Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

KABINET
Bijlage bij collegevoordracht BD 2013-009525 d.d. 17 december 2013

Onderwerp

Interne criteria voor de beoordeling van een deskundigenrapport in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak.

Deze bijlage bevat een niet limitatieve opsomming van criteria waaraan een deskundigenrapport volgens OGA dient te voldoen. OGA heeft deze criteria afgeleid uit twee vonnissen van de rechtbank Amsterdam (het NLVE-vonnis en het SEBA-vonnis). Het is dus een interpretatie van de jurisprudentie door OGA.
Bij een canonherziening einde tijdvak wordt de canon buiten de invloedsfeer van de betrokken partijen vastgesteld door een onafhankelijke deskundigencommissie. De invloed van de gemeente en de erfpachter gaat in beginsel niet verder dan het aanwijzen van één van de drie deskundigen uit de deskundigencommissie. De gemeente (en de erfpachter) mag de deskundigencommissie niet beïnvloeden in haar oordeel. Daarom wordt de bijlage met criteria waar een deskundigenrapport volgens de gemeente aan moet voldoen niet openbaar gemaakt.

1. Inleiding: NLVE-vonnis 25 maart 2009 en SEBA-vonnis 5 juni 2013.

NLVE-vonnis

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 deskundigenrapporten die in het kader van de canonherziening bij het einde van het tijdvak (CHET) zijn opgesteld.

1.2 De rechtbank is van oordeel dat achteraf uit de motivering van een deskundigenrapport duidelijk (controleerbaar) moet blijken ‘op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen’. De rechtbank stelt vast dat uit de deskundigenrapporten niet blijkt welke factoren een rol hebben gespeeld bij de waardebepaling door 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 deskundigenrapporten over te gaan

SEBA-vonnis

1.5 Op 5 juni 2013 heeft de rechtbank te Amsterdam vonnis gewezen in de procedure aangespannen tegen de gemeente Amsterdam door de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam en een aantal erfpachters. In het vonnis vernietigt de rechtbank de betrokken deskundigenrapporten die in het kader van een CHET zijn opgesteld.

1.6 De rechtbank is van mening dat nagenoeg elk inzicht ontbreekt in de door deskundigen gehanteerde uitgangspunten en maatstaven dan wel dat deze te weinig zijn geconcretiseerd. Omdat het gaat om een bindend advies dat geldt voor een periode van 50 jaar en canonverhogingen meebrengt, mag worden verwacht dat het bindend advies inzicht biedt in de manier waarop deskundigen tot de grondwaarde en het canonpercentage zijn gekomen. Tevens is inzicht vereist in de gekozen uitgangspunten, de wijze van berekening en de wel of niet meegewogen omstandigheden, zodanig dat controleerbaar wordt hoe de deskundigen tot de uitkomst zijn gekomen.

1.7 De rechtbank oordeelt tevens dat uit het bindend advies moet blijken 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.

2. Standpunt Bureau Erfpacht NLVE-vonnis en SEBA-vonnis

NLVE-vonnis
2.1 OGA 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 reden gelegen dat de gemeente heeft afgezien van het instellen van hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank.

2.2 Concreet houdt dit voor CHET-procedures die worden uitgevoerd door OGA het volgende in:
1) De deskundigen moeten minimaal de door de rechtbank in haar vonnis gestelde norm(en) in acht nemen bij het opstellen van een deskundigenrapport in het kader van een CHET, en;
2) OGA dient deskundigenrapporten kritisch te toetsen en dient er op toe te zien dat de inhoud en de wijze van tot stand komen van de deskundigenrapporten minimaal voldoen aan de door de rechtbank in haar vonnis gestelde normen.

SEBA-vonnis
2.3 Uit het SEBA-vonnis blijkt nogmaals hoe belangrijk het is dat voor de erfpachter en de gemeente inzichtelijk en begrijpelijk is op welke wijze een nieuwe canon tot stand komt. Voor de uitvoering van CHET-procedure blijft hetgeen onder 2.2 is vermeld gelden.

3. Uitwerking Bureau Erfpacht
3.1 Binnen OGA is met vastgoeddeskundigen en juridisch adviseurs en economisch adviseurs overleg gevoerd om te komen tot een intern toetsingskader voor toekomstige dekundigenrapporten van erfpachtrechten. Hieruit zijn de onder 4 omschreven (niet-limitatieve) criteria naar voren gekomen, die in een individueel geval (in meer of mindere

mate) meegewogen dienen te worden bij de (interne) toetsing door OGA van deskundigenrapporten in het kader van een CHET.

