[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 februari 2013 16:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Rekenkamer, verzoek onderzoek rechtmatigheid uitvoering erfpachtstelsel

Ja dat kan. Wij hebben geen procedures meer gestart om vernietiging te vorderen inderdaad.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 februari 2013 16:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Rekenkamer, verzoek onderzoek rechtmatigheid uitvoering erfpachtstelsel

Kan ik dat gewoon doorgeven aan [redacted]? Er zijn na LM04 geen procedures meer gevoerd/opgestart toch?

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Juridisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
Email [redacted]@oga.amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 februari 2013 16:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Rekenkamer, verzoek onderzoek rechtmatigheid uitvoering erfpachtstelsel

Volgens mij is daar geen officieel of politiek besluit over genomen maar is dat iets wat wij bij OGA (BE/JZ/Communicatie) hebben besloten

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 februari 2013 15:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Rekenkamer, verzoek onderzoek rechtmatigheid uitvoering erfpachtstelsel
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted],

Ik had net [redacted] van de Rekenkamer aan de telefoon. Hij is nog steeds bezig met het verzoek om een onderzoek uit te gaan voeren naar de rechtmatigheid van de uitvoering van het erfpachtstelsel.

Ik had aan hem eerder aangegeven, dat we na de uitspraak in de NVLE-zaak (en ook n.a.v. Honnebier) het RTR-clubje in het leven hebben geroepen en dat we dus beter op taxatierapporten letten. Hij vroeg zich af of wij na deze datum nog juridische procedures zijn gestart om taxatierapporten te vernietigen.

Ik heb hem verteld dat n.a.v. de LM04-zaak een politieke beslissing is genomen dat we niet zomaar meer erfpachters gaan dagvaarden als we het niet eens zijn met de rapporten. Dit vanwege de grote negatieve publicitaire en politieke lading die hiermee gepaard gaat.

Nu vroeg hij of er een besluit is genomen of dat er notulen zijn van deze uitspraak van Van Poelgeest. Weet jij of iets dergelijks bestaat?

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Juridisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
Email [redacted]@oga.amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 januari 2014 14:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: rapportage over deskundigen

Ha [redacted], [redacted],

Ik heb het inmiddels gelezen. Ik twijfel sowieso hoe handig het is om zoon beladen onderwerp voor deze cie te agenderen? Is dat niet ook de cie waar over de vernieuwings voorstellen gesproken gaat worden? In het licht van wat we zojuist besproken over 'deskundigen' is dit wellicht sowieso niet wenselijk. Toch?

[redacted]
Politiek assistent wethouders van Poelgeest en van Es
[redacted]

Op 15 jan. 2014 om 14:17 heeft '[redacted]@oga.amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted],
>
> Heb je al kans gezien om onderstaande mail van [redacted] te lezen? Als we de toegezegde termijnen voor de rapportage willen halen, moet de collegevoordracht namelijk vrijdag worden doorgezet in Andreas.
> Graag horen we van je.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> [redacted]
> Juridisch Beleidsmedewerker, Team Staf
> Bureau Erfpacht
> Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
>
> Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
> Telefoon [redacted]
> Fax [redacted]
> Email [redacted]@oga.amsterdam.nl
> Internet www.amsterdam.nl/erfpacht
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 14 januari 2014 17:54
> **Aan:** [redacted]
> **CC:** [redacted]
> **Onderwerp:** rapportage over deskundigen
>
> *Hoi* [redacted],
>
> *In de weekendmap van 9 januari zat het volgende: "Rapportage over de beoordeling van deskundigenrapporten in het kader van een canonherziening einde tijdvak door gemeente in de periode 2010 tot en met 2013"*

De wethouder heeft laten weten niet akkoord te zijn met de weekendmap en collegevoordracht. In de uitslag van de weekendmap vroeg de wethouder zich af wat de noodzaak van de rapportage is. Daarbij gaf hij aan dat de rapportage vooral vormtechnisch is en niet inhoudelijk en dat hij dit lastig vindt omdat in een stuk van OGA van enkele weken geleden de vloer is aangeveegd met de oordelen van de deskundigen terwijl deze rapportage suggereert dat er niet aan de hand is en de praktijk zich verbetert. De wethouder gaf aan het te willen bespreken op de beleidsstaf en niet akkoord te zijn.

