangezegd. Als de gemeente dat niet tijdig doet verliest ze haar recht nieuwe AB's aan te zeggen en blijven de oude AB's van kracht in het volgende tijdvak.
- Indien de gemeentelijke aanbieding **niet expliciet door de erfpachter wordt geaccepteerd** geschiedt canonvaststelling door middel van de deskundigenprocedure.
- De canon voor het nieuwe tijdvak moet uiterlijk **1 jaar** voor het einde van het tijdvak worden aangezegd. Als dat niet gebeurt schuift de ingangsdatum van de nieuwe canon op.

**CHET onder de AB 1994**

- er wordt uiterlijk **3 jaar** voor einde tijdvak een gemeentelijke aanbieding gedaan
- uiterlijk **3 jaar** voor het einde van het tijdvak moeten de nieuwe AB's worden aangezegd. Als de gemeente dat niet tijdig doet **verliest ze niet haar recht** nieuwe AB's aan te zeggen maar gaan de nieuwe AB's pas gelden **3 jaar** na de datum dat de AB's alsnog zijn aangezegd.

- Indien de gemeentelijke aanbieding niet wordt geaccepteerd geschiedt canonvaststelling door middel van de deskundigenprocedure.
- De canon voor het nieuwe tijdvak moet uiterlijk **1 jaar** voor het einde van het tijdvak worden aangezegd. Als dat niet gebeurt schuift de ingangsdatum van de nieuwe canon op.

**CHET onder de AB 2000**

- er wordt uiterlijk 3 jaar voor einde tijdvak een gemeentelijke aanbieding gedaan
- uiterlijk 3 jaar voor het einde van het tijdvak moeten de nieuwe AB's worden aangezegd. Als de gemeente dat niet tijdig doet **verliest ze niet haar recht** nieuwe AB's aan te zeggen maar gaan de nieuwe AB's pas gelden **3 jaar** na de datum dat de AB's alsnog zijn aangezegd.
- Indien de gemeentelijke aanbieding **niet wordt geaccepteerd** geschiedt canonvaststelling geschiedt door middel van de deskundigenprocedure.
- De canon voor het nieuwe tijdvak moet uiterlijk **1 jaar** voor het einde van het tijdvak worden aangezegd. Als dat niet gebeurt schuift de ingangsdatum van de nieuwe canon op.

**Start CHET procedure door deskundigen**

De CHET procedure door deskundigen wordt gestart door een brief van de gemeente waarin de erfpachter wordt verzocht om een deskundige aan te wijzen. Als de erfpachter dat heeft gedaan stuurt de gemeente aan de door de erfpachter aangewezen deskundige en de door de gemeente aangewezen deskundige een verzoek om voor het betreffende erfpachtrecht de canon en grondwaarde voor het komende tijdvak vast te stellen. Tevens wordt aan deze twee deskundigen verzocht om samen een derde deskundige aan te wijzen.

Het verzoek van de gemeente bevat verder **geen instructie** over hoe de deskundigen tot een oordeel moeten komen. Wel is vermeld dat ze:

- rekening moeten houden met de AB's die in het volgende tijdvak van toepassing worden (die verplichting vloeit voort uit de AB's);
- dat ze voor een bepaalde datum klaar moeten zijn (omdat de gemeente uiterlijk 1 jaar voor einde tijdvak de canon moet aanzeggen (vloeit voort uit jurisprudentie)

De deskundigen zijn verder volledig vrij in het bepalen van een methode om tot de canon te komen. De AB's bevatten verder geen aanknopingspunten en instructies. Ook de gemeente geeft geen instructies mee. In diverse juridische procedures heeft de gemeente ook steeds betoogd dat het de bedoeling is geweest om deskundigen volledig vrij te laten. De rechtbank heeft daar recentelijk (SEBA procedure uitspraak 5 juni 2013) het navolgende over bepaald:

> *"Al met al moet worden geoordeeld dat de Gemeente noch eisers kunnen voorschrijven op welke wijze, met welke uitgangspunten en met welke rekenmethoden deskundigen de nieuwe canon zouden moeten vaststellen. De deskundigen zijn daarin in beginsel vrij en zij zullen op basis van eigen deskundigheid – intuitie, kennis en ervaring van de markt – in onderling overleg tot beslissingen moeten komen. Uit hetgeen in 4.18 is overwogen volgt dat de deskundigen binnen de kaders van de akten van uitgiften en de AB-en zijn gebleven door te besluiten bij de herziening van de canon de actuele grondwaarde tot uitgangspunt te nemen. Voor het overige is er destijds juist voor gekozen om de wijze van canonherziening buiten de invloed van partijen te houden. Eisers en de Gemeente hebben hierop in zoverre slechts invloed dat zij één van de deskundigen kunnen benoemen en desgewenst vooraf vragen kunnen stellen en opmerkingen mogen maken."*

