Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 januari 2010 11:17
Aan: SecretariaatBe,
Onderwerp: FW: Betaling taxatie-/notariskosten MO 26/1
Voor het MO van volgende week!

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 januari 2010 16:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Betaling taxatie-/notariskosten

Beste [redacted] en [redacted]

1. Vanuit juridisch oogpunt lijkt het me zuiver de kosten te betrekken bij een algehele afrekening in het kader van de CHET. Ik begrijp echter van [redacted] dat een dergelijke 'algehele' afrekening doorgaans niet plaatsvindt;
2. Formeel is het nu ook al zo dat alleen de gemeente als opdrachtgever kan worden aangesproken tot betaling van de kosten. Indien een taxateur zijn werk naar behoren heeft gedaan, zal de gemeente gehouden zijn deze kosten (in zijn geheel) te voldoen. Het feit dat de taxateur in de praktijk de helft van de kosten in eerste instantie rechtstreeks bij de erfpachter in rekening brengt, is wat mij betreft niet van invloed op de onpartijdigheid van de deskundigen. Onze werkwijze past binnen het stelsel zoals vastgelegd in de AB (hetgeen geldt als 'vrijwillig overeengekomen' met de erfpachter). De erfpachters wijzen bovendien zelf 1 van de 3 deskundigen aan. De 3de deskundige wordt door de deskundigen tezamen aangewezen. Twee van de drie deskundigen worden aldus niet door de gemeente aangewezen. Dit zijn de belangrijkste waarborgen in het kader van de onpartijdigheid. Deze waarborgen blijven ongewijzigd in stand.

(NB 1: Je zou ervoor kunnen kiezen de werkwijze te veranderen en in de toekomst een gezamenlijke opdracht aan de deskundigen te verstrekken. De gemeente en de erfpachter verstrekken dan letterlijk samen de opdracht aan de deskundigen. Zij zullen dat beiden de opdracht moeten ondertekenen of de erfpachter dient een volmacht aan de gemeente af te geven. De deskundigen sturen vervolgens elke opdrachtgever (gemeent en erfpachter) een eigen factuur. Hierbij ontstaan echter praktische problemen. De erfpachter zal moeten meewerken aan de opdrachtverstrekking (en zal mogelijk eigen voorwaarden willen stellen etc.). Ik kan mij voorstellen dat hierdoor de opdrachtverstrekking wordt vertraagd (en daarmee de voortgang van de CHET). De voortgang van het proces hebben we nu nog zelf in de hand….. Door deze werkwijze in te voeren zou wat mij betreft de onpartijdigheid van de deskundigen beter worden gewaardborgd. De procedure wordt daarentegen minder efficiënt).
(NB 2: [redacted] is van mening dat de gemeente op grond van de (huidige) AB namens zowel de gemeente als de erfpachter bevoegd is de deskundigen te verzoeken een bindend advies op te stellen. Dit zou dan geen 'opdracht' zijn in de zin van het BW en het verzoek zou formeel van beide partijen komen (aldus zonder dat de erfpachter hiervoor tekent of een volmacht afgeeft). Ik deel deze mening niet en denk niet dat dit juridisch haalbaar is. Indien voor deze route zou worden gekozen, stelt [redacted] voor deze constructie eerst aan Nauta voor te leggen. Dit biedt voor de korte termijn aldus geen oplossing. De standaarddocumenten CHET liggen nu bij JZ. JZ zal deze vraag menemen in haar advies. Indien uiteindelijk toch voor deze route wordt gekozen, dienen voorts de standaarddocumenten hierop te worden aangepast.) Mvg [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 januari 2010 13:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betaling taxatie-/notariskosten

Beste [redacted],

1) er is niet iets zoals 'definitieve afrekening' bij een CHET. Als gekozen wordt voor canonbetaling, moet altijd een aparte handeling verricht worden. Alleen bij volledige afkoop voor het gehele tijdvak kan de situatie ontstaan dat een factuur voor de afkoopsom wordt gemaakt, waar dan een regel bij kan voor de taxatiekosten. Maar dan moet ook wel de nota van de taxateur al binnen zijn als die nota wordt gemaakt. Kortom: ik zie daar niet heel veel besparing in: => laat svp zo veel mogelijk werk bij de taxateur.
2) geheel eens met de observatie dat de schijn van partijdigheid opgewekt kan worden als OGA factureert, maar als e.e.a. juridisch zo in elkaar steekt, moet dat maar uitgelegd worden.
Dat is overigens deels te voorkomen door meer acties bij de taxateur te leggen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 januari 2010 12:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betaling taxatie-/notariskosten

Beste [redacted]

We hebben jullie emails zojuist besproken in het MO. We hebben nog de volgende vragen:

1. Is het mogelijk dat de notaris/taxateurkosten in de definitieve afrekening worden meegenomen bij een CHET? Hoeveel werk is dit voor de BA?
2. Hoe zit het met het feit dat de taxateurs onpartijdig moeten zijn. Wekt dit niet de suggestie van partijdigheid?

Ik hoor het graag!
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 januari 2010 7:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Betaling taxatie-/notariskosten

Allen,

mijn inschatting is dat het binnenkrijgen van facturen die doorbelast en geïncasseerd moeten worden bij erfpachters een bewerkelijk, foutgevoelig en daardoor best wel tijdsintensief traject is.
Hoe meer in deze door de taxateur direct met de erfpachter kan worden afgehandeld hoe beter.

Ik heb begrepen dat in de huidige situatie de taxateur ook (een) aanmaning(en) verstuurt.
Als we kunnen overeenkomen met de taxateurs dat zij in elk geval nog 1 aanmaning versturen en pas daarna overdragen, is te verwachten dat er meer betaald wordt, en dat OGA dus minder werk naar zich toe haalt.

Ik zou dus in elk geval de taxateur 1 aanmaning laten sturen.

M.vr.gr.
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 januari 2010 17:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Betaling taxatie-/notariskosten

[redacted],

Reeds enige tijd loopt de discussie over de (wijze van) betaling van taxatie- en notariskosten door erfpachters.

Wat mij betreft is er geen cessie-akte nodig aangezien de gemeente formeel de opdracht aan de taxateur/notaris verstrekt en de gemeente (vervolgens) op grond van de algemene bepalingen betaling van de helft van de taxatie-/notariskosten van de erfpachter kan vorderen (de taxateur/notaris sluit geen overeenkomst met de erfpachter en taxateur/notaris komt derhalve geen vordering toe, er bestaat geen contractuele relatie tussen deze partijen).

Met [redacted] is vervolgens besproken of de gemeente in eerste instantie alle kosten aan de taxateurs/notarissen wil voldoen, om vervolgens de helft van deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen, of dat het wellicht vanuit praktisch oogpunt wenselijk is dat de taxateur/notaris eerst de helft van de kosten bij de erfpachter in rekening brengt, alvorens deze kosten (eventueel) bij de gemeente in rekening te brengen.

[redacted] geeft de voorkeur aan het tweede voorstel, hetgeen concreet inhoudt dat de taxateur/notaris de eerste factuur (namens de gemeente) stuurt. Wordt deze factuur niet voldaan, dan betaalt de gemeente het gehele bedrag aan de taxateur/notaris en vordert vervolgens betaling van de helft van de kosten bij de erfpachter (er wordt geen cessie-akte opgemaakt).

Indien akkoord, stel ik voor dat het MT instemt met deze nieuwe werkwijze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist, Team Staf
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 [redacted]
Fax 020 [redacted]
Email [redacted]@oga.amsterdam.nl
Internet www.erfpacht.amsterdam.nl