OGA is echter van mening dat er wel een verschil is tussen de rapportage die in de weekendmap zat en het stuk van enkele weken geleden. Zo geeft de rapportage weer in hoeverre uitvoering is gegeven aan het eigen beleid van de gemeente inzake het beoordelen van deskundigenrapporten. Dit betreft de beoordeling of de rapporten voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt. Met andere woorden: of het rapport voldoende onderbouwd en gemotiveerd is en of hoor en wederhoor heeft plaatsgevonden. De wijze van waarderen is hier niet in betrokken. Daar is in de jurisprudentie ook geen oordeel over gegeven door de rechter(s).
Met de rapportage wordt uitvoering gegeven aan een aanbeveling die de rekenkamer heeft gedaan in de Rekenkamerbrief "Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht" van mei 2013. In een brief van de wethouder aan de commissie van 5 december 2013 (deze brief is ter kennisneming naar de commissievergadering van 8 januari 2014 gegaan) is opgenomen dat de rapportage aan de commissie zal worden toegezonden voor de vergadering van 19 februari 2014. Dat betekent dat het op 28 januari 2014 in het college behandeld moet worden en dus aanstaande vrijdag doorgezet moet worden in Andreas.

Het stuk van enkele weken geleden is opgesteld in het kader van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel. In dit stuk is juist alleen gekeken naar de methode van waarderen door deskundigen. Dit stuk gaat dus juist over de inhoud en niet over de door ons gevolgde procedures. Het is volgens ons niet de bedoeling dat dit stuk openbaar wordt. Het zou alleen weer extra reuring geven binnen en buiten de Raad schatten wij, Samenvoeging van beide stukken is volgens ons daarom geen optie.

OGA is van mening dat beide stukken los van elkaar gezien moeten en kunnen worden. Als we de rapportage voor de commissie van 19 februari 2014 willen toezenden dan is het ook niet mogelijk om beide stukken nog te bespreken op de eerstvolgende beleidsstaf. Graag zouden we dus even met jou willen afstemmen wat te doen. Moet ik nog even bellen met [redacted] *anders?*

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 september 2014 14:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Rapportage beoordeling deskundigenrapporten

Daar sluit ik me helemaal bij aan!
En het wordt in combinatie met het minimum canonpercentage een interssante raadscommissie volgende week
Groet, [redacted]

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: [redacted]
Datum:17-09-2014 11:46 (GMT+01:00)
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Rapportage beoordeling deskundigenrapporten

Goed gedaan [redacted]
Groetjes [redacted]

_____
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 september 2014 11:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Rapportage beoordeling deskundigenrapporten

Hoi [redacted],

Zojuist belde [redacted]. Eigenlijk voor [redacted], maar hij had ook nog wat vragen aan mij in verband met de rapportage over de beoordeling van de deskundigenrapporten.

Hij gaf aan dat in de rapportage wordt verwezen naar de SEBA procedure voor wat betreft het feit dat als de CHET in een notariële akte is vastgelegd beide partijen hier mee hebben ingestemd. Het verbaasde hem dat daarbij niet is opgenomen dat hoger beroep is ingesteld in deze procedure. Ik heb aangegeven dat niet alleen in de SEBA procedure is bepaald dat als partijen de CHET akte ondertekenen ze kennelijk met de CHET instemmen, maar dat dit ook (of eigenlijk wel meer) voortvloeit uit de status van een notariële akte.

