Verslag Taxateursoverleg
20 november 2013

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

1. Opening / mededelingen

De heer heeft een vraag die bij punt 6 behandeld wordt.

2. Vaststellen notulen d.d. 15 april 2013

De heer vult aan dat de erecode van de NVM bekeken is in het licht van het aanwijzen van taxateurs. Bij het aanwijzen van taxateurs in een zaak was een vermoeden van belangenverstrengeling van een van de door de erfpachters aangewezen deskundigen.
De eelt mee dat BE druk bezig is de vergunningen in kaart te brengen en de achterstanden weg te werken. Wel is het ook de plicht van de erfpachter om contact op te nemen met Bureau Erfpacht over de eventuele canonconsequenties. Uit de evaluatie van de Klantendag kwam naar voren dat na het verlenen van de publiekrechtelijke vergunning de klant meteen met BE contact wil hebben.
De heer merkt op dat de erfpachter soms van niets weet omdat een huurder ook een vergunning kan aanvragen.

3.Update juridische procedures

De heer meldt dat in de zaak van de Stichting SEBA (SEBA) tegen de gemeente begin juni een uitspraak van de rechtbank is geweest. De zaak betrof 11 hoofpunten waaronder:
- SEBA vindt dat bij canonherziening einde tijdvak niet de actuele grondprijs als basis moet worden genomen, maar de historische kostprijs. De Rechtbank deelde die mening niet en vond een vergoeding voor het gebruiksrecht aan de hand van de actuele waarde redelijk.
- SEBA betwistte het feit dat bij het begin van een nieuw tijdvak nieuwe algemene bepalingen van toepassing worden verklaard. De Rechtbank was van mening dat dit contractueel is vastgelegd.
- de taxatierapporten in de periode tussen 2005-2007 stonden ter discussie omdat zij, volgens SEBA, onvoldoende gemotiveerd waren en er geen hoor en wederhoor was toegepast. De Rechtbank deelde die mening en de taxatierapporten werden vernietigd. De Rechtbank vond dat het onduidelijk was met welke transacties vergeleken was en of bij deze transacties wel/niet btw in rekening was gebracht en er zodoende onduidelijk was of er nog een btw-correctie moest plaatsvinden.

De SEBA-aangeslotenen die de akte van canonherziening ondertekend hebben, kunnen niet op de taxatie terugkomen. Wanneer een erfpachter de herziene canon betaalt is het onduidelijk of hij zich op nietigheid van het rapport kan beroepen.
SEBA is in hoger beroep gegaan, deze procedure kan ook enige jaren duren. Het wachten is nog op de Memorie van Grieven.

Deskundigen halen het Lindheimarrest (Europese Hof voor de Rechten van de Mens) aan waarin is bepaald dat de grondwaardeontwikkeling gelijk verdeeld dient te worden tussen de erfpachter en de bloot eigenaar. Deze zaak betrof een Noors erfpachtrecht. Rechtbank Den Haag heeft bij een uitspraak naar dit arrest verwezen. De heer stelt dat de

waarde van de grondontwikkeling niet dezelfde waarde hoeft te zijn van de waardeontwikkeling van de opstal. Moet daar rekening mee worden gehouden met de uitspraak van Rb Den Haag?
Deze laatste uitspraak zal naar de heer verstuurd worden. De heer wijst er op dat de Noorse wet niet toe te passen is op de Nederlandse wet maar ziet de uitspraak van Rechtbank Den Haag graag tegemoet.

De vraag komt hoe de gemeente naar de inhoud van de taxatierapporten kijkt. De gemeente houdt de uitspraak betreffende de NLVE van 2009 voor ogen wanneer zij kijkt naar de inhoud van de taxatierapporten. Zij heeft een interne instructie maar maakt deze niet openbaar omdat zij niet sturend wil optreden.

4. Vernieuwing Erfpachtstelsel
Op 3 juli 2013 is er een gemeenteraadsbesluit genomen dat naar het College van B&W is gezonden met de volgende uitgangspunten:
- canon wordt vastgesteld bij het transactiemoment
- met gebruikmaking van de transactieprijs
- in de berekening komt een formule waarmee een component gronddeel en een component opstaldeel wordt berekend.

Met een canon berekend over transactieprijs hebben koper/verkoper invloed op de hoogte van de canon. De canon wordt niet meer herzien tijdens de woonduur, maar wordt wel geindexeerd. Het bezwaar van erfpachters en banken tegen de grote canonsprongen wordt hiermee ondervangen.

