

Replik en dupliek zijn ingediend. Het Honnebier-arrest is dus van belang, waarin het Hof de marktwaarde als grondslag accepteert.

LM04

De gemeente stelt dat er verkeerde percentages zijn gebruikt en dient aan te tonen hoe de deskundigen dat in het verleden hebben gedaan.

Staat voor vonnis.

Het vonnis van de rechtbank was op 13 juli 2011.

Bij een CHET-procedure kwamen de deskundigen er niet uit. De rechtbank vond dat het rapport op basis van arbitrage gemaakt diende te worden (meerderheidsrapportage). De gemeente was het hier niet mee eens, het Hof wel en verwees terug naar de Rechtbank. De rechtbank zag geen reden om af te wijken van het eerdere standpunt. De taxateurs kunnen weer verder en kunnen een meerderheidsbeslissing opstellen.

4. Nieuwe algemene bepalingen

De Algemene Bepalingen (AB) worden gemoderniseerd. Er is de laatste tijd veel mediabelangstelling voor het erfpachtstelsel in Amsterdam. Dat is een reden om kritisch te kijken naar de erfapcht. Om een voorbeeld te noemen: ten tijde van het opstellen van de AB 2000 is gekozen om bij CHET eerst een gemeentelijke aanbidding te sturen in plaats van meteen taxatie door deskundigen. Diverse CHET-procedures hebben geleerd dat er verschillen zijn tussen grondslagen van de aanbidding en het taxatierapport. In de nieuwe AB kunnen de termijnen bij canonherziening gewijzigd worden en ook kunnen de diverse betalingswijzen die nu gekozen worden bij de AB2000 kritisch bekeken worden. Dit in het kader van meer zekerheid voor de hypotheekverstrekkers.

In de eerste helft van 2012 kunnen de verbeterpunten naar het College van B & W. Ook zullen diverse marktpartijen zoals notarissen, makelaars en banken geraadpleegd worden.

De heer [naam] meldt dat er veel vragen bij zijn kantoor binnenkomen vooral over verlengde afkoop. Zijn vraag is of er bij de keuze voor een korte verlengde afkoop gewezen kan worden op de gevolgen. *(Dit wordt aangepast in het standaarddocument)*

5. Optrekken met deskundigen bij CHET-voorlichting

Het blijkt dat een voorlichtingsavond ná een CHET-aanbidding veel weerstand oproept. Wellicht zou de voorlichting naar voren gehaald kunnen worden, zodat de erfpachters zich niet alleen bezig houden met hun nieuwe, verhoogde canon. De voorzitter doet een beroep op de deskundigen om hierin samen op te trekken.

6. Nogmaals depreciatiefactor (voorheen 40% door OGA toegepast en sinds kort 25 %) en

7. Uitleg berekeningswijzen en motivering van de aanbiddingen (specificatie van de grondwaardeberekening) einde tijdvak t.b.v. nieuwe grondwaarde; hoe komt men stap voor stap op de grondwaarde per m² ?

De heer [naam] zegt het grondprijnsbeleid in het kort uit. In de gemeentelijke aanbidding staat geen onderbouwing van de grondprijns/grondwaarde.

De depreciatiefactor is een verhoudingsgetal tussen de grondwaarde bij nieuwbouw en de grondwaarde bij bestaande bouw.

Er is rekening gehouden met de volgende twee gegevens: het verschil tussen grondwaarde bij nieuwbouw en bij bestaande bouw bestaat uit de kosten voor het bouwrijp maken van een bestaand erfpachtrecht, voornamelijk de sloopkosten. Het andere gegeven is het bestaande erfpachtcontract met alle afspraken van dien.

Hoe komt de gemeente tot de hoogte van de depreciatiefactor? Als percentage voor sloopkosten is 15 % van de grondwaarde een afspiegeling.

Voor het gegeven dat er sprake is van een bestaand erfpachtcontract is een percentage van 10% genomen, Dit is subjectief, maar er is aangesloten bij de maximumonderhandelingsmarge.

De 10% is een redelijk signaal dat de erfpachter gecompenseerd wordt. Van de vorige korting van 40% was onbekend waar dat op gebaseerd was.

De heer verbaast zich over het begrip onderhandelingspositie. De gemeente is volgens hem monopolist. De heer stelt dat de gemeente marktconform de grondwaarde vaststelt. Dat is een eerlijke methode, ondanks dat de gemeente monopolist zou zijn. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor deskundigen indien hij het niet eens is met de gemeentelijke aanbieding.

De heer vraagt of in de grondprijs standaard 10% onderhandelingsmarge zit. Het antwoord is dat dat onbekend is, aangezien de projectleider de prijs berekend heeft.

De heer stelt dat een erfpachtrecht ook een voortdurend gebruiksrecht is, kan ook verhuurd zijn. De bestendige gedragslijn van 40% depreciatie wordt doorbroken en hij vraagt zich af of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet geschonden worden.

De heer vermeldt dat de bestendige gedragslijn nu wordt losgelaten door de gemeente.

Volgens de heer werd er vanuit de deskundigenaansluiting gezocht bij de fiscale methode waarbij een gebruiksrecht wordt gedeprimeerd met 40%.

Hierna volgt een discussie over de waarde over de grond en de waarde van het bloot eigendom. De waarde bloot eigendom is gebaseerd op de canonbetaling tot in eeuwigheid. Dat is wat anders dan de grondwaarde volgens de . Deze is gebaseerd op het economisch gebruik van het erfpachtrecht. Volgens de heer heeft de hoogte van de canon ook gevolgen voor de waarde van het bloot eigendom.

