043

Verslag Taxateursoverleg
15 april 2013

Aanwezig: dhr. , dhr. dhr dhr. dhr
, dhr. mw dhr. dhr. , dhr.
dhr. dhr dhr dhr. dhr. dhr.
dhr. (deskundigen) dhr. , mw. (VZ), dhr. ,
dhr. mw. w , mw. (not.) (allen OGA).

1. Opening / mededelingen

De heer eelt mee dat de Gemeente niet aan de deskundigen alle vragen levert die de Gemeente stelt aan de deskundigen in het kader van hoor en wederhoor. (punt 9 vorige notulen). De Gemeente heeft geoordeeld dat dit niet bij BE ligt maar op de weg van de deskundigen zelf ligt (wellicht rol voor de MVA). De Gemeente wil te allen tijde voorkomen dat zij instruerend optreedt. Wel wordt er gekeken of er algemene criteria openbaar gemaakt kunnen worden die de Gemeente hanteert bij het nakijken van de rapporten.

Mevrouw vertelt dat er die ochtend overleg met de MvA is geweest in het kader van de Modernisering van het erfpachtstelsel. Vanuit de Gemeente is er nog geen nieuws.

2. Vaststellen notulen d.d. 27 november 2012

De heer (JZ) deelt mee dat de zaak die Seba tegen de gemeente heeft aangespannen is aangehouden toto 24 april. Seba en de gemeente hebben gezamenlijk een brief naar de rechtbank gestuurd met het verzoek om aandacht te geven aan de zaak. Het pleidooi heeft al ongeveer een jaar geleden plaatsgevonden.

De heer vraagt wat er met de erecode is gedaan die hij toegezonden heeft.
AP

De heer refereert aan zijn vraag gesteld op p. 2 van de notulen. Op wat voor termijn kan een erfpachter reactie verwachten op de verleende bouwvergunning zodat hij weet waar hij aan toe is met eventuele canonverhoging? Mevrouw zegt hierop nog geen antwoord te kunnen geven. Deze kwestie wordt ook meegenomen bij de Modernisering. De heer egt dat de gemeentelijke systemen (nog) niet op elkaar aangesloten zijn en men bij Bureau Erfpacht vaak geen melding krijgt over verleende vergunningen.

Op de verleende vergunningen staat wel dat de erfpachter nog privaatrechtelijke toestemming dient te vragen en de verbouwing eventuele gevolgen kan hebben voor de canon.
Wanneer een erfpachter wil weten wat de gevolgen van een wijziging zijn, dient deze actief een aanvraag voor een indicatie/aanbieding in te dienen.

De hee raagt of er een afspraak is geweest betreffende de kwestie van de bergingen wel of niet in een apart taxatierapport. De afspraak is dat de bergingen wel in één rapport kunnen met de woning, mits er voor zowel voorde woning als voor de berging de bedragen apart worden aangetoond hoe deze tot stand zijn gekomen.

In de notulen is sprake van een afkoopinstructie. Deze zal naar de MvA gezonden worden.
Deze is verzonden op 8 mei 2013.

3. Toelichting betreffende het overnemen van kosten bij taxatie

Mevrouw deelt mee (naar aanleiding van het punt van de hee op het vo-

rige taxateursoverleg) dat de gemeente de vordering van de taxateurs over zal nemen indien de erfpachter niet voldoet. Op basis van de Algemene Bepalingen kan de gemeente het erfpachtersgedeelte in de taxatiekosten bij de erfpachter in rekening brengen.
Bureau Erfpacht neemt de kosten over onder bepaalde voorwaarden. Deze zijn:

- De (eerste) nota aan de erfpachter dient na 1 mei 2013 verzonden te zijn.
- Er dienen twee aanmaningen door de taxateur verstuurd te zijn aan de erfpachter. Tussen deze aanmaningen dient minimaal een maand te zijn.

Naar aanleiding hiervan is ook de opdrachtbrief inmiddels gewijzigd. De gemeente is nu (enig) opdrachtgever geworden.

De heer vraagt of de gemeente ook op basis van de oude opdrachtbrieven de vordering overneemt. In de oude opdrachtbrieven stond dat gemeente en erfpachter samen opdrachtgevers waren.
Zoals de voorwaarden van de gemeente al stellen wordt er alleen rekening gehouden met de datum waarop de taxateur de eerste nota heeft verzonden aan de erfpachter. Voor de overname van de kosten is het niet van belang hoe de opdrachtbrief destijds geformuleerd is. Het aanpassen van de opdrachtbrief ligt wel in het verlengde van deze nieuwe werkwijze, maar heeft geen invloed op het al dan niet overnemen van de kosten door de gemeente.

4. Termijn taxatierapporten (genoemd in opdrachtbrief) wordt nagenoeg stelselmatig overschreden
Mevrouw aat weten dat de termijnen die in de taxatieopdrachtbrief worden genoemd nagenoeg stelselmatig worden overschreden. De gemeente wordt hiervan bijna nooit op de hoogte gebracht. Mevrouw attendeert de deskundigen op het feit dat overschrijding van de gestelde termijnen aanleiding kan geven om de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen voor de door de gemeente en/of erfpachter(s) geleden/te lijden schade. Ze verzoekt op tijd actie te ondernemen wanneer het voor de commissie duidelijk is dat zij de termijn niet gaat halen. Wanneer het al van te voren duidelijk is, is het verstandiger om de opdracht dan niet aan te nemen.

De heer raagt of het handig is om de lijst met essentialia met het definitieve rapport te sturen en dit wordt bevestigd.

De heer vertelt dat de conceptrapporten al enigszins in het voorwerk gebruikt worden om de aanzeggingen op te stellen omdat er zoveel bouwblokken zijn en er veel planning aan te pas komt. Daarna worden de definitieve rapporten ook weer bekeken alvorens de aanzegging te versturen. Zelfs wanneer er geen opmerkingen verstuurd zijn, duurt het nog wel 6 tot 8 weken eer dat de definitieve rapporten binnen zijn. Dan komt het CHET-team in tijdnood om op tijd de aanzeggingen te versturen. De heer ealiseert zich dat het veel werk met zich mee brengt en hoopt de rapporten op tijd te leveren.

Meneer ou het handig vinden als de taxateurs op tijd bericht krijgen van mutaties.

5. Rondvraag/ wat verder ter tafel komt
De heer raagt hoe om te gaan met bedrijfsruimte in industriegebieden? Bij bedrijfsruimten (max. 30% kantoor) rekent de Gemeente bij FSI kleiner of gelijk aan 1 af op kavel. Het is aan de taxateurs hoe zij zo'n erfpachtrecht waarderen. Volgens diverse taxateurs wordt er gewaardeerd op het brutovloeroppervlak in de akte en de overige ruimte wordt ook verrekend naar gebruik.

De heer [redacted] raagt wanneer de Grondprijshandleiding voor woningen openbaar wordt.
Die staat nu zowel op de site van het Ontwikkelingsbedrijf als die van Bureau Erfpacht.

6. Sluiting om 17.00 uur