Input rapportage deskundigenrapporten 2014-heden

Overzicht van de canonherzieningen en rapporten van externe adviseurs per jaar

2014:

- Vervroegde wijziging; 5 rapporten waarvan 4 met reactie van de gemeente en toelichting van de deskundigen. De inhoud van ons commentaar ziet met name op de depreciatiefactor, het waardeverschil tussen volle eigendom/grondwaarde belast met erfpacht en de berekening. In 1 geval heeft de commissie het rapport inhoudelijk aangepast naar aanleiding van het commentaar van de gemeente (de berekening is aangepast).
- Rapporten Honnebier; 4 bouwblokken met in totaal 78 erfpachtrechten
- Chet; 4 definitieve rapporten waarvan 4 met reactie van de gemeente en toelichting van de deskundigen. De inhoud van ons commentaar ziet op het canonpercentage, waardeverschil in grondwaarde en de depreciatiefactor. De deskundigen nemen opmerkingen betreffende referentieobjecten, bestemming en evidente fouten ter harte.

2015:

- Chet, 6 rapporten waarvan 6 met reactie van de gemeente, de deskundigen gaven bij alle taxatierapporten toelichting op de opmerkingen vanuit de RTR (tevens verwerkt onder het kopje "hoor en wederhoor"). Wederom ziet de inhoud van ons commentaar met name op het waardeverschil in grondwaarde en de depreciatiefactor. In 2 gevallen heeft de commissie het rapport aangepast naar aanleiding van het *inhoudelijke* commentaar van de gemeente (de commissie heeft meer referentieobjecten toegevoegd en sloopkosten dubbelop). Opmerkingen over onjuiste bestemming en evidente fouten worden in algemene zin dankbaar opgenomen.
- Rapporten Honnebier; 1 bouwblok met 3 bijna identieke rapporten waarvan 3 met reactie van de gemeente en toelichting van de deskundigen.
- Vervroegde wijziging; 17 rapporten waarvan 17 met reactie van de gemeente, van 6 rapporten zijn alleen concepten ontvangen en is er dus niets met de reactie gedaan (uiteindelijk zijn de vervroegde wijzigingen niet doorgegaan omdat er is gekozen voor afkoop). De inhoud van ons commentaar richt zich met name tot het canonpercentage en de gekozen afslag. In 2 gevallen heeft de commissie de inhoudelijke opmerkingen overgenomen (referentieobjecten toegevoegd, bestemming en ingangsdata aangepast). In 3 gevallen geeft de gemeente een compliment over de kwaliteit van de rapporten.

2016:

- Vervroegde wijziging; 5 rapporten waarvan 5 inhoudelijk commentaar is geleverd, de inhoud van ons commentaar ziet zo goed als altijd op het waardeverschil tussen volle eigendom/grondwaarde belast met erfpacht en de depreciatiefactor.
- De deskundigen gaven bij alle vervroegde wijzigingen toelichting op de opmerkingen vanuit de RTR en verwerkten onder het kopje "hoor en wederhoor" de reactie vanuit de RTR en de daarop gegeven toelichting. Echter regelmatig beroepen de deskundigen zich op hun deskundigheid en intuïtieve inzicht.
- In geen van de gevallen heeft de commissie de rapporten inhoudelijk aangepast (dus wel alle kennelijke fouten/spelfouten) naar aanleiding van het commentaar van de gemeente. Desondanks zijn er tot op heden geen rapporten die reden geven tot een rechtszaak. Voor zover ik kan beoordelen zijn de rapporten deugdelijk gemotiveerd en zouden de rapporten de marginale toetsing van de rechter doorstaan.

Toekomstige taxatierapporten:

- Hoeveel taxatierapporten komen er aan? Er zijn 8 vervroegde wijzigingen in behandeling, elk in een andere fase maar er kan in ieder geval geconcludeerd worden dat er in de komende 2/3 maanden nog 8 taxatierapporten ter beoordeling voor de RTR binnen komen;
- Vanwege de kleine piek in aflopende AB1966-rechten en de daarop volgende chet-aanbiedingen komen er in de komende maanden meer taxatierapporten. In de AB1966 is opgenomen dat indien erfpachters niet reageren op de chet-aanbieding de grondwaarde en de bijbehorende canonbedragen door een deskundigencommissie zal worden vastgesteld. Momenteel staat de stand van zaken voor 20 particuliere erfpachtrechten op: "Rappel verstuurd: bellen", de erfpachters van 20 erfpachtrechten hebben dus nog niet gereageerd op de chet-aanbieding (de dossiers waarbij de rappel nog niet is verzonden dus nog buiten beschouwing gelaten). De kans is groot dat de canon voor een deel van deze erfpachtrechten door een deskundigencommissie zal worden bepaald (geeft in ieder geval een indicatie).