Verder vond hij het opvallend dat in de rapportage niet is opgenomen dat de rechtbank in de SEBA-procedure nog meer voorwaarden aan de rapporten zijn gesteld dan in de NLVE procedure. Ik heb aangegeven de aanleiding voor de rapportage het interne beleidsstuk uit 2010 was, wat is opgesteld n.a.v. de NLVE procedure en dat in het beleid met betrekking tot het controleren van deskundigenrapporten dat eind 2013 is vastgesteld de SEBA uitspraak wel is meegenomen.
Daarnaast vond hij het opvallend dat in de rapportage niet is opgenomen dat in de SEBA procedure ook rapporten van na 2009 (of 2012?) zijn vernietigd. Hier heb ik niet op gereageerd.

Ten slotte meldde hij nog dat hij de 24ste aanwezig zal zijn om zich er “ook tegen aan te bemoeien” . ☹
Ik hoop dat ik niet voor mijn beurt heb gesproken door zijn vragen te beantwoorden. Met [redacted] zal ik even afstemmen of ik in de staf-flap het telefoongesprek nog even moet vermelden.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 december 2013 8:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Rapportage aan raad over werkwijze CHET

Hoi [redacted]
Op de valreep! Maakt niet uit verder. Ik heb het gelezen en nog 1 opmerking. Je schrijft op pag.3 dat de poule van taxateurs is uitgebreid en als iemand geen goed rapport aanlevert dat deze deskundige dan niet meer door de gemeente wordt aangewezen. Misschien is het duidelijker als je een stukje daarvoor opneemt dat de gemeente alleen deskundigen aanwijst die de opleiding van de MvA hebben gevolgd.

Ben benieuwd

Met vriendelijke groet

[redacted]
Medior Erfpachtbeheerder
Team Wonen
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
tel. [redacted]
Email [redacted]@amsterdam.nl
Internet www.erfpacht.amsterdam.nl
Maandag afwezig

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2013 18:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Rapportage aan raad over werkwijze CHET

Hoi [redacted]

Vorige week stuurde ik onderstaande mails en bijgevoegde stukken i.v.m. de rapportage aan de raad.
In mijn eerste mail vraag ik of je mee wil lezen namens het CHET-team, maar ik zie nu dat ik de mails helemaal niet naar jou heb gestuurd.
Als je nog tijd hebt, zou je morgen dan namens het CHET-team nog even mee willen lezen? Aan het eind van de middag moeten de stukken voor afstemming naar het stadhuis dus hopelijk heb je tijd.

Stom dat ik jou de stukken niet het toegestuurd. Sorry daarvoor.

Groet, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Juridisch Beleidsmedewerker, Team Staf
Bureau Erfpacht

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
Email [redacted]@oga.amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 december 2013 8:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Rapportage aan raad over werkwijze CHET

Beste allen,

Gister stuurde ik jullie onderstaande mail. Daarbij ben ik twee zaken vergeten te vermelden die wellicht van belang zijn bij het lezen van de stukken.

Allereerst is van belang dat de rapportage alleen canonherzieningen van de particuliere teams betreft. Het gaat dus voornamelijk om woningen en een enkele bedrijfsruimte (op de begane grond). De canonherzieningen van team zakelijk beheer zijn niet meegenomen, in overleg met [redacted]. De beoordeling van deze rapporten is echter wel wat minder goed gedaan. Ik heb de cijfers hiervan wel dus kan het alsnog opnemen als dat nodig is. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de notitie uit 2010 die is geschreven n.a.v. het NLVE-vonnis in principe alleen ziet op erfpachtrechten met een woonbestemming.

Omdat het bij de rechten van de particuliere teams in enkele gevallen dus ook om een bedrijfsruimte kan gaan, merkte [redacted] op dat de verwijzing naar het aantal woningen niet klopt. Dit zal ik wijzigen in “erfpachtrechten/appartementsrechten”.

