Kort gespreksverslag
Inhoudelijk overleg VES
Deskundigen
26 maart 2015

Vooraf
Tijdens het inhoudelijk team is doorgesproken over de wenselijkheid van een geschillenachtige constructie bij erfpachtaanbiedingen van de gemeente in het nieuwe stelsel. Het gaat daarbij niet om de deskundigen die kunnen worden ingeroepen bij een verplichte overstap einde tijdvak maar over de situatie waarin de gemeente een aanbieding in vrijwilligheid doet (bijvoorbeeld bestemmingswijziging of vrijwillige overstap).

We hebben vooral gezocht naar een manier waarop we de methode zoals die door de GWC wordt voorgesteld overeind kan worden gehouden, een eventuele geschillencommissie zou zich dan ook moeten beperken tot het toetsen van het juist toepassen van die methode.

Punten uit het overleg:

- Gedeelde mening is dat er een vorm van toetsing deskundigen zou moeten zijn
- Dit kan een onafhankelijke commissie zijn die de gemeente zelf instelt of een onafhankelijke commissie die door de rechtbank voor bijvoorbeeld een jaar wordt aangesteld.
- Een commissie kan de volgende doelstellingen hebben
    - Onafhankelijk
    - Vooraf toetsen
    - Adviseren van de erfpachter
    - Als de erfpachter zich niet goed gehoord voelt kan hij hier terecht.
- 5.1.2e geeft aan dat bij de huidige deskundigencommissie bij CHET gelijke gevallen verschillend worden beoordeeld. Dit moet voorkomen worden in het nieuwe systeem.
- Belangrijke punten voor de commissie:
    - Continuïteit
    - Alle gevallen gelijk behandelen
    - Parameters
- Bestemmings- en bebouwingswijziging systeem is hetzelfde. Maar andere wijzigingen zijn compleet anders.

Het advies van de grondwaarde commissie
Dat de gemeente een geschillencommissie aanstelt is een globaal plan. Of dit wenselijk is,hangt echter af van de uitkomst van de grondwaardecommissie.

Het advies van de grondwaarde cie hangt erg af van de mogelijkheid van toetsen

- Stel dat de GWC bijvoorbeeld de WOZ als uitganspunt neemt, dan zal er geen ruimte zijn voor toetsing door een onafhankelijke commissie.
- Stel dat de GWC een formule met allemaal variabelen adviseert, die je ook anders kunt interpreteren dan is er wel plaats voor een toets. Dan zou je een commissie kunnen vragen om de ontbrekende parameters in te vullen en daarnaast audits te houden.

De aanbieding van de gemeente moet een open lijn zijn tussen de erfpachter en de gemeente

Bij het doen van een aanbieding moet transparant en duidelijk zijn hoe het advies van de GWC is toegepast Er zijn vier mogelijkheden voor toetsen bij een aanbieding van de gemeente:

- Fouten; de gemeente zorgt dat het wordt aangepast
- Gemeente zal actief toetsen
    - Zelf
    - Door de onafhankelijke commissie
        - Audit
        - Toetsen
        - Begin van het jaar wordt door de onafhankelijke commissie aangegeven hoe we de parameters moeten interpreteren, hoe de GWC- formule toegepast wordt
        - Individuele toetsingen
- Is de erfpachter het niet eens met de aanbieding, dan kan de onafhankelijke commissie toetsen aan de methode in het raadsbesluit
- De weg naar de rechter staat ook altijd open

Verkoop

Denk aan het tijdspad bij verplichte overstap bij de verkoop van een woning. Als je het bedrag laat toetsen, kan de waarde van de woning lager worden. Dit moeten de verkoper en de koper zelf regelen. De gemeente blijft buiten hetgeen de koper en verkoper hierover samen overeenkomen.

De vrijwillige overstap

- Vrijwillig voelt niet altijd vrijwillig
- Hoe ziet de vrijwillige overstap eruit?
- Toets hoe de gemeente het gedaan heeft?

Een aanbieding moet aansluiten bij de procedure en de methode zoals deze is vastgelegd nav advies grondwaardecommissie.

1. Procedures, audits meekijken door een onafhankelijke commissie. Transparant zijn
2. Ep krijgt aanbieding formule zo parameters zo x
    a. Erfpachter moet in staat zijn de aanbieding te begrijpen, klopt het wat er staat?
    b. Daarna laten toetsen voor onafhankelijke commissie
    c. Rechter

Openstaande vragen:

- een vorm van geschillencommissie, hoe verhoudt zich dat tot de beleidsvrijheid van de gemeente?
- Kan de gemeente verplichten dat de erfpachter voordat hij naar de rechter gaat eerst het geschil voorlegt bij de deskundigen? Bijvoorbeeld de geschillencie die is aangesteld door de RB of door de gemeente samen met de erfpachter?
- Wat doen we als we bij 1 ep een fout ontdekken? Gaan we dan bijv een heel bouwblok aanpassen?

Openstaande acties:

- Overleg plannen met de Ombudsman
- Overleg plannen met de rechtbank