Beste (10)(2e) (10)(2e)

In jouw e-mail geef je aan: *"In het gesprek met de GWC is er door de gemeente Amsterdam aangegeven dat de gemeente niet procedeert tegen erfpachters.* Deze opmerking is gemaakt in het kader van de verschillen inzichten tussen deskundigen en de gemeente met betrekking tot het bepalen van de canon bij einde tijdvak. En niet over het procederen tegen erfpachters in zijn algemeenheid.

Juridische procedures
In zijn algemeenheid kan namelijk niet gezegd worden dat de gemeente niet procedeert tegen erfpachters. De gemeente procedeert wel degelijk tegen erfpachters maar meestal niet naar aanleiding van de inhoud van een taxatierapport ten behoeve van de bepaling van de canon bij CHET. Procedures gaan meestal over canonachterstanden, maar ook over bestemmings- en bebouwingswijzigingen of erfpachters die weigeren mee te werken aan het passeren van de notariële akte etc.

De status van een taxatierapport in de CHET procedure
Een taxatierapport welke is opgemaakt door deskundigen in het kader van een canonherziening einde tijdvak procedure heeft de status van een bindend advies. Dat wil zeggen dat zowel de gemeente als de erfpachter aan de resultaten uit het rapport, dus de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, zijn gebonden. Alleen de rechter kan een bindend advies vernietigen als dit qua inhoud of wijze van totstandkoming onaanvaardbaar zou zijn. Er moet in ieder geval gelegenheid zijn gegeven door de deskundigen voor "hoor en wederhoor" en er moet voldoende zijn gemotiveerd door de taxatiecommissie. Als een van de partijen het taxatierapport wil laten vernietigen door de rechter, dan moet de andere partij gedagvaard worden. In dat geval moet bijvoorbeeld de gemeente de erfpachter dagvaarden om het taxatierapport te laten vernietigen door de rechter.

Enkele procedures
In het verleden zijn er enkele juridische procedures geweest waarbij (onder andere) de taxatierapporten onderwerp van de procedure waren. Zo heeft de gemeente in het verleden erfpachters uit een bouwblok gedagvaard om de taxatierapport te vernietigen, aangezien de gemeente het niet eens was met het canonpercentage dat was toegepast. Ook is de gemeente voornemens erfpachters te dagvaarden in een tweetal dossiers waarbij de gemeente het niet eens is met de inhoud van de rapporten. Daarnaast zijn er procedures waarbij de erfpachters de gemeente hebben gedagvaard om de taxatierapporten aan te vechten.

De toegepaste waarderingsmethodieken
Bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte is sinds 2012 een groep medewerkers die de inhoud van de taxatierapporten, die worden opgesteld in het kader van de procedure canonherziening einde tijdvak nauwlettend in de gaten houdt.

Het is de gemeente de afgelopen jaren duidelijk geworden dat de door deskundigen toegepaste waarderingsmethodieken - ondanks de verbeteringen die in de afgelopen jaren zichtbaar zijn geworden wat betreft de onderbouwing en motivering van de rapporten van de deskundigen - naar het oordeel van de gemeente nog steeds niet van voldoende kwaliteit zijn. Met de opmerkingen van de gemeente op de methodiek wordt weinig tot niets gedaan.

Vooralsnog heeft de gemeente er voor gekozen om geen vernietiging van rapporten van deskundigen te vorderen bij de rechter. Hier is voor gekozen omdat hiervoor de erfpachter (zijnde

de wederpartij van de gemeente) moet worden gedagvaard en dit een grote impact op de erfpachter heeft. De (toevallige) erfpachter wordt geconfronteerd met een dure juridische procedure en met langdurige onzekerheid over de hoogte van de nieuwe canon. Dit is een onevenredige belasting voor de erfpachter waar het de gemeente vooral gaat om een juiste taxatie en niet zo zeer om een hogere canon.

Naar het oordeel van de gemeente moeten de rapporten van deskundigen niet slechts voldoen aan de eisen die de jurisprudentie stelt aan de motivering en onderbouwing, maar moet de toegepaste methodiek eveneens correct zijn. Niet is uit te sluiten dat in de toekomst door de gemeente procedures zullen worden geïnitieerd als het taxatierapport in dat betreffende geval naar het oordeel van de gemeente niet voldoet aan de eisen die gelden voor de inhoud van dergelijke rapporten.