Voorts is van belang dat ik in de stukken een onderscheid heb gemaakt tussen deskundigenrapporten met een onderbouwing en deskundigenrapporten zonder onderbouwing. De rapporten zonder onderbouwing zijn de standaard rapporten van 4 kantjes die we tot 2010 altijd ontvingen en die zijn vernietigd door de rechter in het NLVE-vonnis en het SEBA-vonnis (in CDA-termen de “flutrapporten”). Er zijn echter ook standaardrapporten die zijn voorzien van bijlagen waarin een onderbouwing is opgenomen. Deze heb ik meegeteld bij de rapporten met onderbouwing. Indien het rapport slechts een bijlage met daarin een toelichting op de begrippen bevat, heb ik deze niet meegeteld bij de rapporten met onderbouwing.
Ik heb er voor gekozen om deze standaardrapporten met bijlagen niet als aparte categorie te benoemen omdat het verhaal daar niet duidelijker van wordt. Daarnaast bevatten de rapporten een onderbouwing en leek het me niet handig om in het soort onderbouwing een onderscheid te maken. Ik weet wel in hoeveel gevallen dergelijke rapporten zijn opgesteld, dus ik kan het onderscheid alsnog maken als dat wenselijk is.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2013 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Rapportage aan raad over werkwijze CHET

Beste allen,

Naar aanleiding van de rekenkamerbrief “Verzoek rechtmatigheidonderzoek erfpacht” van mei 2013 is de werkwijze van de canonherziening in de periode 2010 tot en met 2013 geïnventariseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de

volgende aanbeveling van de rekenkamer: *“Onderzoek in hoeverre daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering is gegeven aan de getroffen maatregelen inclusief de interne werkinstructie voor de beoordeling van taxatierapporten en rapporteer hierover aan de raad.”*

Bijgaande collegevoordracht en weekendmap heb ik opgesteld en ik wil jullie vragen om hier naar te kijken. Op twee punten in de collegevoordracht heb ik een opmerking geplaatst, omdat daar meerdere mogelijkheden zijn. Ik wil de stukken graag volgende week donderdag aanleveren voor de screening, dus als jullie uiterlijk woensdagmiddag kunnen reageren dan kan ik jullie opmerkingen nog verwerken.

[redacted] ik weet niet of je nu al mee wil lezen dus ik heb je even in de cc. gezet.
[redacted] zou jij namens het CHET-team mee willen lezen?

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 december 2013 9:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Rapportage aan raad over werkwijze CHET

Hoi [redacted]

Ik kreeg ook via [redacted] het verzoek een goede lijstvermelding / kort bericht te maken tbv mogelijk publiciteit. Mijn voorstel is:

Amsterdamse makelaars en de gemeente werken sinds 2010 samen aan het verbeteren van de taxatie rapporten voor canonherzieningen van met name de woningtaxaties. Een canonherziening is een aanpassing van het erfpachtbedrag die gedaan wordt als een 'canontijdvak' afloopt. De onderbouwing voor de canonherziening en het bedrag dat daaruit voortvloeit wordt vastgelegd in een rapport. De verbetering in de rapporten is gemeten en verbeterd. Er staat duidelijker dan voorheen in de rapporten wat de onderbouwing en de basis voor berekening van de erfpachtcanon is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Communicatieadviseur Bureau Erfpacht,

werkzaam via Amsterdams Bureau voor Communicatie

aanwezig op ma, di, do en vrij

tel: [redacted]

mob: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 december 2013 8:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Rapportage aan raad over werkwijze CHET

Beste allen,

Gister stuurde ik jullie onderstaande mail. Daarbij ben ik twee zaken vergeten te vermelden die wellicht van belang zijn bij het lezen van de stukken.

Allereerst is van belang dat de rapportage alleen canonherzieningen van de particuliere teams betreft. Het gaat dus voornamelijk om woningen en een enkele bedrijfsruimte (op de begane grond). De canonherzieningen van team zakelijk beheer zijn niet meegenomen, in overleg met [redacted]. De beoordeling van deze rapporten is echter wel wat minder goed gedaan. Ik heb de cijfers hiervan wel dus kan het alsnog opnemen als dat nodig is. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de notitie uit 2010 die is geschreven n.a.v. het NLVE-vonnis in principe alleen ziet op erfpachtrechten met een woonbestemming.

