Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie –intern

Aan MT Bureau Erfpacht
Van 5.1.2e
Kopie aan -

Datum 29 januari 2010
Kenmerk -
Onderwerp criteria taxatierapport erfpachtpercelen met een woonbestemming

---

1. Inleiding: NLVE-vonnis 25 maart 2009

1.1 Op 25 maart 2009 heeft de rechtbank te Amsterdam vonnis gewezen in een procedure aangespannen tegen de gemeente Amsterdam door de Nederlandse Vereniging van Erfpachters en een aantal erfpachters. De rechtbank vernietigt in haar vonnis de betrokken taxatierapporten die in het kader van de CHET-procedure zijn opgesteld.

1.2 De rechtbank is van oordeel dat achteraf uit de motivering van een taxatierapport duidelijk (controleerbaar) moet blijken 'op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen'. De rechtbank stelt vast dat uit de taxatierapporten niet blijkt welke factoren een rol hebben gespeeld bij de waardebepaling door de deskundigen.

1.3 Daarnaast blijkt, aldus de rechtbank, 'niet dat en op welke wijze partijen met het oog op het beginsel van hoor en wederhoor in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken of vragen te stellen aan de deskundigen'.

1.4 Het ontbreken van een deugdelijke motivering en het niet toepassen van het beginsel van hoor en wederhoor zijn voor de rechtbank voldoende grond om tot vernietiging van de taxatierapporten over te gaan.

2. Standpunt Bureau Erfpacht NLVE-vonnis

2.1 Bureau Erfpacht heeft naar aanleiding van het vonnis van de rechtbank besloten dat de richting die de rechtbank in haar vonnis aangeeft in de praktijk gevolgd dient te worden. Het is wenselijk – met name vanuit de gedachte dat het draagvlak voor het erfpachtstelsel in Amsterdam verstevigd dient te worden – dat het voor een erfpachter inzichtelijk en begrijpelijk is op welke wijze een nieuwe canon tot stand komt. Hierin is een belangrijke de reden gelegen dat BE heeft afgezien van het instellen van hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank.

2.2 Concreet houdt dit voor toekomstige CHET-procedures die worden uitgevoerd door BE in: 1) dat de deskundigen minimaal de door de rechtbank in haar vonnis gestelde norm(en) in acht moeten nemen bij het opstellen van een taxatierapport in het kader van een CHET, en;

2) dat BE in de toekomst taxatierapporten kritischer dient te toetsen en er op dient toe te zien dat de inhoud en de wijze van tot stand komen van de taxatierapporten minimaal voldoen aan de door de rechtbank in haar vonnis gestelde normen.

3. Uitwerking Bureau Erfpacht

3.1 BE heeft binnen het OGA overleg gevoerd met de afdelingen Vastgoedadvisering en Verwerving & Beheer om zo te komen tot een intern toetsingskader voor toekomstige taxatierapporten van erfpachtrechten met een woonbestemming. Hieruit zijn de volgende (niet-limitatieve) criteria naar voren gekomen (bijlage), die in een individueel geval (in meer of mindere mate) meegewogen dienen te worden bij de (interne) toetsing door BE van taxatierapporten in het kader van een CHET.

NB1: het is niet mogelijk exacte/vastomlijnde criteria te geven die in elk geval gelden en door beheerders steeds eenvoudig toepasbaar zijn. Het is om deze reden van belang dat de waardering van taxatierapporten in het licht van het NLVE-vonnis vooraf in de teams wordt besproken, hierbij de achtergronden worden toegelicht en de beheerders wordt geadviseerd bij twijfel overleg plegen met de juristen van BE.

NB2: indien de gemeente en erfpachters zich blijvend kritisch opstellen ten aanzien van toekomstige taxatierapporten en hun bezwaren steeds tijdig (bij voorkeur gedurende de concept-fase) melden aan de deskundigen, is de verwachting dat er op den duur een nieuw 'standaard' taxatierapport ontstaat dat voldoet aan de eisen die de rechtspraak stelt. De inzet van BE zal aldus direct bepalend zijn voor het ontstaan van heldere toetsbare taxatierapporten.

BIJLAGE

Interne criteria taxatierapport erfpachtpercelen met een woonbestemming.

A. Logische rekensom. Een taxatierapport dient in zijn geheel (achteraf) als een logische rekensom nagerekend te kunnen worden. Daarbij dienen uitdrukkelijk alle bedragen die tot de uiteindelijke nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon hebben geleid te worden genoemd en te zijn voorzien van een heldere toelichting. Kort gezegd dient uit de motivering van de deskundigen op welke wijze (controleerbaar) de uitkomsten tot stand zijn gekomen.

B. Bestemming. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken van welke bestemming de deskundigen zijn uitgegaan bij hun taxatie en waar zij deze bestemming aan hebben ontleend (dit zal doorgaans de akte moeten zijn). In gevallen waarbij het gebruik van de erfpachter afwijkt van de geldende bestemming, dient tevens vermeld te worden welke publiekrechtelijke bestemming er geldt voor het perceel. Tot slot dient uit het rapport te blijken op welke wijze rekening is gehouden met de gehanteerde bestemming(en) en/of de afwijkingen daarvan.

C. Bijzondere bepalingen en/of omstandigheden. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken of er bijzondere bepalingen en/of andere omstandigheden gelden die de 'omvang' en/of 'inhoud' van het recht van erfpacht beperken (bijvoorbeeld toepasselijke bijzondere bepalingen, looptijd, publiekrechtelijke beperkingen etc) en op welke wijze met deze omstandigheden bij de taxatie rekening is gehouden.

