

praktijkvraag

Toelaatbaarheid gemeentelijke taxateurs bij grondtransacties

Februari 2009

Vraag:

Ingevolge de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03) uit 1997 (hierna 'de Mededeling') dient bij grondtransacties ter voorkoming van staatssteun of een onvoorwaardelijke biedprocedure of een taxatie van de marktwaarde via een onafhankelijk deskundige taxateur te worden verricht. In hoeverre kan een gemeentelijk taxateur optreden als een onafhankelijk taxateur in de zin van deze Mededeling?

Antwoord:

Hoewel aan nadere voorwaarden verbonden, bestaat er enige ruimte om gemeentelijke taxateurs, mits hun onafhankelijkheid voldoende gewaarborgd is, aan te merken als 'onafhankelijk taxateur' in de zin van de Mededeling.

De [Mededeling](#) bevat over de onafhankelijke taxatie de volgende informatie.

Taxatie door een onafhankelijk deskundige

Indien openbare instanties geen gebruik maken van de onvoorwaardelijke biedprocedure, moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed worden verricht om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoop prijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt.

Een 'taxateur van onroerend goed' is een te goeder naam en faam bekendstaand persoon die:

- het vereiste diploma heeft behaald in een erkend opleidingsinstituut of een gelijkwaardige universitaire opleiding heeft gevolgd;
- relevante ervaring heeft en in staat is de waarde van gronden en gebouwen te bepalen naargelang de ligging en de categorie ervan.

Indien er in een lidstaat geen erkende universitaire opleiding bestaat, moet de taxateur van onroerend goed zijn aangesloten bij een erkende beroepsorganisatie die zich met de taxatie van onroerend goed bezighoudt, en

- ofwel zijn aangewezen door een rechterlijke instantie of door een gelijkwaardige, onafhankelijke instantie,
- ofwel tenminste over een erkend diploma van middelbaar/secundair onderwijs beschikken en over voldoende beroepsscholing met aansluitend tenminste drie jaar praktijkervaring in- en met kennis van- het taxeren van grond van gebouwen in de betrokken streek.

De taxateur dient zijn taken onafhankelijk uit te voeren, dat wil zeggen dat openbare instanties geen orders mogen geven met betrekking tot het resultaat van de taxatie.

Taxatiebureaus van de staat, ambtenaren of ander overheids personeel worden als onafhankelijk beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk wordt uitgesloten.

De [Handreiking Grondtransacties en Staatssteun](#) van BZK, VROM en ICER uit 2005 behandelt de criteria die gelden voor grondtransacties die plaatsvinden zonder biedprocedure op pagina 9 ev. Gesuggereerd wordt erop toe te zien dat de interne taxateurs zich laten registreren en certificeren bij de Stichting VastgoedCert, danwel zich aansluiten bij een andere beroepsorganisatie op het terrein van taxaties, alsmede dat zij een terzake doend erkend diploma overleggen, zodat bewijsbaar voldaan is aan het stellen van

Reacties en disclaimer:

Van de informatie in dit document mag onbeperkt gebruik worden gemaakt, mits de bron wordt vermeld. Opmerkingen over de inhoud en suggesties voor aanvullingen zijn van harte welkom op info@europadecentraal.nl. Aan dit document is de grootst mogelijke zorg besteed, maar Europa decentraal kan niet instaan voor de juistheid van de informatie en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mogelijke vervolgschade door het gebruik ervan.

opleidingseisen. Daarnaast wordt gesuggereerd toe te zien op de ervaringseis van taxateurs (minimaal 3 jaar ervaring). Tot slot wordt aangeraden de functiescheiding tussen het organisatieonderdeel dat opdracht verstrekt tot taxatie en het onderdeel dat uiteindelijk beslist tot aankoop op grond van het taxatierapport explicieter te maken. Dit voorkomt ongepaste invloed op de taxatie. Hetzelfde geldt voor het expliciet maken van de onafhankelijkheid van interne taxateurs.

Ook behandelt de handreiking vele uitspraken van het Europees Hof van Justitie en beschikkingen van de Commissie. Expliciete Hofuitspraken over de toelaatbaarheid van gemeentelijke taxateurs ontbreken vooralsnog. Wel blijkt onder meer uit de beschikking Ojala (Pb 2000, C278/2 en 2002, L 105/19) in elk geval dat een notaris niet als 'onafhankelijk taxateur' in de zin van de Mededeling grondtransacties kan optreden. Zoals hierboven opgemerkt, bepaalt de Mededeling grondtransacties wel expliciet dat taxatiebureaus van de staat, ambtenaren of ander overheidspersoneel als onafhankelijk worden beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk wordt uitgesloten. Hieruit kan worden opgemaakt dat er ruimte bestaat voor taxatie door gemeentelijke taxateurs.

Ook uit de dagelijkse beleidspraktijk van het Coördinatiepunt Staatssteun van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) blijkt dat er bij beoordelingen door de Europese Commissie wel ruimte is gelaten voor taxaties door een onafhankelijk gemeentelijke taxateur, mits wordt voldaan aan de bovengestelde eisen uit de Mededeling, onder meer dat deze taxateur geen orders mag ontvangen met betrekking tot het resultaat van de taxatie en aantoonbaar is dat een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk is uitgesloten. Hierbij is van belang dat uit bepalingen in gemeentelijke besluiten expliciet blijkt dat taxateurs geen aanwijzingen van college, raad of andere diensten mogen ontvangen.

Reacties en disclaimer:

Van de informatie in dit document mag onbeperkt gebruik worden gemaakt, mits de bron wordt vermeld. Opmerkingen over de inhoud en suggesties voor aanvullingen zijn van harte welkom op info@europadecentraal.nl. Aan dit document is de grootst mogelijke zorg besteed, maar Europa decentraal kan niet instaan voor de juistheid van de informatie en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mogelijke vervolgschade door het gebruik ervan.