Omdat het bij de rechten van de particuliere teams in enkele gevallen dus ook om een bedrijfsruimte kan gaan, merkte [redacted] op dat de verwijzing naar het aantal woningen niet klopt. Dit zal ik wijzigen in "erfpachtrechten/appartementsrechten".

Voorts is van belang dat ik in de stukken een onderscheid heb gemaakt tussen deskundigenrapporten met een onderbouwing en deskundigenrapporten zonder onderbouwing. De rapporten zonder onderbouwing zijn de standaard rapporten van 4 kantjes die we tot 2010 altijd ontvingen en die zijn vernietigd door de rechter in het NLVE-vonnis en het SEBA-vonnis (in CDA-termen de "flutrapporten"). Er zijn echter ook standaardrapporten die zijn voorzien van bijlagen waarin een onderbouwing is opgenomen. Deze heb ik meegeteld bij de rapporten met onderbouwing. Indien het rapport slechts een bijlage met daarin een toelichting op de begrippen bevat, heb ik deze niet meegeteld bij de rapporten met onderbouwing.
Ik heb er voor gekozen om deze standaardrapporten met bijlagen niet als aparte categorie te benoemen omdat het verhaal daar niet duidelijker van wordt. Daarnaast bevatten de rapporten een onderbouwing en leek het me niet handig om in het soort onderbouwing een onderscheid te maken. Ik weet wel in hoeveel gevallen dergelijke rapporten zijn opgesteld, dus ik kan het onderscheid alsnog maken als dat wenselijk is.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2013 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Rapportage aan raad over werkwijze CHET

Beste allen,

Naar aanleiding van de rekenkamerbrief "Verzoek rechtmatigheidonderzoek erfpacht" van mei 2013 is de werkwijze van de canonherziening in de periode 2010 tot en met 2013 geïnventariseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de volgende aanbeveling van de rekenkamer: *"Onderzoek in hoeverre daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering is gegeven aan de getroffen maatregelen inclusief de interne werkinstructie voor de beoordeling van taxatierapporten en rapporteer hierover aan de raad."*

Bijgaande collegevoordracht en weekendmap heb ik opgesteld en ik wil jullie vragen om hier naar te kijken. Op twee punten in de collegevoordracht heb ik een opmerking geplaatst, omdat daar meerdere mogelijkheden zijn. Ik wil de stukken graag volgende week donderdag aanleveren voor de screening, dus als jullie uiterlijk woensdagmiddag kunnen reageren dan kan ik jullie opmerkingen nog verwerken.

[redacted] ik weet niet of je nu al mee wil lezen dus ik heb je even in de cc. gezet.
[redacted] zou jij namens het CHET-team mee willen lezen?

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 10:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

Urgentie: Hoog

[redacted] de redenatie is echt andersom.

De rechter zegt:

“Onbekend is welke transacties als vergelijkingsmateriaal hebben gediend, is eveneens onbekend of er ter zake van de transacties BTW in rekening is gebracht.”

Als taxateurs referenties gebruiken van bouwrijpe grond, is dat altijd ex BTW, want dat is hoe bedrijven / ontwikkelaars onderling afrekenen. Bij een nieuwe uitgifte staat de grondwaarde ook ex BTW in de akte! De BTW wordt “toegevoegd” (belasting toegevoegde waarde) (net als de overdrachtsbelasting)

“Daardoor kan ook niet worden vastgesteld of op de waardering van de onderhavige percelen, bij de overdracht waarvan geen BTW verschuldigd is, nog een BTW-correctie dient plaats te vinden.”

De rechter zegt nu, als de referentie ex BTW was, moet er een correctie plaats vinden omdat er “op onderhavige percelen” geen BTW verschuldigd is.

Ik denk dat dit een uitstekende mogelijkheid is om ons beleid aan te passen!!! In de HGB moeten we de grondprijzen incl. BTW als marktwaarde opnemen voor bestaand erfpacht. Reden: de rechter zegt het!! En het was een beleidsfout die we herstellen.