De voorzitter beëindigt de discussie door voor te stellen dat de taxateurs met een onderbouwing komen.

(De heer 's maart 2012 bij de MvA geweest voor een uitleg over de gemeentelijke depreciatiefactor.)

8. Op welke wijze wordt de verhouding BVO naar GBO toegepast door OGA m.b.t. de aanbidding CHET

De gemeente heeft diverse referenties en laat deze uitrekenen door externe bureaus.

In de aanbidding van de CHET wordt gekeken naar het BVO in de splitsingsakte, en afgeleid daarvan wordt de gebruiksoppervlakte (GO) gehanteerd.

Volgens de heer 's het vloeroppervlak in Bos en Lommer vaak in GO aangeleverd, en daarna is abusievelijk een factor voor het gebruiksoppervlak gehanteerd. De splitsingstekening is meestal niet volgens de NEN 2580 normen. De enige juiste manier zou het opmeten van de tekening zijn.

Hij vraagt of de erfpachters alsnog hun bezwaar tegen de gemeentelijke aanbidding kunnen in-trekken alvorens de deskundigen komen taxeren. De heer [naam] zegt dat de gemeente daar misschien mee in kan stemmen en de heer [naam] vult aan dat er dan een ontkoppeling met de SEBA dient plaats te vinden.

Mevrouw [naam] meldt dat de erfpachter dient op te geven of het vloeroppervlak en de be-stemming juist zijn zoals in de aanbidding vermeld staat.

Inmiddels is dit punt besproken. Een eenmaal gemaakte keuze is definitief. Erfpachters heb-ben geruime tijd, drie maanden, over de aanbidding na kunnen denken en dus ook ruim de mogelijkheid gehad om zich te laten adviseren. Bij de canonherzieningen in Bos en Lommer zijn de erfpachters zelfs in de gelegenheid gesteld om langer na te denken, te weten 6 maan-den. De gemeente hanteert termijnen ook strikt indien erfpachters bijvoorbeeld te laat zijn met reageren. Dit is al met de SEBA gecommuniceerd.

9. Kunnen de deskundigen bij een taxatieopdracht beschikken over de gemeentelijke aanbidding welke gedaan is aan de erfpachters bij AB 2000?

Voor de deskundigen is belangrijk wat de datum van aanzegging van de gemeentelijke aan-bidding is in verband met het taxeren in het juiste kwartaal. In de opdracht tot taxatie zou de datum aanzegging vermeld dienen te staan.

Vanwege onafhankelijkheid deskundigen is verstrekking door gemeente niet gewenst (het staat de erfpachter natuurlijk vrij om de aanbidding aan zijn deskundige te verstrekken). Voor de exacte datum is het wel mogelijk om, indien deskundigen dat wensen, de datum van de aan-bidding te vermelden in de opdracht aan de gemeentedeskundige.

10. Tijdelijke erfpachtrechten Amstelgebied (1955 voorwaarden) en de mogelijkheid tot verlenging:

In de tijdelijke voorwaarden 1955 is aangegeven dat de erfpachter beroep kan doen op de be-palingen genoemd in artikel 7 lid 4 (verzoek tot verlenging) alsmede een verzoek aan de com-missie van deskundigen (art 29) als de erfpachter het niet eens is met de aanbidding voor die verlenging”

Bestaat die commissie nog?

Ja, deze commissie bestaat nog. Indien een erfpachter zijn tijdelijke recht wil verlengen, kan hij hiervoor een beroep doen op deze commissie. Deze bestaat uit 9 leden van de gemeenteraad. Het ligt niet in de lijn om verzoeken tot verlenging te honoreren, aangezien er dan afgeweken wordt van het beleid om tijdelijke rechten niet te verlengen maar te converteren.

Een erfpachter kan soms verlenging verkiezen boven conversie omdat bij verlenging gedepre-cieerd wordt, en bij conversie niet.

11. Welke criteria worden door OGA gehanteerd ingeval een MVA-makelaar/deskundige (NVM lid) optreedt als deskundige erfpacht voor het OGA (gemeentedeskundige)?

Er zijn geen criteria om aangewezen te worden. Maar als blijkt dat deskundigen taxatierappor-ten aanleveren die niet voldoen aan de criteria genoemd in jurisprudentie, dan worden die deskundigen niet nogmaals aangewezen.

Een lijst met erfpachttaxateurs uit de Erfpachtkamer wordt overhandigd.

12. Rondvraag / wat verder ter tafel komt

De heer [naam] vraagt of de aangeslotenen bij Honnebier in 2012 aangeschreven wor-den. Eerst wordt de cassatietermijn afgewacht, en dan krijgen ze een voorstel, afhankelijk van

wat de wethouder zegt. De zaak Honnebier kun je niet op iedereen toepassen, de gemeente wil deze zaken zorgvuldig afhandelen.

De heer [] oppert of bij de nieuwe bepalingen wellicht opgenomen kan worden dat de erfpachters alvast een voorschot aan de deskundigen betalen. Dit voorkomt discussies bij overdracht van een erfpachtrecht wie de factuur dient te betalen.

De heer [] heeft moeite om binnen de vastgestelde termijnen de rapporten af te krijgen. Hoor en wederhoor dienen nog verwerkt te worden. De praktijk is vaak weerbarstiger dan de AB. Het is echt zaak om aandacht voor de termijnen te schenken bij de nieuwe AB.

13. Sluiting om 17.45 uur.