D. Comparatieve methode. Doorgaans wordt bij de taxatie van een erfpachtrecht met woonbestemming de comparatieve taxatiemethode gehanteerd. Dit wil zeggen dat voor het vaststellen van de waarde van het erfpachtrecht het desbetreffende erfpachtrecht wordt vergeleken met andere erfpachtrechten (en/of objecten op vol eigendom), dit zijn zogenaamde marktreferenties. Hierbij is het van groot belang dat in het rapport expliciet wordt aangegeven:
1) welke marktreferenties er zijn gebruikt (aldus vermelding van de transacties/percelen die bij de vergelijking zijn betrokken, inclusief datum transactie en koopprijs);
2) waarom deze marktreferenties geschikt zijn te dienen als referentie bij de desbetreffende taxatie;
3) waarom er wel/geen sprake is van een waardeverschil tussen het getaxeerde erfpachtrecht en de gehanteerde marktreferenties en op welke wijze hier door de deskundigen rekening mee is gehouden.

E. Vergelijking vol eigendom of recht van erfpacht. Indien in het rapport een vergelijking heeft plaatsgevonden met vol eigendom, dient uit het rapport te blijken dat het recht van erfpacht is eerst is gecorrigeerd naar vol eigendom, alvorens de vergelijking heeft plaatsgevonden. NB: wordt er daarentegen vergeleken met (een) ander(e) recht(en) van erfpacht, dan dient er uiteraard niet nogmaals een correctie in verband met erfpachtsituatie plaats te vinden.

F. Intuïtieve inzichten. Elke taxatie zal onvermijdelijk voor een deel op intuïtief inzicht van de deskundigen zijn gebaseerd. Het is echter van belang dat de deskundigen in

hun rapport specifiek aangeven welke onderdelen van het rapport op intuïtief inzicht zijn gebaseerd.

G. Depreciatiefactor. Doorgaans wordt door de deskundigen een depreciatiefactor (van 40%) toegepast vanwege het feit dat het in erfpacht uitgegeven perceel 'bebouwde grond' betreft. Het is echter van belang dat de deskundigen uitdrukkelijk in hun rapport motiveren waarom zij in een concreet geval 1) een depreciatiefactor toepassen en 2) waarom zij het gekozen percentage (van doorgaans 40%) hanteren.

H. Afsplitsing grondwaarde. In de regel wordt voor de vaststelling van de grondwaarde de grondwaarde van de waarde van het gehele object afgesplitst. Hierbij wordt in Amsterdam vrijwel altijd (ongeacht de concrete locatie) een percentage van ongeveer 22% gehanteerd (op basis van de regel 1/3 grond en 2/3 opstal). Dit is echter niet altijd juist (in sommige gevallen geldt in Amsterdam bijvoorbeeld 50/50). De deskundigen dienen derhalve in hun rapport uitdrukkelijk te motiveren waarom zij voor het gehanteerde percentage hebben gekozen.

I. Standaard canonpercentage. Doorgaans worden door de deskundigen standaard canonpercentages gehanteerd die zijn vastgesteld door The Amsterdam School of Real Estate (ASRE). De deskundigen dienen in hun rapport uitdrukkelijk aan te geven op welke wijze de gehanteerde (standaard) canonpercentages tot stand zijn gekomen (rekenmethode).

J. Stand van het getaxeerde. Doorgaans treft men in een taxatierapport aan dat het getaxeerde (bijvoorbeeld) op 'redelijke tot goede stand gelegen' is gelegen. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de taxateurs hierbij hebben laten meewegen.

K. Kwaliteit/staat van het getaxeerde. Doorgaans treft men in een taxatierapport aan dat de bebouwing/het bouwblok (bijvoorbeeld) van 'gemiddelde kwaliteit' is. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de taxateurs hierbij hebben laten meewegen. Hierbij kan gedacht worden aan een (standaard)lijst van bouwkundige elementen die de taxateurs bij hun taxatie hebben laten meewegen.

L. Genormeerde factoren. Indien in het taxatierapport gebruik wordt gemaakt van genormeerde factoren, zoals bijvoorbeeld 'genormeerde opstal', 'genormeerd onderhoud' en 'genormeerde verkoopwaarde', dient uit het rapport te blijken welke factoren zijn meegewogen bij het vaststellen van de gehanteerde norm en/of hoe deze norm tot stand is gekomen.

M. Verrekening kavelgrootte. Bij de taxatie van een bouwblok vindt er vaak een verrekening plaats in verband met het verschil in kavelgrootte van de onderscheiden erfpachtrechten. Indien een dergelijke verrekening plaatsvindt, is het van belang dat de deskundigen uitdrukkelijk aangeven welke verrekeningen er hebben plaatsgevonden (inclusief uitgevoerde berekeningen).

N. Berekeningen. In elk geval dient nagerekend te worden of de in het taxatierapport opgenomen berekening correct zijn uitgevoerd.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

O. Het beginsel van hoor en wederhoor. Bij het opstellen van hun taxatierapport dienen de deskundigen zowel de erfpachter als de gemeente in de gelegenheid te stellen op- en aanmerkingen te maken ten aanzien van de uitgevoerde taxatie. Dit kan eenvoudig door partijen tijdig in het bezit te stellen van een concept taxatierapport. Uit het definitieve rapport dient uiteindelijk uitdrukkelijk te blijken op welke wijze er toepassing is gegeven aan dit beginsel van hoor- en wederhoor, welke relevante opmerkingen er eventueel zijn gemaakt door partijen en hoe deze opmerkingen zijn weerlegd, dan wel in het rapport zijn meegewogen.