Wat valt mij op?
Ten eerste zou je kunnen concluderen dat er iig geen conceptrapporten meer binnenkomen zonder onderbouwing.
Ik vind de onderbouwing van het % verschil tussen volle eigendom en grondwaarde belast met erfpacht en de depreciatie vaak matig.
Daarentegen worden de opmerkingen van de gemeente (RTR) wel bijna altijd verwerkt en wordt er een toelichting aan de rapporten toegevoegd door deskundigen.
Canonpercentages ASRE worden zo goed als altijd overgenomen.
Er is duidelijk een verbetering te zien in de kwaliteit van de rapporten. Deskundigenrapporten van 2 a4'tjes komen niet meer voor.

Laatste kwartaal 2016:

- Vervroegde wijziging; 1 rapport. Op dit rapport is commentaar geleverd. Het rapport zag er over het algemeen netjes uit. We hebben een paar opmerkingen gegeven. Zo was bijvoorbeeld de bestemming niet juist uit de akte overgenomen.
- De deskundigen hebben de opmerkingen vanuit de RTR en verwerkt onder het kopje "hoor en wederhoor".
- De deskundigen hebben de reactie van de gemeente verwerkt in het rapport. De gemeente heeft verzocht om een pand, dat als referentie is gebruikt, niet in het rapport op te nemen, maar de deskundigencommissie stelde dat deze referentie van belang is voor het rapport.

Standaard reactie van de RTR op standaard opmerkingen van de deskundigen

Algemene informatie zakelijke rechten
Bijlage 1, blz. 3
Voor wat betreft rechtsbescherming wordt aangegeven dat deze bij erfpacht "beperkt" is in tegenstelling tot eigendom, waar de rechtsbescherming als "volledig" aangemerkt wordt. Waarom zou sprake zijn van beperkte rechtsbescherming? Dezelfde rechtsgangen staan open bij eigenaar en erfpachter.

3.1 Gehanteerde parameters
Bij de gehanteerde parameters baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,7%. Hierbij is het reëel rendement berekend door met de gemiddelde rendement de gemiddelde inflatie te verrekenen. De canon wordt echter niet volledig gecorrigeerd met de inflatie.
De indexcanon onder de AB2000 wordt met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Als hiermee rekening wordt gehouden dan zou het canonpercentage voor de indexcanon uitkomen op 3,7%.
Graag ontvangen wij een aanpassing of een nadere toelichting waarom u dit percentage hanteert.

3.5 Verschil grondwaarde volle eigendom /grondwaarde belast met erfpacht
U stelt fictief vast dat het verschil in de grondwaarde tussen volle eigendom en belast met erfpacht -33,39% bedraagt. Kunt u dit percentage staven met marktgegevens? En zo ja, kunt u deze marktgegevens laten zien?

3.6 Depreciatie van 40%
Er worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.

3.6.1.2
U verwijst naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting. Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage?

3.6.1.3
U geeft ook aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%.
Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?

3.6.1.4
U geeft aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%, omdat de gemeente vindt dat het percentage van 40% geen recht doet aan de marktwaarde. Kunt u aangeven waarom u vindt dat dit percentage wel recht doet aan de marktwaarde?

3.6.1.5
U baseert de marktwaarde van de woningen op de marktwaarde in oude, bebouwde staat. De herbouwkosten zijn nieuwbouwkosten. U voert in uw onderbouwing van de depreciatie dat de gemeente in het verleden ook 40% depreciatie hanteerde. Dit klopt deels: de gemeente rekende destijds voor oudbouw 40% depreciatie ten opzichte van de nieuwbouwmarktwaarde. Een van de redenen hiervoor was, dat er bij bestaande bouw geen sprake meer was van nieuwbouwkwaliteit, maar van verouderde bouw (met daardoor beperkingen in het efficiënte gebruik).
U gebruikt echter de depreciatie die de gemeente in het verleden gebruikte om (mede) van nieuwbouw- naar oudbouwkwaliteit te komen, als onderbouwing voor heel iets anders, nl. om van oudbouwmarktwaarde te depreciëren naar eveneens oudbouwmarktwaarde. Dus de redenering als zou de gemeente in vergelijkbare situaties ook 40% hebben gedeprecieerd, klopt niet.

U verwijst naar de gedragslijn die door de gemeente wordt gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel.

3.6.1.6 en .7
Hier verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast, zoals b.v. tijdens de Honnebier-procedure. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.
Kunt u onderbouwen waarom u een percentage van 40% toepast zonder dat u hierbij verwijst naar het gebruik in het verleden?

3.6.1.8
Het arrest ondersteunt wellicht een depreciatie, het ondersteunt echter niet een depreciatie specifiek van 40%. Kunt u uw depreciatie daarom onderbouwen?

3.6.1.9
U stelt dat de erfpachter niet kan kiezen voor een andere erfverpachter.
De erfpachter heeft echter bij de koop van het erfpachtrecht tevens gekozen om erfpachter te worden van de gemeente Amsterdam. Graag zien wij daarom dat u uw tekst aanpast.

De opdracht is feitelijk om een canon vast te stellen. Er wordt niet gevraagd om een maatschappelijk acceptabele canon vast te stellen. Bovendien mag verondersteld worden dat indien u op relevante marktgegevens taxeert, altijd sprake is van een maatschappelijk acceptabele canon, nu het één uit het ander voortvloeit.

Wilt u daarom deze toevoeging verwijderen?