Notulen overleg voortgang RTR
3 maart 2015

Aanwezig:

[redacted] (notulist)

Wat is het probleem?
Waarschijnlijk kiest zo'n 80% van de erfpachters voor taxatie. De schatting is dat deskundigen voor woningen gemiddeld zo'n 40% lager uit komen dan de gemeentelijke aanbieding.

Kort gezegd komt dit doordat een depreciatie wordt toegepast van 40%, er wordt twee keer gecorrigeerd voor eigen grond naar erfpachtgrond en er wordt BTW afgetrokken.

De depreciatie wordt niet goed onderbouwd. Er wordt een lijst van verschillende onderbouwingen opgevoerd die of helemaal niet juist zijn of onvoldoende steek houden. Tezamen komt de commissie aan een depreciatie van 40% voor woningen.

Voor zakelijke rechten hanteert de deskundigencommissie een depreciatie van 25%. Onderzocht moet worden of hier precies dezelfde onderbouwing wordt gebruikt en waarom men dan een lagere percentage hanteert.

Het lukt tot nu toe niet om de verschillen tussen de gemeente en de deskundigen kleiner te maken enkel door controle van de taxatierapporten door de RTR.

Op vragen van de RTR commissie wordt geen antwoord gegeven of antwoorden gegeven die nog meer vragen oproepen.
De deskundigen hebben hun antwoord al klaar ongeacht wat de vraag van de gemeente is. Er wordt bijna altijd terugverwezen naar de lijst van onderbouwingen.
Als de RTR probeert haar vragen scherper te formuleren, wordt op de formulering gereageerd in plaats van op de inhoud.

De RTR wil dat er nu iets gaat gebeuren omdat er op de huidige manier geen verbetering meer in zit.
[redacted] geeft aan dat de grondwaardecommissie binnenkort met een advies gaat komen. Dit zal hoe dan ook gevolgen hebben voor de huidige deskundigenprocedure. We kunnen ook daarom niet op dezelfde voet verder gaan.

Welke mogelijkheden heeft de gemeente nu om dit aan te pakken?
[redacted] geeft aan dat men naar de rechter zal moeten om het deskundigenrapport te laten vernietigen.

Waarom is dit tot nu toe nog niet gebeurd?
[redacted] vertelt dat hier tot nu toe niet voor gekozen is omdat de impact voor de erfpachter zo groot is.
Er is al wel ooit naar de wethouder gecommuniceerd dat niet uitgesloten is dat in de toekomst de gemeente wel de gang naar de rechter zal maken, omdat zij het niet eens is met de inhoud van de rapporten.
Het is ook van de politiek afhankelijk of de gemeente toestemming krijgt om een procedure aanhangig te maken.

Welke mogelijkheden zijn er nog meer?
[redacted] merkt op dat ze zich niet aan de taxatie-opdracht houden. In de opdracht staat dat ze de toepasselijke AB's in acht moeten nemen. Bij de berekening van het canonpercentage doen ze dit niet.
Kunnen we de opdracht dan niet intrekken?

Is het een mogelijkheid om de taxatiecommissie in het kader van hoor/wederhoor op kantoor uit te nodigen voor een mondelinge ronde, zodat meteen op de door de commissie gegeven antwoorden gereageerd kan worden. Moet de erfpachter hiervoor uitgenodigd worden en is dit te realiseren qua planning?

Kunnen we onze deskundige voorafgaande aan het taxeren wijzen op belangrijke punten met betrekking tot het taxeren?

Kunnen we een tweede ronde instellen in het hoor/wederhoor?
Nee dat kan vooralsnog niet. Het hoor/wederhoor is tot nu toe voorbehouden aan de gemeente en de erfpachter, zij mogen op elkaars reactie reageren.
Hier moet beleid nog antwoord op geven.

Welke scenario's moeten we nu gaan onderzoeken?

Procedure
[redacted] wijst er op dat als we een procedure willen beginnen, dit via de huisadvocaat/Nauta zal moeten gaan in verband met eventueel procesrisico.
Het beste is om een doorsnee dossier hiervoor te gebruiken, het liefst niet van een particulier, maar zakelijk recht.

Grondprijsadviseurs
[redacted] vraagt waarom we niet iemand van de grondprijsadviseurs inschakelen als onze deskundige. Hierin zitten de heer [redacted] van Colliers International en iemand van [redacted] / [redacted].
Als het deskundigenrapport afwijkt van onze eigen grondprijzen , kunnen we vragen waar dit verschil dan in zit.

Hoorzitting
De vraag is ook waarom we eigenlijk niet onze eigen deskundige kunnen instrueren. Dit doet een erfpachter heel waarschijnlijk ook en daar is verder niemand bij.
In onze deskundigenprocedure is aansluiting gezocht bij de wettelijke procedure waarbij de deskundige wordt aangewezen door de rechtbank. Die is dan altijd onafhankelijk.
We kunnen de hele deskundigencommissie uitnodigen voor een hoorzitting. Zowel de gemeente als de erfpachter kan dan zijn/haar belangen laten behartigen.

Aandachtspunten
Welke punten/verschillen met de deskundigen zijn echt scherp voor de gemeente, daar moeten we ons op richten.

Gemeenteadvocaat
We moeten de gemeenteadvocaat inschakelen.

Grondwaardecommissie
Wat is het advies van de grondwaardecommissie? Dit kan je niet naast je neerleggen dus daarom moet er nu actie worden ondernomen.

Projectleider
De RTR, de grondwaardecommissie en de grondprijsadviseurs zijn in feite met hetzelfde onderwerp bezig , n.l. hoe stellen we een correcte grondprijs en daarbij behorende canon vast. Ook de politiek speelt mee in deze kwestie.
Het is belangrijk dat alle partijen met elkaar hierover communiceren.
We hebben daarom een projectleider RTR nodig die politiek bewust is en stevig kan optreden in het belang van de gemeente.

Aktiepunten

Projectleider	[redacted]
Aandachtspunten	RTR
Deskundigen doornemen	RTR
Verschil zakelijk-particulier depreciatie	RTR
Grondwaardecommissie	[redacted]
Grondprijsadviseurs	[redacted]
Procedure vernietiging rapport	JZ
Gemeenteadvocaat	JZ
Hoorzitting	JZ
Taxatieopdracht intrekken	JZ?

We spreken rond dinsdag 31 maart weer af. Precieze tijd en datum volgt.