Over de uitgangspunten kon nog geen besluit genomen worden omdat SEBA een inleidend referendumverzoek ingediend had met 6.750 ondersteunende handtekeningen van Amsterdamse kiesgerechtigden. Tot 26 november heeft SEBA de tijd om 27.000 handtekeningen van kiesgerechtigden van de gemeente Amsterdam te verzamelen.

Wanneer dit aantal behaald wordt, kan er een referendum gehouden worden over het raadsbesluit van 3 juli. Het referendum zal dan gelijktijdig met de Europese verkiezingen gehouden worden. Het wordt dan een correctief referendum waarbij de vraag is: bent u voor of tegen het raadsbesluit van 3 juli 2013?
Het College van B&W heeft op 11 november een beknopt verslag aan de Raad gestuurd waarin uiteengezet wordt waar het College momenteel mee bezig is.
Bij een referendum wordt besluitvorming omtrent de vernieuwing van het erfpachtstelsel vertraagd. Bij geen referendum waarschijnlijk ook omdat er na 19 maart 2014 (gemeenteraadsverkiezingen) misschien een ander college zit.
(Inmiddels is de situatie veranderd, is het besluit ingetrokken en is er een nieuw College van B&W dat zich gaat buigen over vernieuwing van het erfpachtstelsel)

De heer is het niet eens met het opslagpercentage van 1 ½ % van de hoogleraren Francke en Frijns. Dit percentage is voor administratiekosten. Bij beleggers zitten de kosten in het bruto aanvangsrendement.
De heer vindt dat de hoogleraren zich baseren op huurrendementen bij woningen. 80% van de huurders bevindt zich onder een streng huurregime. De heer vindt het onduidelijk of de hoogleraren praten over erfpacht of over vol eigendom.

5. Aandachtspunten uit het Canonherzieningsteam

Mevrouw deelt mee dat de deskundigen slechts dienen te taxeren op basis van de bestemming in de erfpachtakte. Het is recent een aantal keer voor gekomen dat er twee bestemmingen in het taxatierapport worden genoemd, met daarbij twee verschillende grondwaardes en canons (in dit geval ging het om 'verhuurde woningen' en 'koopwoningen', terwijl de bestemming in de erfpachtakte 'koopwoning' is). De gemeente zal dit soort rapporten in de toekomst niet meer accepteren en zal deze zonodig aan de rechter voorleggen. Het deskundigenrapport heeft het karakter van een bindend advies, en het vaststellen van twee verschillende waardes strookt niet met het karakter van een bindend advies. Dit levert discussie op met de deskundigen omdat zij vinden dat wanneer er sprake is van een langlopende huurrelatie, de erfpachter geen keuze heeft tussen verkoop of verhuur van zijn woning. Mevrouw zegt dat als het feit dat de woning wordt verhuurd een effect heeft op de waarde van het erfpachtrecht (ook al is de bestemming 'koopwoning'), dit eventueel zou kunnen worden geaccepteerd door de gemeente als hier een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt.
De deskundigen vinden dat er een situatie als bij de woningcorporaties zou moeten zijn: eerst geldt de canon voor huurwoning, en wanneer de huurder vertrekt, zou de canon aangepast kunnen worden naar de canon voor een koopwoning. De heer vindt dat een belegger hierin hetzelfde behandeld zou moeten worden als een woningcorporatie. Waarschijnlijk zal dit binnenkort door een erfpachter worden aangevoerd in een juridische procedure.

De deskundigen hebben de brief van wethouder Van Poelgeest aan de Raadscommissie Bouwen, Wonen en Klimaat van 19 augustus 2013 doorgelezen omtrent het voorgenomen beleid voor bestemmingswijziging bij splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten. Deze voorgenomen beleidswijziging geldt slechts voor erfpachtrechten waarop de nog vast te stellen nieuwe algemene bepalingen van toepassing zullen zijn, en dus niet voor reeds bestaande erfpachtrechten waarop de reeds bestaande algemene bepalingen van toepassing zijn.
Hierna komt het dossier 'huur/koop' kort ter sprake. Hierbij is de gemeente teruggekomen op haar eerdere standpunt dat bij de splitsing in appartementsrechten een canonverhoging verschuldigd was voor de bestemmingswijziging van 'huurwoning' naar 'koopwoning'. Achteraf is de gemeente van mening dat de bestemming van het erfpachtrecht nooit 'huurwoning' is geweest en dat daarom geen sprake kon zijn van een canonverhoging. De heer vindt het onredelijk dat de gemeente stelt dat beide partijen in het verleden gedwaald hebben omtrent de bestemming 'huurwoning', terwijl de erfpachter destijds geprotesteerd heeft. Mevrouw heeft aan dat als er specifieke dossiers zijn waarin het onredelijk is dat de gemeente geen wettelijke rente vergoedt, de erfpachters of diens vertegenwoordigers deze dossiers bij OGA kunnen aanleveren met een motivatie. OGA zal dit per geval bekijken.