Wij kunnen vervolgens taxateurs aanspreken wanneer zij BTW uit de grondwaarde halen, er is bij bestaand vastgoed immers geen sprake meet van BTW! En we kunnen verwijzen naar de uitspraak van de SEBA.

Immers de rechter zegt dat als er transacties zijn gebruikt waarbij *geen* BTW van toepassing was, er ook geen BTW correctie dient te worden toegepast!

Ik denk dat de we dit moeten aanpassen in de GPB2014 en HGB2014. We kunnen daarbij verwijzen naar de SEBA uitspraak!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 9:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

Hoi [redacted],

Ik vind het prima om de alinea er uit te halen als dat kan, maar de bijlage is kabinet dus we kunnen 'm ook laten staan en uitleg geven wat vintage effecten zijn.
Als ik de alinea laat staat moet alleen nog duidelijk zijn welke hoogte onderbouwd dient te worden en welk percentage wordt bedoeld.

Het SEBA vonnis stuur ik mee. Het oordeel van de rechtbank staat in rechtsoverweging 4.22 op pagina 17 en vanaf rechtoverweging 4.6 op pagina 12 gaat het over de deskundigenrapporten.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 9:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

Vintage effecten zijn antieke elementen, zoals jaren dertig woning. Maar schrap de hele alinea maar. We brengen de taxateurs op ideeën ermee.

Het canonpercentage is de verhouding tussen de canon in jaar 1 en de grondwaarde. Het doel van het canonpercentage is dus om te bepalen wat deze verhouding is. Het gaat daarmee om welke periodieke opbrengst de markt verwacht waarop de grondwaarde is gebaseerd. Daarvoor moeten aannames worden gedaan over het rendement en risico dat de markt verwacht.

Beter kan ik het niet.

BTW: wat staat er nu exact in het SEBA vonnis hierover?
Want ik vind dat we te gemakkelijk het lezen zoals wij het nu doen. Er staat namelijk "of er bij referentieprojecten BTW in rekening is gebracht" dus als op de referentieprijs BTW extra is gerekend. En dan corrigeren.

De taxateurs deden het eerder namelijk zo maar hebben dat aangepast toen zij hun rekenmethode aanpaste. Ik wil graag inzicht in het vonnis en wat daarover door partijen is gezegd. Alleen dan kan ik eventueel jullie conclusie delen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 8:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

We hebben het punt m.b.t. de BTW-correctie in het werkoverleg besproken en wij hebben het allemaal gelezen als de tweede optie uit jouw mail van maandag. Het staat nu in de stukken opgenomen zoals het ook in het vonnis van de rechtbank staat, dus dat lijkt me goed.

Naar aanleiding van opmerkingen van collega's die ook de stukken hebben gelezen heb ik nog de volgende vragen over de aanvullingen op de notitie:

- Onder 4.8 staat: *"Als de herbouwwaarde hoger wordt vastgesteld door zogenaamde "vintage" effecten dient dit expliciet vermeld te worden en dient toegelicht te worden welke elementen van de referenties dat rechtvaardigen. Ook de hoogte dient onderbouwd te worden.*

  De deskundigen dienen derhalve in het rapport uitdrukkelijk te motiveren waarom zij voor het gehanteerde percentage hebben gekozen."

  - Wat zijn "vintage" effecten?
  - Niet iedereen vond dat duidelijk was welke hoogte onderbouwd moet worden. De hoogte van de herbouwwaarde?
  - Welk percentage wordt hier bedoeld?

- De volgende zin begrijp ik niet zo goed. Kunnen we die nog iets verduidelijken?
  "Indien een ander canonpercentage wordt gehanteerd, dient een duidelijk verband te worden gelegd tussen de grondwaarde en de "periodieke" grondwaarde en de logica met het gekozen canonpercentage."

