Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie

Aan Management Team van Bureau Erfpacht
Van 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan -

Datum 18 november 2009
Kenmerk -
Onderwerp Taxateurs bij canonherziening bij het einde van het tijdvak

---

Inleiding:
Naar aanleiding van het vonnis van de Rechtbank Amsterdam van 25 maart 2009, nummer 362001/HA ZA 07.0340 waarin negen taxatierapporten zijn vernietigd, dienen de taxatierapporten inzake een canonherzieningsprocedure beter gemotiveerd te worden zodat vast te stellen is op welke gronden de taxateurs tot hun oordeel komen. Naar aanleiding hiervan wordt door BE gekeken naar de opdracht aan de deskundigen, de eisen waaraan een taxatierapport moet voldoen en naar de deskundigen die door de gemeente regelmatig als deskundige worden aangewezen in een canonherzieningsprocedure. Deze notitie heeft betrekking op de deskundigen die regelmatig door de gemeente worden aangewezen.

De groep van taxateurs waar de gemeente een beroep op doet bestaat op dit moment uit een klein aantal taxateurs, allemaal werkzaam op kleine kantoren. Hoe deze groep ooit is ontstaan is niet geheel duidelijk. Met de nieuwe inzichten met betrekking tot de taxatierapporten is het wenselijk ook de groep van deskundigen nader te bekijken. Daarbij zijn de volgende onderwerpen meegenomen:
- Aanbesteding van de taxatieopdracht (op grond van de wet-/regelgeving of op basis van onderhandse aanbesteding);
- Het verstrekken van de opdracht aan grotere taxatiekantoren;
- De tarieven die door de taxateurs worden gehanteerd.

Aanbesteding van de taxatieopdracht:
Het is mogelijk dat de opdracht aan de taxateurs aanbesteed dient te worden. In dat geval moet niet alleen worden gekeken naar het aantal opdrachten dat BE aan taxateurs verstrekt, maar naar het aantal opdrachten dat door het hele OGA aan taxateurs wordt verstrekt, bijvoorbeeld door de afdeling verwerving en beheer. Of en op welke wijze de taxatieopdracht moet worden aanbesteed wordt in deze notitie niet nader uitgewerkt. Hiervoor zal nog nader onderzoek moeten worden gedaan, waar nodig door JZ. De uiteindelijke beslissing of de taxatieopdrachten van het OGA aanbesteed moeten worden, zal naar mijn mening door JZ genomen moeten worden.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Het verstrekken van de opdracht aan grotere taxatiekantoren:
Met betrekking tot de inhoud van de taxatierapporten is er overleg geweest met de afdeling Verwerving & Beheer. Hierbij is tevens gesproken over de taxateurs die door de gemeente worden aangewezen in een canonherzieningsprocedure. Naar aanleiding van dit overleg is het idee ontstaan dat het wellicht raadzaam is om de taxatieopdracht uit te laten voeren door grote(re) kantoren. Deze kantoren beschikken over meer gegevens van de markt en betere systemen om gegevens te raadplegen. De verwachting is dat deze taxateurs professioneler omgaan met de opdracht, kwalitatief beter werk leveren en goed gemotiveerde taxatierapporten.

De afdeling Verwerving & Beheer heeft goede ervaringen met de volgende kantoren:
- A&P Makelaars (woningen)
- Boer Hartog Hooft (BOG en woningen (?))
- DTZ Zadelhoff (BOG)
- Jones Lang Lasalle (BOG)

Andere grote kantoren die mogelijk in aanmerking komen zijn:
- Colliers International
- Savills

Vooraf zal gekeken worden of de kantoren geïnteresseerd zijn in het taxeren van erfpachtrechten namens de gemeente en welke kantoren het meest geschikt zijn om als gemeentedeskundige op te treden. De kantoren zullen in eerste instantie schriftelijk benaderd worden. Hierbij zal kort de reden van het schrijven worden toegelicht. Tevens zal worden gevraagd contact op te nemen met de gemeente zodat er een afspraak kan worden gemaakt voor een oriënterend gesprek, indien het betreffende kantoor interesse heeft.

De tarieven van de taxateurs:
In het oriënterende gesprek en in de mogelijke volgende gesprekken zal met de taxateurs gesproken worden over de tarieven. Met betrekking tot het vaststellen van tarieven zijn onder andere de volgende opties mogelijk:
- een vast bedrag;
- een staffel;
- een percentage van de waarde van het erfpachtrecht.

Met de huidige taxateurs die als gemeentedeskundige optreden zijn geen afspraken op papier gezet. In de praktijk wordt echter @@@@@.