**Meegeven van instructies aan gemeentedeskundige**
Vraag is of de gemeente haar eigen deskundige een opdracht of instructies mee mag geven. In beginsel kan dat, het is ook niet uitgesloten dat erfpachters dat ook doen. De vraag is echter in hoeverre de gemeente daar het uiteindelijke deskundigenrapport kan beïnvloeden.
De deskundigen komen met zijn drieën tot een oordeel. Ze zullen het dus samen eens moeten worden over de te hanteren methode. Het kan dus heel goed zo zijn dat de instructie die de gemeente (of de erfpachter) aan haar deskundige meegeeft uiteindelijk niet wordt gevolgd omdat de deskundigen er geen consensus over kunnen bereiken.
In het geval dat de deskundigen er onderling helemaal niet uit komen kan dat er zelfs toe leiden dat de opdracht wordt teruggegeven en dat opnieuw moet worden begonnen met andere deskundigen. Een dergelijke vertraging zal er zeker toe leiden dat de canon pas op een later moment bekend wordt en dus ook pas later verschuldigd wordt.

De vraag kan overigens worden gesteld of ook de gemeentedeskundige zich heel veel zal aantrekken van de instructies van de gemeente. Het taxeren van vastgoed is geen zuivere wiskunde en verschillende methoden kunnen leiden tot een verschillende uitkomst. De rekenkamer merkte daar recentelijk over op:

> *"Verder concludeert de Rekenkamer dat de gemeente en de deskundigen verschillende methodes hanteren om de canon van een erfpachtrecht te bepalen, doch dat beide methodes voor- en nadelen hebben en verdedigbaar zijn*."

Instrueren van deskundigen zou bij de betreffende deskundige tot de indruk kunnen leiden dat de gemeente "het beter weet" dan de deskundige.

Indien de gemeente zou besluiten om aan haar deskundige meer instructies mee te geven bestaat wel het gevaar dat dit tot negatieve publiciteit zal leiden. In het verleden heeft

de gemeente in verschillende juridische procedures het verwijt gekregen dat ze de taxateurs van de Makelaars Vereniging Amsterdam (MVA) instrueerde. Dat heeft de gemeente altijd weersproken. Ook heeft de rechter meerdere malen geoordeeld dat er geen sprake is van instructies aan taxateurs van de MVA. Als we nu toch onze eigen deskundige meer gaan instrueren zal dat dus mogelijk ophef veroorzaken.

**Einde CHET procedure**
Voor alle AB's geldt dat het erfpachtrecht formeel pas wordt gewijzigd nadat de CHET is vastgelegd in een notariële akte ("CHET akte") en deze akte is ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster)[1]. Dit geldt zowel voor CHET op basis van een geaccepteerde gemeentelijke aanbieding als een CHET op basis van een deskundigenrapport. De akte moet volgens de AB's uiterlijk **6 maanden** na aanzegging van de canon aan de erfpachter worden gepasseerd.

**Beantwoording vraag 2.**
*2. Stel we vragen vrijdagochtend drie 'wijzen' om een oordeel te geven over de taxaties van 'deskundigen'. Dus hoe die tot stand komen, of men het eens is met uitkomsten, of die recht doen aan de grondwaarde gezien de omstandigheden etc… Bijvoorbeeld door hen een random sample van 20 rapporten te laten beoordelen, of een methode naar eigen keus te laten kiezen. Binnen hoeveel tijd zouden dan, gegeven dat het bloedspoed heeft, deze vooraanstaande wijzen een rapport met hun bevindingen over de taxatiepraktijk kunnen opleveren?*
*En daarbij weer een voor in het achterhoofd, maar niet om nu de tijd in te stoppen: wie o wie vragen we dan als die drie?"*

Er zijn twee mogelijkheden om de beoordeling van de taxaties vorm te geven. Allereerst kan een commissie van wijzen ingaan op de taxatiemethode. Een andere manier is de commissie van wijzen zelf de grondwaarde te laten bepalen en deze volgens te vergelijken met de grondwaarden waar verschillende deskundigen op uit komen.

**Laten beoordelen van de taxatiemethode van 'deskundigen' door deskundigen**
Een commissie bestaande uit bijvoorbeeld vooraan staande taxateurs van de grote makelaarskantoren (niet aangesloten bij de MvA of NVM) zoals Jones Lang LaSalle, CBRE en Savills. De discussie bij beoordelen van de taxatiemethode zal zich hoogst waarschijnlijk gaan concentreren op de afslag die deskundigen doen wegens erfpacht (circa 30% van de grondwaarde) en de depreciatiefactor (40%). De andere gegevens (marktwaarde en stichtingskosten) doorgaans objectief onderbouwd met marktgegevens.
De afslag wegens erfpacht en de depreciatiefactor zijn moeilijk of niet te onderbouwen met marktgegevens. Dit zijn geen factoren die duidelijk in markt waarneembaar. Het blijft dan de mening van taxateur A tegen taxateur B.

---

[1] In de CHET akte passeert nadat het nieuwe tijdvak reeds is ingegaan kan in de akte worden bepaald dat de wijziging van het erfpachtrecht met terugwerkende kracht in werking treedt.

