010

Verslag Taxateursoverleg
24 november 2009

Aanwezig: dhr. dhr. , dhr. , dhr.
dhr. , dhr. deskundigen) mw. , dhr. (beiden
JZ), dhr. dhr. mw. , mw. mw
dhr. s, dhr. (vz), mw. (not.) (allen BE).
Afwezig (na afmelding): dhr. rs), dhr.
mw. mw. Dh...

1. Opening / mededelingen
De voorzitter heet iedereen welkom. Er volgt een voorstelronde in verband met de vele nieuwe gezichten.
Van de zijde van de taxateurs is de heer met enkele punten gekomen die bij punt 8 aan de orde komen.

2. Vaststellen notulen d.d. 22 juni 2009
De heer wijst er op dat de zinsnede 'residueel getaxeerd moet worden" bij de tweede alinea van punt 1 te stringent is. De nuancering "residueel getaxeerd kan worden" voldoet beter.
Bij punt 2 heeft nog geen contact opgenomen met de heer doch een afspraak volgt nu.
Bij punt 5 is het vonnis in de zaak niet naar de taxateurs gestuurd. Het vonnis is echter net gewezen en zal opgestuurd worden.
De heer heeft bij punt 7 omtrent de depreciatiefactor een kopie gestuurd van hfd. 9 van de Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 1998 waarin vermeld staat dat de depreciatiefactor in 1994 is ingevoerd omdat men bij bestaande erfpachtrechten niet altijd dezelfde mogelijkheden heeft als bij nieuwbouw.

De notulen worden met de aanpassingen vastgesteld.

3. Gewijzigd beleid t.a.v. taxatierapporten
Bij het vonnis van 25 maart 2009, inzake een geschil waarbij de Gemeente en de NLVE partij waren, zijn negen taxatierapporten vernietigd. Voornaamste redenen voor vernietiging zijn het feit dat de rapporten naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende zijn gemotiveerd alsmede het feit dat er bij het opstellen van de rapporten geen hoor en wederhoor is toegepast.

Er wordt binnen het OGA kritischer naar taxatierapporten gekeken. Aandachtspunten zijn onder meer (doch niet uitsluitend):
- toelichting van de factoren die geleid hebben tot de conclusie dat een object op redelijk tot goede stand is gelegen;
- toelichting van de aspecten van het taxatierapport die intuïtief zijn bekeken;
- de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens het proces van hoor en wederhoor;
- de taxatiemethode die is toegepast.

De gemeente geeft uitdrukkelijk aan dat deze opsomming een eerste oriëntatie van de gemeente betreft en dat hier in de toekomst geen rechten aan kunnen worden ontleend.

De heer merkt op dat ook de MVA kennis heeft genomen van het vonnis en zelf al kritisch bekijkt op welke punten de taxatieprocedure en de rapporten moeten worden aangepast, waarbij rekening moet worden gehouden met het feit dat een en ander wel praktisch uitvoerbaar moet zijn.

De heer merkt op dat hoor en wederhoor al worden toegepast en dat er concept-taxatierapporten worden verstuurd. De conclusie dat een object op redelijk tot goede stand is gelegen, is volgens de heer soms lastig uit te leggen.

4. Uitwerking nieuw taxatierapport door de erfpachtcommissie van de MVA

De heer vertelt dat de MVA hier druk mee bezig is.

5. Start met nieuwe afspraken t.a.v. werkzaamheden deskundigen 1 januari 2010

Bureau Erfpacht blijft het aanspreekpunt voor de taxateurs. Het is nog onduidelijk of er een nieuwe poule van taxateurs moet komen en hoe dit aanbesteed moet worden. Het is de bedoeling dat er 1 januari 2010 een kader is van nieuwe afspraken.
De heer vindt dit als een aankondiging klinken en vraagt of het in overleg gaat.
(hoor zegt dat er tevens gekeken kan worden naar het taxatietarief.

6. Frequentie overleg

Het overleg vindt nu twee maal per jaar plaats en dat wordt voldoende bevonden.