NB1: Het is niet mogelijk exacte/vastomlijnde criteria te geven die in ieder geval gelden en door erfpachtbeheerders van OGA steeds eenvoudig toepasbaar zijn. Het is om deze reden van belang dat de beoordeling van deskundigenrapporten in het licht van het NLVE-vonnis en het SEBA-vonnis plaatsvindt in overleg met vastgoeddeskundigen en juridisch adviseurs van OGA.

NB2: Indien de gemeente en erfpachters zich blijvend kritisch opstellen ten aanzien van deskundigenrapporten en hun commentaar en vragen steeds tijdig (bij voorkeur gedurende de concept-fase) kenbaar maken aan de deskundigen, zullen de deskundigenrapporten naar verwachting voldoen aan de eisen die de rechtspraak op dat moment daaraan stelt.

4. Criteria deskundigenrapport

Interne en vertrouwelijke criteria waar een deskundigenrapport van een erfpachtperceel in het kader van een canonherziening einde tijdvak aan dient te voldoen.

4.1 **Logische rekensom.** Een deskundigenrapport 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 te blijken op welke wijze (controleerbaar) de uitkomsten tot stand zijn gekomen.

4.2 **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 altijd de akte moeten zijn).
De deskundigen dienen te waarderen op basis van de bestemming in de erfpachtakte. Op basis van deze bestemming dient één waarde te worden vastgesteld.
Indien het feitelijk gebruik niet overeenkomt met de bestemming in de akte, dan moet vóór de canonherziening einde tijdvak een bestemmingswijziging plaatsvinden. Op basis van deze “nieuwe” bestemming in de akte dienen de deskundigen vervolgens te waarderen.
Indien het niet mogelijk blijkt de bestemming van het erfpachtrecht te wijzigen vóór de canonherziening einde tijdvak, dan vindt de canonherziening plaats op basis van de bestemming die in de akte staat en zal de bestemmingswijziging na de canonherziening plaatsvinden.

4.3 **Bijzondere bepalingen en/of omstandigheden.** Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken of er bijzondere bepalingen en/of andere bijzondere 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.

4.4 **Comparatieve methode.** Doorgaans wordt bij de waardering van een erfpachtrecht met woonbestemming de comparatieve taxatiemethode gehanteerd. Dat wil zeggen dat voor het vaststellen van de waarde van het erfpachtrecht het desbetreffende erfpachtrecht wordt vergeleken met meerdere 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 de datum van de transactie en de koopprijs en bij erfpachtrechten ook de van toepassing zijnde algemene bepalingen, de einddatum van het tijdvak en de contractuele canon).
2) Waarom deze marktreferenties geschikt zijn te dienen als referentie voor de desbetreffende waardering van het erfpachtrecht.
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.
4) Dat een eventuele BTW-correctie in lijn is met de referentietransacties.

De referenties mogen niet selectief zijn en OGA zal daartoe nagaan of er ook andere referenties beschikbaar zijn die van invloed kunnen zijn op de waardebepaling.

Commercieel vastgoed:
Bij commercieel vastgoed zijn er doorgaans weinig vergelijkbare transacties voorhanden. Commercieel vastgoed wisselt minder vaak van eigenaar en is sneller onvergelijkbaar. Daarom is het gebruikelijk referenties van huurtransacties te gebruiken en een Bruto Aanvangs Rendement (BAR) (of Netto Aanvangs Rendement (NAR)). Voor de gebruikte huurwaarde moeten referenties worden opgenomen en bij afwijking van de referenties moet dit worden onderbouwd.
De BAR en NAR moet ook worden gebaseerd op vergelijkbare referenties van verhuurde panden die van eigenaar zijn verwisseld (waarvan de koopsom en huren bekend zijn). Voor de gehanteerde BAR en/of NAR dienen dus referenties te zijn opgenomen.

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

4.6 **Intuïtieve inzichten.** Elke waardering zal onvermijdelijk voor een deel op intuïtief inzicht van de deskundigen zijn gebaseerd. Het is echter van belang dat de deskundigen in het rapport specifiek aangeven welke onderdelen van het rapport op intuïtief inzicht zijn gebaseerd.

4.7 **Depreciatiefactor.** Doorgaans wordt door de deskundigen een depreciatiefactor toegepast vanwege het feit dat het in erfpacht uitgegeven perceel ‘bebouwde grond’ betreft. Het is echter van belang dat de deskundigen in het rapport motiveren waarom zij in een concreet geval:
1) een depreciatiefactor toepassen, en
2) waarom zij het gekozen percentage hanteren.

