Opzet werkinstructie aanwijzen deskundige en beoordelen deskundigenrapport

- Inleiding:
* Aanleiding voor het opstellen van de werkinstructie (NLVE-vonnis, regels van aanbesteding)

- Het bepalen van een geschikte deskundige:
* Particuliere erfpachters
* Bedrijfsmatige erfpachters
* Regels van aanbesteding

- Het aanwijzen van een deskundige
* Standaarddocumenten gebruiken
* De aan te leveren informatie

- Termijnen
* Welke termijnen zijn van toepassing
* Welke sancties zijn er

- Beoordeling van een deskundigenrapport
* Aan welke eisen moet een deskundigenrapport voldoen (notitie van 5.1.2e gebruiken)

Inleiding:

De aanleiding voor het maken van deze werkinstructie is met name het vonnis van de Rechtbank Amsterdam van 25 maart 2009 geweest (hierna: NLVE-vonnis). Daarnaast is het van belang de regels van aanbesteding, waarvan vooralsnog niet duidelijk is of deze van toepassing zijn op de opdracht die wordt verstrekt aan deskundigen, alsmede de regels van staatssteun niet te vergeten bij het aanwijzen van een deskundige.

In het NLVE-vonnis is bepaald dat de in die juridische procedure betrokken deskundigenrapporten niet voldoende gemotiveerd en onderbouwd zijn. Daarbij heeft de rechter geoordeeld dat uit het deskundigenrapport moet blijken of en op welke wijze partijen de mogelijkheid hebben gekregen om opmerkingen te maken en vragen te stellen aan de deskundigen (het beginsel van hoor en wederhoor). De rechter heeft de betrokken deskundigenrapporten dan ook vernietigd.

De deskundigen hebben jarenlang rapporten aangeleverd die vergelijkbaar zijn met de vernietigde rapporten. Het oordeel van de rechter heeft er dan ook toe geleid dat Bureau Erfpacht kritischer naar de deskundigenrapporten is gaan kijken. Rapporten in de stijl van de vernietigde rapporten worden niet langer geaccepteerd. Wanneer rapporten onduidelijkheden bevatten of onvoldoende onderbouwd zijn, wordt hierover navraag gedaan bij de betreffende deskundigencommissie.

Bij een canonherziening bij het einde van het tijdvak kiest de erfpachter er in vrijwel alle gevallen voor om de grondwaarde en de canon te laten bepalen door deskundigen. Het is dan ook van belang dat de gehele procedure, van het aanwijzen van een deskundige tot de ontvangst en beoordeling van het deskundigenrapport, goed verloopt. Deze werkinstructie helpt de beheerder daarbij. Voor de leesbaarheid van deze werkinstructie dient de inhoud van de werkinstructie “Canonherziening bij het einde van het tijdvak” bekend te zijn.

Hoofdstuk 1: Het bepalen van een geschikte deskundige

Voor het bepalen van een geschikte deskundige moet eerst gekeken worden naar het “soort” erfpachtrecht. Onderscheid wordt gemaakt tussen een erfpachtrecht gelegen in een woongebeid en een erfpachtrecht gelegen op een bedrijventerrein.

Erfpachtrecht gelegen in een woongebied

Een dergelijk erfpachtrecht zal veelal de bestemming “wonen” hebben. Het is echter ook mogelijk dat een erfpachtrecht dat is gelegen in een woongebied de bestemming “winkel” of “kantoor” o.i.d. heeft. In dat geval betreft het over het algemeen kleine winkels en kantoren, bijvoorbeeld een winkel op de begane grond met woningen daarboven of een kantoor aan huis.

Voor de waardering van een dergelijk erfpachtrecht in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak, is er een aantal deskundigen waar door Bureau Erfpacht een beroep op kan worden gedaan. De lijst van namen en contactgegevens van deze deskundigen zijn te vinden in **Bijlage 1**. Deze deskundigen zijn allemaal aangesloten bij de Makelaarsvereniging Amsterdam en zijn bekend met het waarderen van erfpachtrechten in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak. Naast het waarderen van erfpachtrechten met een woonbestemming zijn deze deskundigen tevens bekwaam in het waarderen van erfpachtrechten in een woongebied met de bestemming “kantoor” of “winkel” o.i.d.

Veel van de in Bijlage 1 vermelde deskundigen hebben in bepaalde gebieden in de stad in het verleden veelvuldig erfpachtrechten gewaardeerd in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak. Dit betekent echter niet dat deze deskundigen altijd aangewezen dienen te worden in het geval van een canonherziening in dat gebied. Hier zijn geen afspraken over gemaakt en de deskundigen hebben geen enkel recht om aangewezen te worden. Bureau Erfpacht is juist van mening dat elke deskundige een erfpachtrecht gelegen in een woongebied in elk gebied van de stad moet kunnen waarderen. Er mag geen sprake zijn van een specialiteit met betrekking tot erfpachtrechten in een bepaald gebied in de stad.

