Rapportage deskundigenrapporten 2018

Overzicht van de rapporten van externe adviseurs per jaar

In 2018 heeft de gemeente in totaal 23 rapporten ontvangen. Dit betroffen allemaal rapporten voor een Vervroegde Canonherziening Einde Tijdvak. De gemeente heeft op alle (concept-) rapporten een inhoudelijke reactie gegeven. Dit is een vereiste in het kader van hoor/wederhoor. Hieronder is een overzicht gegeven van de voornaamste opmerkingen die de gemeente heeft gegeven op de rapporten.

De inhoud van de reactie van de gemeente ziet vooral op:

- Toepassing van depreciatie door de deskundigencommissie;
- het gebruikte canonpercentage;
- de afslag van 53,1% die door ASRE wordt gehanteerd voor de toekomstwaarde van het erfpachtrecht door toekomstige tijdvakken;
- het niet letterlijk overnemen van de privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht uit de erfpachtakte;
- het maken van spelfouten;
- het opnemen van onjuiste data van akten en besluiten;
- de onjuiste erfpachter benoemen (bijvoorbeeld de bevoegde bestuurder in plaats van de B.V., of de vruchtgebruiker in plaats van de erfpachter);
- het gebruiken van 'onlogische' referenties;;
- het in mindering brengen van € 5.1.2e per woning voor het splitsen in appartementsrechten, ook als nog helemaal niet is gesplitst;
- het opnemen van hoge stichtingskosten of bouwkosten.

Wat valt ons op?
De gemeente heeft op alle ontvangen conceptrapporten een inhoudelijke reactie gegeven. M.b.t. de depreciatie nemen veel deskundigencommissies een standaardtekst op die blindelings in ieder taxatierapport geplaatst kan worden. Daarom werd bij élk rapport waarin deze tekst werd gebezigd, door de gemeente expliciet gevraagd waarom in het onderhavige geval welke bepalingen en welke eisen in de erfpachtvoorwaarden en in van toepassing zijnd gemeentelijk beleid (zoals het bestemmingswijzigings- en splitsingsbeleid) volgens de taxateurs depreciërende werking hebben. We vroegen om voor het specifieke waarderingsgeval in te zoomen en niet slechts een algemene tekst te gebruiken die men voor ieder willekeurig erfpachtrecht kan gebruiken en weinig zeggend is.
Met betrekking tot de erfpachtvoorwaarden werd daarna (na onze repliek in het kader van hoor/wederhoor)
óf door de commissie een lijstje met artikelen uit de Algemene Bepalingen aangeleverd (waarbij de opmerking werd geplaatst: 'onder meer, niet limitatief, etc'),
óf er werd aangevoerd dat de uitleg van het begrip depreciatie niet is bedoeld als specifiek van toepassing op deze taxatie. De deskundigen geven daarbij aan dat het bekend is dat de gemeente zelf ook een algemene depreciatiefactor hanteert en niet op specifieke rechten van toepassing verklaart.

Met betrekking tot het bestemmingswijzigings- en splitsingsbeleid wordt steeds verwezen naar de besluiten van de gemeente en wordt soms bepleit dat 'een nadere toelichting aan de bloot eigenaar lijkt ons vreemd lijkt' en dat het opmerkelijk is dat de afgelopen jaren dit beleid

herhaaldelijk is gewijzigd en er een trend is ontstaan in het verder beperken van de rechten van de erfpachter.

Daarnaast wordt vanuit de gemeente steeds aangegeven dat de ASRE-canonpercentages geen rekening houden met de gematigde indexering van de AB2000-canon. Door de deskundigen wordt hierop gereageerd dat ASRE wel degelijk rekening houdt met de gematigde indexering, en wordt verwezen naar de tabel waarin wordt aangegeven: 'inflatie CBS = 1,40%, index canon = 0,40%'.

Verder worden door de deskundigen nog steeds vaak onnodige fouten gemaakt in het conceptrapport: het niet juist overnemen van de privaatrechtelijke bestemming en fouten in data, namen of adressen. De deskundigen herstellen deze fouten altijd in het definitieve rapport. Het gaat hier om vermijdbare slordigheden.