7. Update (lopende) procedures (zijn na het vaststellen van de notulen behandeld)

Procedures

Beethovenstraat

Deskundigen waren gedagvaard omdat de erfpachter niet wilde conformeren aan het advies. Hij vond dat de deskundigen niet op de juiste wijze waren benoemd. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat indien meer dan 50% van de erfpachters in het bouwblok kiest voor een bepaalde deskundige, deze dan is benoemd. De erfpachter was het niet eens met de bouwbloksgewijze benoeming.
De rechtbank gaf de gemeente gelijk inzake die bouwbloksgewijze benoeming.
Het Hof heeft de vordering van de erfpachter afgewezen. De ontstaansgeschiedenis van de algemene bepalingen was geraadpleegd en de gemeente had genoegzaam aangetoond dat er sprake was van een bouwblok.
De cassatietermijn is heden nog niet verlopen.

De Hoge Raad heeft het punt over een meerderheidsbeslissing en minderheidsbeslissing afgewezen. Analoog aan arbitrageregels is het een bindend advies. De Gemeente heeft dit bestreden maar niet gewonnen.
De taxatiecommissie kan altijd nog de opdracht teruggeven. De Gemeente wil nu een eensluidend advies hebben.

Honnebier

Door het Hof aangewezen deskundigen hebben rapport uitgebracht, de Gemeente heeft geen opmerkingen ingediend, het wachten is nu tot het Hof arrest wijst.

SEBA

De nieuwe Stichting voor ErfpachtBelangen in Amsterdam (initiatief van advocaten) voert een procedure tegen de gemeente Amsterdam. Zij vond dat de Gemeente zich moest verenigingen aan standpunten van SEBA. Volgens haar zou de Gemeente grond

moeten uitgeven op basis van het kostprijsbeginsel en een instructie moeten meegeven aan de deskundigen. De Gemeente gaat niet over tot het geven van een bepaalde instructie aan de deskundigen.
Materieel gezien lijkt deze stichting op de NLVE.

De heer S merkt op dat de stichting nooit gehoor heeft gegeven aan het aanbod van de heer deskundige) om een uitleg te geven.
Bij het bouwblok KJ02 antwoordt de heer n als lid van de taxatiecommissie, maar is tevens voorzitter van de NLVE.
De heer vraagt zich af bij hoeveel bouwblokken de heer is betrokken.
heeft geen overzicht van wie zich aansluiten bij NLVE. Hij en de heer gaan hierover corresponderen met elkaar.

Verder heeft de Gemeente nog gronden buiten de gemeente. Bij één zo'n erfpachtrecht (dat tijdelijk is) is de adviseur van de erfpachter niet in het voordeel van de erfpachter. Deze erfpachter wil het bloot eigendom van de gemeente Amsterdam kopen. De Gemeente wil echter het tijdelijke recht converteren naar een voortdurend recht. De erfpachter wil hier niet aan meewerken en daarom dient het erfpachtrecht beëindigd te worden.

8. Aandachtspunten

- De korte termijn van aanleveren taxatie rapporten na het benoemen van een 3e deskundige (AB 1915 art 25 lid 8, AB 1934 art 26 lid 8, AB 1937 art 27 lid 8). Dit mede i.v.m. het verplicht versturen van concept rapporten.
Het is belangrijk dat Bureau Erfpacht vroeg in het één na laatste jaar van het tijdvak de erfpachter aanschrijft om een deskundige te kiezen.
De heer merkt op dat de deskundige van de gemeente alvast voorwerk kan doen alvorens de derde deskundige benoemd is.
De heer zegt dat de termijnen in de Algemene Bepalingen termijnen van orde zijn, er is mogelijkheid tot overschrijding van die termijn.

- Taxatie tarief (sinds 1 jan 2002 ongewijzigd). Is besproken bij punt 5.

- Aansprakelijkheidsstelling van de Gemeente naar de gemeente deskundige en niet naar de erfpachters deskundige en derde deskundige.
Dit is om de taxatierapporten los te krijgen.

9. De cessieakte

De cessieakte is niet meer nodig. De gemeente is partij, dus vordering hoeft niet gecedeerd te worden middels een cessie-akte. Wel dienen twee aanmaningen overlegd te worden.

10. Nieuwe BOG-bijeenkomst

Deze komt in februari. Het verzoek is om reële casussen aan te dragen. Een agendapunt zou de grondquote kunnen zijn.

11. Rondvraag/ wat verder ter tafel komt

LM04 wordt uitgezocht door de heer

12. Sluiting om 17.30 uur