Tarieven
In het verleden (2000/2001) hebben de deskundigen minimumtarieven bekend gemaakt. Een door de gemeente en de deskundigen ondertekend document waar de te hanteren tarieven in op zijn genomen is er echter niet. De deskundigen hebben sinds 2000/2001 altijd ongeveer dezelfde tarieven gehanteerd. Deze tarieven zijn nooit geïndexeerd. Nu de gemeente naar aanleiding van het NLVE-vonnis strengere eisen gaat stellen aan de deskundigenrapporten, is het aannemelijk dat de deskundigen hogere tarieven in rekening zullen brengen.

Erfpachtrechten gelegen op een bedrijventerrein
Dergelijke erfpachtrechten liggen in het algemeen in de grootstedelijke gebieden. Bij deze erfpachtrechten komen veel verschillende bestemmingen (naast elkaar) voor. Het komt regelmatig voor dat een erfpachtrecht een ongebruikelijke bestemming heeft. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende bestemmingen: kookstudio, datacentrum, switch-house, ontwerpstudio's e.d.
Naast deze afwijkende bestemmingen komen de bestemmingen "kantoor" en "bedrijfsruimte" veelvuldig voor. In veel gevallen betreft het tevens grote complexen.

Voor de waardering van deze erfpachtrechten in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak is van belang dat de deskundige bekwaam is in het waarderen van bedrijfsonroerend goed (BOG). De deskundigen waar Bureau Erfpacht een beroep op kan doen voor de waardering van een erfpachtrecht gelegen op een bedrijventerrein in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak zijn opgenomen in **Bijlage 2**.

Tarieven
Met de deskundigen die gespecialiseerd zijn in het waarderen van bedrijfsonroerend goed zijn ook geen afspraken gemaakt over de te hanteren te tarieven. Als gevolg van het feit dat er veel verschillende bestemmingen (naast elkaar) voorkomen, is het voor de deskundigen niet mogelijk om een vast tarief te hanteren.

Bij het bepalen van deze groep deskundigen is wel gelet op het tarief dat gehanteerd wordt voor een gemiddelde waardering van een erfpachtrecht met een bedrijfsmatige bestemming. Tevens zijn de tarieven van de verschillende deskundigen onderling vergeleken. Met de deskundigen is de afspraak gemaakt dat contact met Bureau Erfpacht wordt opgenomen indien de deskundigen naar aanleiding van de verstrekte opdracht verwachten dat het tarief substantieel hoger is dan gemiddeld het geval is.

Het feit dat de waardering van een erfpachtrecht met een bedrijfsmatige bestemming enige specialisatie van de deskundige vraagt en het vaak grote complexen betreft, zorgt er voor dat de tarieven van deze deskundigen hoger zullen zijn dan de tarieven van deskundigen die erfpachtrechten waarderen gelegen in woongebieden.

De regels van aanbesteding/staatssteun
Zoals in de inleiding reeds vermeld, is het van belang bij het aanwijzen van een deskundige de regels van aanbesteding en staatssteun in het achterhoofd te houden. Kort gezegd komen deze regels er op neer dat het een overheid niet is toegestaan opdrachten tot het verrichten van werk, het verlenen van diensten of het verrichten van leveringen boven een vastgesteld bedrag direct aan een partij te verstrekken. Wanneer dit wel wordt gedaan en dit de concurrentie op de markt verstoort, is sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Ten einde de concurrentie tussen bedrijven te stimuleren en alle bedrijven een gelijke kans te geven, is een overheid in bepaalde gevallen verplicht om opdrachten aan te besteden. Kort gezegd houdt dit in dat de overheid kenbaar maakt welke opdracht ze wil verstrekken en dat gegadigde bedrijven zich kunnen inschrijven voor de opdracht. Aan de hand van door de aanbestedende overheid vooraf vastgestelde criteria wordt de opdracht uiteindelijk aan één van de bedrijven die zich hebben ingeschreven gegund.

Zoals reeds vermeld is op dit moment nog niet duidelijk of de regels van aanbesteding van toepassing zijn op het aanwijzen van een deskundige door de gemeente in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak. Tot dit bekend is, is het van belang dat de gemeente in ieder geval niet steeds dezelfde deskundige aanwijst. Het feit dat er twee groepen deskundigen zijn waar de gemeente een beroep op kan doen voor de waardering van een erfpachtrecht, maakt het mogelijk te variëren bij het aanwijzen van een deskundige. Het is van belang dat door de beheerders in de gaten gehouden wordt dat dit daadwerkelijk gebeurt.

