Collega's,

Ik wil jullie graag het volgende voorleggen:

Werkwijze CHET:

Voor het berekenen van de canon, welke in de CHET-aanbieding wordt vastgelegd, maakt de beheerder gebruik van de grondprijs per m² gbo zoals vastgelegd in de handleiding grondprijsbepaling. Op de gevonden grondprijs wordt dan, sinds januari 2011, nog een depreciatie van 25% toegepast (was 40%). Verder heeft de beheerder het aantal m² gbo nodig per woning. Het aantal m² gbo per woning bij meergezinswoningen baseert de beheerder op de gegevens uit de splitsingsakte welke door de notaris is vastgelegd. In de splitsingsakte zijn echter de m² bvo vastgelegd. De beheerder maakt gebruik van een omrekenfactor (factor ca. 0,8, uit handleiding) om te komen tot de m² gbo. De grondprijsXdepreciatieXm² gbo bepaalt de grondwaarde. Deze grondwaarde vermenigvuldigt met het canonpercentage levert de canon op. Tot op heden zijn door deskundigen of erfpachters nooit vragen gesteld over het aantal m² gbo genoemd in de CHET-aanbieding.

Constatering:

Een taxateur ([redacted]), die namens de SEBA-aangeslotenen optreedt als deskundige, heeft geconstateerd dat de m² gbo genoemd in de aanbieding niet klopt. Volgens de taxateur zijn de m² bvo die de beheerder uit de splitsingsakte haalt geen m² bvo maar gbo.

[redacted] heeft deze constatering met [redacted] voor Bouwblok 21 uitgezocht:

Voor bouwblok BB 21 dienen de gemeentelijke aanbiedingen gestuurd te worden (AB 2000). De aanbiedingen worden volgende week verstuurd.

Aangezien [redacted] SEBA vermoedt dat onze oppervlakten niet kloppen, zijn wij de oppervlakten van dit bouwblok nog eens nagegaan.

Bevindingen:

Merlijnstraat [redacted] staat op Funda met een GBO van 63. In onze aanbieding gaan wij uit van een GBO van 49. Verschil van 14.

Het bvo bedraagt volgens ons 65.

Merlijnstraat [redacted] staat op Funda met een GBO van 66. In onze aanbieding gaan wij uit van een GBO van 50. Verschil van 16.

Het bvo bedraagt volgens ons 66.

Dit onderschrijft de opmerking van Rob van Trappen dat onze BVO's eigenlijk al de GBO's zijn.

In de splitsingsakte wordt de BVO niet gemeten volgens de NEN 2580 lijkt het.

Deze constatering baart ons zorgen en ik wil deze zorgen graag met jullie delen.

Wat nu te doen?

De heer van Trappen heeft aangegeven dat in Bos en Lommer bijna alle splitsingen door de notarissen niet zijn verdeeld in bvo maar gbo. Gemeente past dus twee maal korting toe en komt dus lager uit dan deskundige aanbieding.

- Erfpachters in bos en lommer (met chetaanbieding) brief sturen dat ze beter kunnen kiezen voor gemeentelijke aanbieding omdat deze zeker goedkoper uitvalt dan deskundige aanbieding.
- Kan de deskundige de SEBA-erfpachters wijzen op feit dat ze beter gemeentelijke aanbieding kunnen kiezen ipv deskundige taxatie. Vermelden dat gemeente fout heeft gemaakt.
- Wat doen we met erfpachters die nu voor deskundigen hebben gekozen maar waarbij deskundige fout nog niet heeft geconstateerd?
- Erfpachters nieuwe duurdere aanbieding sturen (gaat om alle bouwblokken verstuurd in 2011 en mogelijk ook nog een aantal uit 2010)? De canon genoemd in deze aanbieding zal nog hoger uitvallen dan in eerdere aanbieding.

Toekomst

- Bij toekomstige chetblokken in Bos en Lommer maar ook elders uitgaan van m² bvo uit akte en deze niet meer omrekenen naar gbo (is dus blijkbaar al gedaan)
- Toekomstige blokken de splitsingstekeningen, indien aanwezig opnieuw meten en deze waardes gebruiken.
- Of meetbureau voorafgaand aan CHET meting laten doen van bouwblok/ splitsingstekeningen opnieuw laten berekenen.
- Wat doen we met huidige splitsingen die door notaris worden afgewikkeld (werkwijze sinds 1 december 2011). Hoe controleren we dat juiste m² zijn toegepast?