Mevrouw laat weten dat de termijnen die in de taxatieopdrachtbrief worden genoemd nagenoeg stelselmatig worden overschreden. De gemeente wordt hiervan bijna nooit op de hoogte gebracht. Conform de voorwaarden is de commissie aansprakelijk voor de schade bij te late aanzegging. Mevrouw attendeert de deskundigen op het feit dat de gemeente bij overschrijding van de gestelde termijnen aanleiding ziet om de deskundigencommissie in het vervolg aansprakelijk te stellen voor de door de gemeente en/of erfpachter(s) geleden/te lijden schade.
Zij verzoekt op tijd actie te ondernemen wanneer het voor de commissie duidelijk is dat zij de termijn niet gaat halen en niet oplossingen bedenken met de erfpachter waarbij deze verklaart akkoord te zijn met latere canonaanzegging. Dit is niet aan de commissie om zo-

iets te regelen want zij is geen partij bij de erfpacht. Alleen de gemeente en de erfpachter kunnen samen het een en ander overeenkomen. Voor de gemeente is het niet wenselijk om dergelijke afspraken te maken met de erfpachters.
De heer [illegible] merkt op dat het bij de AB 2000 een lastige taxatieprocedure is omdat de keuze voor een deskundige niet bouwbloksgewijs is.

Mevrouw [illegible] vraagt of er al onbetaalde nota's van erfpachters van ná 1 mei 2013 liggen. Dat is het geval, deze nota's zullen binnenkort aan het OGA verstuurd worden voor de overname van de vordering. Menee[illegible] merkt op dat sommige erfpachters tijdelijke e-mailadressen aanmaken voor de canonherziening.

Mevrouw [illegible] merkt op dat de gemeente de taxatierapporten onvoldoende onderbouwd vindt, bijvoorbeeld de depreciatie van 40% wordt vaak niet goed gemotiveerd.
De rapporten dienen goed onderbouwd te zijn om een eventuele rechterlijke toets te kunnen doorstaan.

6. Rondvraag/ wat verder ter tafel komt
De heer [illegible] vraagt of er geen aansluiting gezocht kan worden met de praktijk in stadsdeel Centrum. Medewerkers van dat stadsdeel sturen eerst een verzoek of men bereid is tot taxatie, dan krijgt de taxateur een bevestiging met klantnummer en daarna komt er een offertebevestigingsbrief en de wijze van declareren.

De heer [illegible] vraagt of de vervanger van [illegible] al werkzaam is. Dat is het geval. Relight staat op de erfpachtsite met E-herkenning. Het is nog niet duidelijk of er ook een ingroeiregeling in komt.
Latere toevoeging: vanaf november 2013 is het weer mogelijk om erfpachtgegevens online te raadplegen! Met het online formulier kunnen vierentwintig uur per dag, zeven dagen per week direct alle erfpachtgegevens worden ingezien.
Het formulier is beschikbaar gesteld aan notarissen en makelaars. Ook 14020 kan gebruik maken van het formulier om algemene informatie over de rechten te kunnen verstrekken.
Het formulier is te benaderen via de volgende link:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/raadplegen

De heer [illegible] heeft moeite met de FSI gelijk aan 1. Het kan zijn dat het bestemmingsplan niet voorziet in het volbouwen van de kavel. Sommige erfpachters krijgen een te hoge canon opgelegd omdat de kavel niet helemaal volgebouwd mag worden.

Ook vraagt de heer [illegible] of de periode van vervroegde herziening niet op te rekken is, bijvoorbeeld naar 30 jaar. Hij vindt het een zorgplicht van de gemeente om de erfpachters te attenderen op de vervroegde herziening.

De heer [illegible] merkt op dat er nergens in de AB staat dat de stijging van de grondwaarde ten goede moet komen aan de gemeenschap. Dit is een politieke keuze. De heer [illegible] pareert dit door te zeggen dat in een eerder arrest de rechter van mening was dat een geïndexeerde kostprijs niet realistisch was.

7. Sluiting om 17.30 uur