De referenties die de deskundigen gebruiken voor de onderbouwing van de waarderingswijze worden door de gemeente in sommige gevallen als onlogisch gezien. Zo wordt bijvoorbeeld een gebouw met de bestemming 'woning' gebruikt als referentie voor een erfpachtrecht met de bestemming 'bedrijfsruimte', of worden referenties gebruikt van gebouwen die vele malen groter zijn dan het te waarderen erfpachtrecht. Als reactie hierop geven de deskundigen aan dat de gevonden en gekozen referentieobjecten worden gecorrigeerd op waarde peildatum, uitvoering en specificaties. Er wordt in alle gevallen niet van de gekozen referentieobjecten afgeweken.

Ook blijft de gemeente hameren op de duur van het aanleveren van het taxatierapport. Volgens de Algemene Bepalingen hebben de deskundigen na aanwijzen van de derde deskundige drie maanden de tijd om een rapport aan te leveren, maar in de praktijk kan dit soms wel (langer dan) een jaar duren. We zien recentelijk dat de tijdsduur voor het aanleveren van een rapport na het aanstellen van de derdedeskundige steeds verder oploopt. De in de AB gestelde termijnen worden niet gehaald. Hier moet wel opgemerkt worden dat de termijn wel scherp gesteld zijn. In een recent overleg met taxateurs (februari 2019) werd, na mededeling van de zijde van de gemeente dat het aanleveren van een rapport steeds meer tijd in beslag neemt en op haar vraag wat een werkbare termijn is, van de zijde van de deskundigen aangegeven dat 6 maanden een acceptabele termijn zou zijn.

Afslag van 53,1%

Op de door de gemeente dubieus genoemde afslag van ruim 53% voor toekomstige tijdvakken, wordt door de deskundigen gereageerd dat de toekomstige grondwaarde wordt bepaald door de grondwaarde per heden te indexeren met de verwachte inflatie van 2% per jaar. Vervolgens wordt deze netto contant gemaakt naar heden met een disconteringsvoet van 3,3% per jaar. De door de gemeente genoemde afslag heeft slechts te maken met de reservering voor het volgende tijdvak en zij zien nog steeds geen aanleiding om de door de ASRE ontwikkelde formule aan te passen.
Wanneer de gemeente vraagt of de commissie marktgegevens kan overleggen die een toekomstwaarde van opvolgende tijdvakken rond de 53% onderbouwen, is hierop het antwoord dat zij dit niet kunnen, omdat er geenmarktpartijen bekend zijn die grond op een dergelijke manier aanbieden in erfpacht. Het is daarom niet mogelijk om uit marktcijfers af te leiden welke rendementseisen private partijen zouden hanteren.

Indien de gemeente veel verbeterpunten aandraagt, wordt gevraagd of de deskundigen eerst een reactie kunnen geven alvorens het rapport definitief te maken. De commissie geeft hier als reactie op dat dit verzoek in het kader van hoor- en wederhoor niet passend is en dat de opmerkingen met toelichting zijn verwerkt in het definitieve rapport.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de taxateurs naast het verbeteren van spelfoutjes en algemene zaken, vaak geen noodzaak zien in het aanpassen van het conceptrapport na inhoudelijke input van de gemeente in het kader van hoor/wederhoor.
In sommige gevallen acht de RTR-groep het opportuun om een rapport te laten vernietigen teneinde de kwaliteit van de rapport naar een niveau te tillen dat volledig acceptabel is voor de gemeente.
Dit betekent echter dat de gemeente de erfpachter en dus niet de deskundigencommissie aan moet spreken in rechte, hetgeen ongewenst is en een dergelijke handelswijze in de weg staat.

Taxateursoverleg
Op 24 juli 2018 heeft voor het eerst sinds lange tijd weer een taxateursoverleg plaatsgevonden. Doel was om de punten die de RTR steeds tegenkomt met de taxateurs te bespreken, zodat de rapporten op den duur kwalitatief beter worden. Ook krijgen de taxateurs de kans om hun vragen bij de gemeente te stellen en wordt ernaar gestreefd samen tot oplossingen te komen.
Een aantal punten die naar voren zijn gebracht tijdens het taxateursoverleg, worden in de praktijk ook beter uitgevoerd. Andere punten blijven problematisch, waardoor deze opnieuw op de agenda komen voor het taxateursoverleg van het eerste kwartaal 2019.
Zowel de taxateurs als de gemeente staan positief tegenover het bijeenkomen van beide partijen om de deskundigenprocedure te bespreken.