Graag hoor ik op welke manier ik e.e.a. kan verduidelijken.
Ik heb nog niet alle reactie binnen, dus ik hoop dat er verder geen vragen meer komen over de kabinet bijlage.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 november 2013 11:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

[redacted]

Ik had het gelezen als de tweede optie. De eerste begrijp ik ook niet zo goed, maar dat ligt aan mij.

Ik weet niet wie uitsluitsel kan geven over wat er bedoeld wordt. Zal het zo even bespreken in ons werkoverleg.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 november 2013 10:52
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

[redacted] ik had niet ver genoeg doorgescrolled…

Ik vind dat het twee kanten op geredeneerd kan worden:

1. een referentietransactie is € 100 en deze was excl. BTW
2. dan dient bij bestaand erfpacht een BTW correctie plaats te vinden, dus € 100 + € 21 omdat er geen BTW van toepassing is bij bestaand erfpacht…

of

1. een referentietransactie is € 100 en deze was incl. BTW
2. dan dient bij bestaand erfpacht een BTW correctie plaats te vinden, dus € 100 / 1,21 = € 83 omdat er geen BTW van toepassing is bij bestaand erfpacht…

Dus wat wordt er nu bedoeld? Wie kan uitsluitsel geven?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 november 2013 10:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

[redacted]

Ik heb alle tekst die je aan de memo hebt toegevoegd overgenomen en begrijp niet wat je mist over de stichtingskosten. Onder 4.8 “afsplitsing grondwaarde” staat de tekst over bepaling waarde opstal/stichtingskosten.

Wat betreft de toevoeging n.a.v het SEBA vonnis: Als ik de tekst lees zou ik juist zeggen dat er geen rekening moet worden gehouden met BTW bij de grondprijzen voor bestaande erfpacht en klopt het dus dat OGA de BTW er uit haalt. Volgens mij bedoelt de rechtbank dat gekeken moet worden of er referenties gebruikt worden waarbij wel BTW in rekening is gebracht en dat daarvoor dan een correctie plaats moet vinden.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 november 2013 10:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

[redacted]

Waarom zijn de stichtingskosten niet opgenomen?

En deze alinea:

4) Of ter zake van de transacties van de referentiepercelen BTW in rekening is gebracht en of dit tot gevolg heeft dat op de waardering van het erfpachtrecht in het kader van de canonherziening einde tijdvak een BTW correctie dient plaats te vinden. Bij overdracht van het erfpachtrecht zal immers geen BTW verschuldigd zijn.

In onze grondprijzen bestaand erfpacht halen wij ook de BTW eruit. Lees ik nu goed dat dit dus niet moet op basis van SEBA vonnis? Dan moeten wij onze grondprijzen bestaand erfpacht met 21% verhogen…

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 november 2013 17:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: concept-stukken ivm vastellen beleid controle deskundigenrapporten

Beste allen,

In de bijlage stuur ik een concept-weekendmap en een concept-collegevoordracht met bijbehorende kabinet-bijlage toe in verband met het vaststellen van het beleid inzake controleren van deskundigenrapporten bij een CHET. Graag jullie commentaar. Omdat het beleid nog dit jaar aan het college voorgelegd moet worden, is het de bedoeling dat de stukken donderdag naar de screening gaan.

Hopelijk lukt het jullie om uiterlijk woensdag te reageren, zodat ik donderdagochtend jullie opmerkingen kan verwerken.

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 2 april 2013 11:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Commentaar op taxatierapporten CHET
Bijlagen: Digitale versie bericht Ellermanstraat 23

Hoi [redacted]

Zie aangehecht rapport, dossier E 3296/2). In bijlage K staan onze vragen en de reactie van de deskundigen hierop.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 maart 2013 15:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Commentaar op taxatierapporten CHET

Beste Collega's,

In verband met een brief van de Rekenkamer ben ik op zoek naar dossiers waarin de gemeente opmerkingen heeft gemaakt op taxatierapporten die zijn opgesteld in het kader van een CHET.
Sinds 2010 kijkt BE kritischer naar deze rapporten en ook bij team zakelijk beheer zijn volgens mij meerdere brieven geschreven naar aanleiding van taxatierapporten.