Hoofdstuk 2: Het aanwijzen van een deskundige

Wanneer op basis van het voorgaande hoofdstuk bepaald is welke deskundige de gemeente wenst aan te wijzen voor het waarderen van een erfpachtrecht, dient hierover contact te worden opgenomen met de betreffende deskundige. Dit gebeurt door middel van het versturen van een verzoek tot optreden als gemeentedeskundige (standaarddocument 3.01). Wanneer de deskundige bevestigt als gemeentedeskundige te willen optreden, wordt de opdacht tot het waarderen van het erfpachtrecht en het aanwijzen van een derde deskundige verzonden aan de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige tezamen (standaarddocument 3.02).

De aan te leveren informatie
Met de opdracht tot het waarderen van het erfpachtrecht en het aanwijzen van een derde deskundige wordt een aantal documenten aan de deskundigen verzonden. Wanneer er een bouwbloksgewijze canonherziening plaats vindt, worden een tekening van het bouwblok en een lijst van de te waarderen erfpachtrechten meegezonden. Daarnaast wordt in ieder geval de akte van uitgifte in erfpacht verstrekt en eventuele andere akten zoals bijvoorbeeld een splitsingsakte of een akte van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. De op de canonherziening toepasselijke algemene bepalingen en de in het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene bepalingen worden eveneens aan de deskundigen verstrekt.

Naast de hierboven genoemde documenten wordt geen andere informatie aan de deskundigen verstrekt. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste dient de te verstrekken informatie voornamelijk te bestaan uit openbaar te raadplegen gegevens zodat de deskundigen de gegevens zelf op juistheid kunnen controleren. Ten tweede wordt hiermee voorkomen dat de gemeente verweten wordt de deskundigen te veel in een bepaalde richting te sturen. Dit was één van de grieven van de eisers in het NLVE-vonnis en ondanks het feit dat de rechter deze grief heeft verworpen, is het van belang dat de gemeente dit verwijt niet nogmaals krijgt.

Hoofdstuk 3: Ontvangst van het deskundigenrapport

Op grond van de algemene bepalingen dienen de deskundigen het deskundigenrapport binnen een bepaalde termijn aan zowel de erfpachter en de gemeente toe te sturen. Deze termijn verschilt per algemene bepalingen en varieert van twee tot zes maanden te rekenen vanaf de datum dat de gemeentedeskundige en de erfpachterdeskundige de derde deskundige hebben aangewezen.

Of de gemeente een sanctie kan opleggen in het geval de deskundigen het deskundigenrapport niet binnen de gestelde termijn aan de erfpachter en de gemeente heeft toegestuurd, is afhankelijk van de toepasselijke algemene bepalingen. In de Algemene Bepalingen voor voordurende erfpacht 1915 tot en met de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 is opgenomen dat de gemeenteraad zo snel mogelijk drie nieuwe deskundigen aanwijst wanneer het deskundigenrapport niet binnen de gestelde termijn aan de erfpachter en de gemeente is toegestuurd.

Naar aanleiding van het vonnis van de Rechtbank Amsterdam van 3 mei 2000 acht de gemeente het niet wenselijk dat de deskundigencommissie bestaat uit drie eenzijdig door de gemeente aangewezen deskundigen. In het geval dat het deskundigenrapport niet binnen de gestelde termijn aan de erfpachter en de gemeente wordt verzonden is het dan ook niet wenselijk dat de gemeenteraad een nieuwe deskundigencommissie aanwijst. Wanneer een deskundigenrapport niet binnen de gestelde termijn ontvangen is, dient met één van de juridisch beleidsmedewerkers van Bureau Erfpacht contact opgenomen te worden hoe hier mee om te gaan.

Beoordeling van het deskundigenrapport

Zoals reeds vermeld, kijkt de gemeente kritisch naar de deskundigenrapporten. Ten eerste worden de motivering en onderbouwing van de waardering kritisch bekeken. Ten tweede worden ook de berekeningen gecontroleerd. Indien er twijfel bestaat over de toegepaste rekenmethode, dient ook deze gecontroleerd te worden. Dit is in ieder geval noodzakelijk indien een afwijkende rekenmethode wordt toegepast. Voor het laten nakijken van de rekenmethode kan de hulp van de financieel economisch beleidsmedewerker of collega's van de afdeling vastgoedadvisering ingeroepen worden.

Om er voor te zorgen dat alle deskundigenrapporten op dezelfde wijze beoordeeld worden, zijn de eisen waar een deskundigenrapport volgens de gemeente op grond van het NLVE-vonnis minimaal aan moet voldoen vastgelegd. Deze eisen zijn hieronder vermeld en dienen slechts voor intern gebruik. Het is niet de bedoeling dat de deskundigen de deskundigenrapporten afstemmen op de door de gemeente gestelde eisen. Op die manier bestaat de kans dat de gemeente verweten wordt dat ze de deskundigen te veel stuurt bij het waarderen van het erfpachtrecht.

Eisen waar een deskundigenrapport met een woonbestemming aan moet voldoen:
De belangrijkste punten uit het NLVE-vonnis
Interne criteria van BE

Deskundigenrapporten met een bedrijfsmatige bestemming? Zelf criteria voor opstellen

0936