Daarbij dient expliciet duidelijk te worden dat correcties die elders al zijn gedaan (bijvoorbeeld het verschil eigen grond / erfpacht of de sloopkosten als die ook bij de bepaling van de opstal zijn meegenomen) geen onderdeel van de depreciatie zijn.

4.8 **Afsplitsing grondwaarde.** In de regel wordt voor de vaststelling van de grondwaarde, de grondwaarde van de waarde van het gehele object afgesplitst. Hierbij wordt vaak de herbouwwaarde gebruikt.

Bepaling waarde opstal / stichtingskosten:
Bij de bepaling van de opstalwaarde cq. herbouwkosten moet worden verwezen naar een onafhankelijke bron (inclusief de naam van de bron en de bladzijde wanneer van toepassing). De keuzes die daarbij zijn gemaakt moeten inzichtelijk zijn. Ook dient te worden toegelicht waarom de bron geschikt is.
Wanneer de waarde van de opstal op een andere wijze is bepaald, dient vast te staan dat het een onafhankelijke waardebepaling is. Tevens moeten alle uitgangspunten inzichtelijk zijn.

De waardebepaling van de opstal dient een logische relatie te hebben met de opstallen die daadwerkelijk zijn gerealiseerd en/of met de gebruikte referenties voor de waardebepaling.

Als de herbouwwaarde hoger wordt vastgesteld door zogenaamde “vintage” effecten (antieke elementen, zoals bijvoorbeeld een jaren dertig woning) dient dit expliciet vermeld te worden en dient toegelicht te worden welke elementen van de referenties dat rechtvaardigen. Ook de hoogte dient onderbouwd te worden.

De deskundigen dienen derhalve in het rapport uitdrukkelijk te motiveren waarom zij voor het gehanteerde percentage hebben gekozen.

4.9 **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 het rapport uitdrukkelijk aan te geven op welke wijze de gehanteerde (standaard) canonpercentages tot stand zijn gekomen (rekenmethode).

De canonpercentages van de ASRE gaan uit van de grondwaarde bij vol eigendom. Bij toepassing van de ASRE canonpercentages is het daarom inconsequent als ook al een correctie is gedaan voor eigen grond.

Indien een ander canonpercentage wordt gehanteerd, dient een duidelijk verband te worden gelegd tussen de grondwaarde en de “periodieke” grondwaarde en de logica met het gekozen canonpercentage.
Het canonpercentage is de verhouding tussen de canon in jaar 1 en de grondwaarde. Het doel van het canonpercentage is derhalve om te bepalen wat deze verhouding is. Het gaat er daarbij om welke periodieke opbrengst de markt verwacht waarop de grondwaarde is gebaseerd. Daarvoor moeten aannames worden gedaan over het rendement en risico dat de markt verwacht.

4.10 **Stand van het gewaardeerde.** Vaak wordt in een deskundigenrapport opgenomen dat het gewaardeerde (bijvoorbeeld) op ‘redelijke tot goede stand’ gelegen is. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren de deskundigen hierbij hebben laten meewegen.

4.11 **Kwaliteit/staat van het gewaardeerde.** Vaak wordt in een deskundigenrapport opgenomen dat de bebouwing/het bouwblok (bijvoorbeeld) van ‘gemiddelde kwaliteit’ is. Uit het rapport dient uitdrukkelijk te blijken welke factoren deskundigen hierbij hebben laten meewegen. Hierbij kan gedacht worden aan een (standaard)lijst van bouwkundige elementen die de deskundigen bij de waardering hebben laten meewegen.

4.12 **Genormeerde factoren.** Indien in het deskundigenrapport 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.

4.13 **Verrekening kavelgrootte.** Bij de taxatie van een bouwblok vindt 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 de uitgevoerde berekeningen).

4.14 **Berekeningen.** In elk geval dient nagerekend te worden of de in het deskundigenrapport opgenomen berekeningen correct zijn uitgevoerd.

4.15 **Het beginsel van hoor en wederhoor.** Bij het opstellen van het rapport dienen de deskundigen zowel de erfpachter als de gemeente in de gelegenheid te stellen op- en aanmerkingen te maken ten aanzien van de uitgevoerde waardering. Dit kan eenvoudig door partijen tijdig in het bezit te stellen van het concept deskundigenrapport. 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.