Bij deze wil ik jullie vragen aan mij door te geven in welke gevallen de gemeente opmerkingen heeft gemaakt en de brieven dan wel de link naar de brieven toe te sturen. Ook de reactie van de deskundigen en eventuele gevolgen voor de taxatierapporten zijn van belang. Uiterlijk 12 april moet gereageerd worden op de brief van de Rekenkamer, dus als jullie mij volgende week kunnen laten weten welke brieven er zijn dan graag.

Alvast bedankt!

Groet, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 1 september 2015 10:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Rapportage beoordeling deskundigenrapporten

Hoi [redacted],

Morgen bespreken [redacted] en ik met jullie de termijnagenda. Toevallig ging er vandaag een belletje over een dossier wat nog niet op de termijnagenda staat. Dit moet er denk ik wel op, gezien het feit dat de wethouder vorig jaar heeft toegezegd (mondeling, in de commissievergadering van 24/9) dat OGA/G&O periodiek zal rapporteren over het beoordelen van deskundigenrapporten in het kader van de Canonherziening einde tijdvak (zie ook mail Karin). De rapportage voor 2014/2015 zal eind dit jaar bij de WH/Cie moeten liggen.

Tot morgen!

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 1 september 2015 10:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Rapportage beoordeling deskundigenrapporten

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 november 2014 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Beleiderfpacht.OGA
Onderwerp: RE: Rapportage beoordeling deskundigenrapporten

Hoi [redacted]

Dank voor je berichtje. Wellicht is 'activiteiten' jaarkalender een idee waarbij je dus belangrijke zaken waar BE wat mee moet kunt vastleggen. We hebben nu nog geen piepsysteem om dit soort acties te borgen.
Ik zal het ook inbrengen in ons MT

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 november 2014 11:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Beleiderfpacht.OGA
Onderwerp: Rapportage beoordeling deskundigenrapporten

Hoi [redacted]

Toen in de raadscommissie van 24 september jl. de rapportage over de beoordeling van deskundigenrapporten werd besproken, heeft de wethouder aan de PvdA toegezegd dat OGA door zal gaan met het opstellen van dergelijke

rapportages. Naar aanleiding hiervan heb ik met [redacted] overlegd welke informatie belangrijk is en op welke wijze het CHET-team dat kan bijhouden zodat de rapportage makkelijk opgesteld kan worden. Hierbij is gebleken dat het CHET-team op dit moment al veel informatie over de rapporten bijhoudt. Zo wordt al bijgehouden wat wordt opgemerkt bij het beoordelen van de rapporten. Hier kunnen we dus uit afleiden dat de rapporten worden beoordeeld, welke opmerkingen door de gemeente gemaakt worden en hoe de gemeente oordeelt over de toegepaste methode van waarderen. Met [redacted] heb ik afgesproken dat tevens zal worden bijgehouden of, en zo ja, welke opmerkingen de erfpachter maakt op de rapporten en wat de deskundigen vervolgens met het commentaar van de erfpachter en de gemeente doen.

Het enige waar ik nu nog mee zit, is hoe goed geborgd kan worden dat de rapportage ook daadwerkelijk gemaakt zal worden en dat dit een terugkerende actie is. In de agenda van beleid heb ik vanaf 1 september 2015 een jaarlijks terugkerende afspraak gemaakt. Dit betekent dat op 1 september 2015 begonnen kan worden met de rapportage (hierin zal dan naast 2015 ook 2014 meegenomen moeten worden). Vervolgens kan dan eventueel per jaar gerapporteerd worden.

Juridisch beleid zal uiteraard betrokken zijn bij het opstellen van de rapportage en het bestuurlijk traject, maar het is in feite iets dat verder gaat dan alleen beleid. Heb jij een idee op welke wijze we binnen BE de kunnen vastleggen dat deze rapportage gemaakt moet worden? Is de projectenlijst wellicht een idee?

Groet, [redacted]