Adviesaanvraag

Aan .....

- Fakton:
  Postbus 30188
  3001 DD Rotterdam

secretariaat@fakton.nl ; eda@fakton.nl

[redacted]@cbre.com
receptionam@cbre.com
Stadhouderskade 1
1054 ES Amsterdam
Netherlands

- .....
- .....

Geachte .....

Binnen het Amsterdamse erfpachtstelsel worden erfpachtrechten eens per 50 of 75 jaar herzien. Daartoe wordt (vrijwel altijd) een nieuwe canon vastgesteld door onafhankelijke deskundigen. Tot nu toe was de berekeningswijze van de canon in de taxatierapporten in beperkte mate onderbouwd. Recent heeft de rechter uitgesproken dat deze onderbouwing onvoldoende is en om die reden de rapporten vernietigd.
In reactie hierop hebben leden van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) een nieuwe taxatiemethode met onderbouwing ontwikkeld. Deze methode is eind 2010 voor het eerst toegepast bij de canonherziening van het bouwblok KM02, waarvan recent een concept taxatierapport is verschenen. Dit bouwblok bevat uitsluitend koopwoningen. De opzet van alle taxatierapporten voor KM02 is hetzelfde, slechts de adressen, de oppervlakten en de bedragen verschillen per woning.

OGA, het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam, plaatst echter een aantal vraagtekens van methodologische en wiskundige aard bij de nieuwe taxatiemethode van de MVA. De gemeente wil haar bezwaren aan de deskundigencommissie van het bouwblok KM02 kenbaar maken. Wanneer deskundigen onverhoopt geen aanleiding zien om de gemeentelijke reactie in het definitieve rapport te verwerken, sluit de gemeente verdere stappen – al dan niet van juridische aard – niet uit.

Omdat OGA rekening houdt met een intensieve discussie met de deskundigencommissie en/of de MVA en mogelijke juridische vervolgstappen n.a.v. het concept-taxatierapport KM02, wil OGA graag een second opinion op het concept-taxatierapport laten opstellen door een onafhankelijke partij. Onze voorkeur hierbij gaat uit naar een partij die enige affiniteit heeft met zowel vastgoedtaxaties als met de werking van het Amsterdamse erfpachtstelsel.

Daarom willen wij enkele bureaus, waaronder uw bureau, uitnodigen om hun visie en een offerte te geven over de door ons gewenste second opinion.

Wij verwachten van de second opinion een kritische blik op de door de deskundigencommissie gehanteerde gedachtegang, methode, gebruikte parameters en de wiskundige verwerking daarvan. De opdracht beslaat niet het juridische, maar uitsluitend het financiële gedeelte van het taxatierapport.

Graag horen wij van u uiterlijk woensdag 5 januari 2011 of uw bureau geïnteresseerd is in deze opdracht. Als dat het geval is horen wij dan ook graag:

- Wie van uw bureau de opdracht zal uitvoeren
- Wat uw raming van het benodigde aantal uren en de uitvoeringskosten zijn
- Op welke termijn u verwacht de second opinion af te kunnen ronden
- Een eerste beknopte visie op de wijze waarop volgens u de canon voor een nieuw erfpachttijdvak zou moeten worden vastgesteld

Nadat wij de opdracht hebben verleend, zal het volledige taxatierapport voor KM02 aan het geselecteerde bureau verstrekken.

Hoogachtend,

Drs. C.C.P.M. van Ginneken
Hoofd Bureau Erfpacht