

TOELICHTING OP DESKUNDIGENPROCEDURE

Het tijdvak van uw erfpachtrecht eindigt binnenkort en wij hebben uw grondwaarde opnieuw vastgesteld. Wij zijn van mening dat wij dit zorgvuldig hebben gedaan en dat een redelijke en marktconforme canon daarvan het gevolg is. De totstandkoming van de grondwaarde is bovendien door externe deskundigen getoetst en akkoord bevonden.

Niet eens met de grondwaarde?

Als u het toch niet eens bent met de vastgestelde grondwaarde, kunt u hiertegen geen bezwaar maken. In plaats daarvan heeft u het recht om de grondwaarde te laten vaststellen door onafhankelijke deskundigen. Dit heet de deskundigenprocedure.

Wilt u hiervan gebruikmaken? Dan moet u binnen drie maanden na ontvangst van de aanbestedingsbrief een aangetekende brief aan: College van Burgemeester & Wethouders gemeente Alkmaar, Postbus 53 (1800 BC) Alkmaar. U moet hierin aangeven gebruik te willen maken van de deskundigenprocedure en om welk erfpachtrecht het gaat.

De deskundigenprocedure is opgenomen in de huidige erfpachtvoorwaarden (AB1978). De procedure wordt hierin beperkt beschreven. Als u gebruikmaakt van de deskundigenprocedure, doen wij u een uitgebreider voorstel voor een duidelijk proces en een heldere opdracht aan de deskundigencommissie.

De deskundigenprocedure

De commissie

De commissie die de grondwaarde vaststelt, bestaat uit drie personen met een taxatieachtergrond. Eén deskundige wordt benoemd door de erfpachter, één deskundige wordt benoemd door de gemeente en deze twee deskundigen benoemen samen de derde deskundige (de voorzitter).

De deskundigen moeten voldoende kennis van zaken hebben. Zij moeten als taxateur gecertificeerd zijn of bij een beroepsorganisatie zijn aangesloten. De stem van de voorzitter kan doorslaggevend zijn. Om zijn onafhankelijkheid te waarborgen wordt aan hem de aanvullende eis gesteld dat hij buiten de regio Alkmaar werkzaam is.

Vaststelling grondwaarde

De deskundigencommissie stelt de grondwaarde van uw erfpachtrecht (bindend) vast. Zowel de gemeente als de erfpachter is gebonden aan het oordeel van de deskundigencommissie. Het oordeel van de deskundigencommissie is alleen bindend voor uw erfpachtrecht en heeft geen gevolgen voor andere erfpachtrechten.

De grondwaarde die de commissie vaststelt kan ook hoger zijn dan de grondwaarde die de gemeente heeft vastgesteld. Dat zou voor de erfpachter onvoordelig zijn. In dergelijke gevallen hanteren wij echter alsnog de lagere waarde die wij eerder vaststelden. Een voor de erfpachter ongunstige uitkomst van de deskundigenprocedure is dus niet bindend.

Kosten

De commissie bepaalt hoe de kosten worden verdeeld. Houd er dus rekening mee dat de procedure niet gratis is. In de praktijk is het gebruikelijk dat iedere partij de helft van de kosten draagt, maar de deskundigencommissie kan daarvan dus afwijken.