Een ander nadeel is dat ook de SEBA in haar rechtzaak de taxatierapporten in twijfel trekt van deskundigen. Als de commissie van wijzen dat ook doet verzwakt dat de positie van de gemeente in de procedure. Bovendien kan het er op uitdraaien dat de commissie van wijzen een oordeel velt over bijvoorbeeld de depreciatiefactor van de gemeente van 25%, moeten de gemeente als gevolg daarvan de depreciatiefactor bijstellen (onafhankelijk van de vernieuwing) en wordt er onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de canonherzieningsprocedure bij einde tijdvak een hele andere is dan de canonherzieningsprocedure bij overdracht.

**Voordeel**

- Korte doorlooptijd mogelijk (circa drie weken)
- De beoordeling van de taxatierapporten kan eventueel worden gebruikt in gerechtelijke procedures (wanneer de taxatierapporten worden herbevestigd door de commissie van wijzen)

**Nadeel**

- Uitkomst van grote invloed op huidig gemeentelijke beleid (onafhankelijk van vernieuwing)
- Beoordelen van de rapporten op dit moment ongewenst in verband met het hoger beroep van de SEBA in de rechtzaak
- Het feit dat de canon in het huidige systeem tijdens de woonduur wordt bepaald kan een waardedrukkend effect hebben op de grondwaarde (in vergelijking met canonbepaling op het koopmoment). Dit komt bij het beoordelen van de taxatierapporten niet aan de orde.
- Het diskwalificeren van de taxatierapporten is “niet netjes” naar de deskundigen, en zeker niet naar de door de gemeente ingeschakelde deskundigen, toe terwijl wij nog lang van hen afhankelijk blijven.

**Wetenschappelijke grondwaardebepaling**

Een geheel andere benadering is om wetenschappers de markt- en grondwaarde onafhankelijk te laten bepalen (zonder daarbij de taxatierapporten te betrekken). Hiervoor zouden bijvoorbeeld [redacted] (hoogleraar VU en auteur van Stad en Land) en Marc Francke (hoogleraar UvA) gevraagd kunnen worden. Zij beschikken al over de benodigde data en kunnen op basis van een regressieanalyse een schatting doen van de markt- en grondwaarde per gebied. Deze commissie zou bijvoorbeeld onder voorzitterschap van [redacted] gesteld kunnen worden.

De vraag aan de commissie wordt om de markt- en grondwaarde per m² gbo per gebied/buurt/straat te bepalen. De definitie van de grondwaarde is daarbij gelijk aan de definitie van de grondwaarde zoals deze in het stuk over het canonpercentage wordt geduid. Daarmee sluit de door de commissie van wijzen bepaalde grondwaarde naadloos aan op het advies van Francke en Frijns over het canonpercentage.

Vervolgens kan er worden getest of de voorgestelde formule recht doet aan de door deze commissie bepaalde grondwaarde. Mocht de formule tot een te hoge grondwaarde leiden, kan deze worden bijgesteld zodat de grondwaarde op basis van de formule niet te hoog uitkomt.
Een verschil van grondwaarde met de taxatierapporten kan dan worden verweten aan het andere oude systeem en/of ondeskundigheid van de taxateurs zonder dit nader te duiden. De “techniek” van het vernieuwde erfpachtstelsel is dan op zichzelf beoordeeld/bepaald door “wijzen”.
De doorlooptijd zal naar verwachting langer dan drie weken zijn. Uiteraard is er nog geen contact opgenomen met genoemde personen en is een en ander afhankelijk van hun tijd.

**Voordeel**

- De beoordeling staat geheel los van het huidige systeem van deskundigenprocedures en daarmee worden de taxatierapporten niet gediskwalificeerd.
- Het advies kan los gezien worden van de lopende rechtzaak met de SEBA (advies gaat over een nieuw systeem, niet het huidige systeem)
- Er wordt een onafhankelijk toets van de voorgestelde formule verkregen, daardoor is de formule van A tot Z onafhankelijk bepaald (nu is alleen de wijze van het bepalen van het canonpercentage onafhankelijk bepaald).
- De grondwaardebepaling is in lijn met de wijze waarop de formule voor het canonpercentage is gebaseerd.

**Nadeel**

- Het advies kan invloed hebben op het huidige grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften (te laag dan wel te hoge prijzen bij uitgiften)
- Een dergelijk onderzoek neemt doorgaans meer tijd in beslag dan drie weken.

**Advies OGA**

OGA adviseert er voor te kiezen de grondwaarde geheel extern en wetenschappelijk te laten bepalen. Op deze manier wordt voorkomen dat de beoordeling van deskundigenrapporten tegen de gemeente gebruikt wordt in juridische procedures. Het is in het belang van de gemeente en erfpachters dat taxatierapporten niet maseel door de rechter worden vernietigd. Dit geeft veel onzekerheid bij erfpachters en zijn eindeloze slepen procedures. Door een wetenschappelijke benadering wordt het nieuwe systeem als het ware helemaal opnieuw “ontworpen”.

[redacted] (OGA)