[redacted]s[redacted]@jur.ru.nl]
Cc: Piet Eichholtz Unimaas/ Finance Ideas[redacted]@finance.unimaas.nl]; D. Brounen[redacted]@uvt.nl]; [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; Tom Berkhout (freeler)[redacted]@freeler.nl]; 'T.M. Berkhout'[redacted]@freeler.nl]
From: [redacted]
Sent: Mon 2/9/2015 4:43:42 PM
Subject: RE: *Vertrouwelijk*
Received: Mon 2/9/2015 4:43:43 PM

Geachte heer [redacted]
Het doet me genoegen dat u bereid bent de in te stellen grondwaardecommissie te ondersteunen bij haar opdracht van het Amsterdams college van b&W om te adviseren over de grondwaarde bij het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel.
De grondwaardecommissie wordt aangesteld door het college van b&W en zal haar opdracht in volledige onafhankelijkheid invullen.
Het is dan ook aan de grondwaardecommissie om waar zij dat nodig acht expertise in te schakelen. Zoals door de heer Berkhout al aangegeven wil ook ik u, ongetwijfeld ten overvloede, verzoeken om vertrouwelijk met alle informatie om te gaan. De complexiteit en bestuurlijke gevoeligheid vragen hier om.
Vanuit mijn rol als manager Vernieuwing Erfpachtstelsel is het mijn taak om de grondwaardecommissie waar zij dat vraagt goed te (laten) ondersteunen. Mocht u naar aanleiding van deze mail vragen hebben of behoefte hebben om het verzoek van de grondwaardecommissie met mij door te spreken dan kan dat natuurlijk altijd. Ik ben vanuit de gemeente uw contactpersoon, mijn gegevens vindt u onder deze mail.
Ik stuur u deze mail ook zodat uw opdracht ook in administratieve zin goed kan worden ingebed.
Zou u zo vriendelijk willen zijn om een (korte) offerte te verzorgen voor de inzet die u voor de grondwaardecommissie verwacht te doen.
U kunt deze als volgt adresseren en (desgewenst) per mail aan mij toezenden:

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
T.a.v. Dhr [redacted]
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Ik zal op basis van uw offerte dan zorgen voor een zogenaamd "verplichtingsnummer" op basis waarvan u dan uw factuur kunt indienen.
Zonder een dergelijk verplichtingsnummer ben ik niet in staat om voor afhandeling van de factuur zorg te dragen.
Nogmaals dank voor uw bereidheid om bij te dragen aan een eeuwigdurend erfpachtstelsel in Amsterdam,
En met vriendelijke groet,

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
(10)(2g)

Van: T.M. Berkhout [[redacted]@freeler.nl]
Verzonden: donderdag 5 februari 2015 17:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Piet Eichholtz Unimaas/ Finance Ideas; D. Brounen; [redacted], [redacted]; Tom Berkhout (freeler)
Onderwerp: *Vertrouwelijk*
Urgentie: Hoog

Geachte heer [redacted]
Vanochtend spraken wij over een adviesopdracht voor de nog te installeren Grondwaardecommissie voor de Gemeente Amsterdam.
De professoren Eichholtz en Brounen zijn tevens lid van de commissie.
Het Amsterdamse college van B&W is voornemens de erfpachters (particulieren en bedrijven) van de gemeente Amsterdam de mogelijkheid te bieden alle toekomstige canonbetalingen ineens af te kopen.
Hierbij geldt verder, dat er een aanvullende betaling zal moeten plaatsvinden als de erfpachter na afkoop de bestemming wijzigt of het erfpachtobject uitbreidt.
We praten over ruwweg 200.000 erfpachtcontracten waarvoor deze afkoopmogelijkheid zou gelden.
De Grondwaardecommissie vraagt je twee ***conceptmemo's ter bespreking met de commissie*** voor te bereiden.

1. Wij hebben de behoefte aan een korte inleiding (maximaal 2 A4) waarin op korte, nuchtere, zakelijke wijze aan de lezer van het rapport ('het publiek') uiteen wordt gezet hoe de civielrechtelijke verhouding tussen de eigenaar (graag deze term aanhouden) en de erfpachter geregeld is. Het gaat ons erom dat de rechtsposities van beide partijen — los van alle politiek en emoties — klip en klaar beschreven

worden.

Ik denk daarbij aan de wijze waarop jij in de Asser-serie begint: “Erfpacht is het zakelijke recht om een aan een ander toebehorende onroerende zaak te houden en te gebruiken (art. 5:85 lid 1 BW, art. 5:89 BW en 5:91 BW jo. art. 3:83 lid 1 BW). (…) wordt bij de vestiging aan de erfpachter de verplichting opgelegd om aan de eigenaar periodiek (meestal jaarlijks) een geldsom - de canon - te betalen (art. 5:85 lid 2 BW).”

Verder: regelend recht, de rol van de algemene voorwaarden.

Ook moet helder worden dat het aanbod tot afkoop – naar wij begrepen hebben – niet in de algemene voorwaarden is geregeld, maar buiten de bestaande voorwaarden om gaat. Het is een eenzijdig aanbod.

Idealiter zou het definitieve memo desgewenst in het eindrapport geïntegreerd moeten kunnen worden.

In zekere zin is dit het fundament om het aanbod verder financieel-rekenkundig te onderbouwen.

2. Daarnaast is het van belang of het (massale en/of individuele) aanbod tot afkoop aan bepaalde verbintenisrechtelijke, zakenrechtelijke of publiekrechtelijke voorwaarden moet voldoen.

Ik denk daarbij aan de werking van de ‘redelijkheid en billijkheid’ of ‘beginselen van behoorlijk bestuur.’ Spelen er fair play-beginselen?

Met andere woorden: waaraan moet een solide aanbod tot afkoop voldoen, dat rechtens houdbaar is en de juridisch toets der kritiek kan doorstaan.

Ik vraag je hierover een praktisch advies te formuleren aan de commissie dat in definitieve vorm eventueel in het rapport opgenomen zou kunnen worden.

Ik vraag je beide memo’s uitsluitend naar de commissieleden te sturen.

Verder vraag ik je alles aangaande deze opdracht als strikt vertrouwelijk te behandelen. Jij communiceert alleen met de commissie, tenzij anders afgesproken.

De heer 5.1.2e 5.1.2e, de projectleider van de Gemeente Amsterdam, zal contact met je opnemen over de opdrachtvoorwaarden.

Op te vragen stukken, zoals de Algemene Bepalingen, kan je via 5.1.2e 5.1.2e verkrijgen.

Als je nog vragen hebt, aarzel dan niet contact op te nemen.

Idealiter zouden we beide conceptmemo’s binnen 3-4 weken ontvangen.

Met een vriendelijke groet,

Tom Berkhout

Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS I Nyenrode Business Universiteit I Nyenrode Real Estate Center I P.O. Box 130 I 3620 AC Breukelen I Visiting address: Straatweg 25 Breukelen I 5.1.2e @nyenrode.nl I www.nyenrode.nl I Project co-ordinators 5.1.2e 5.1.2e @nyenrode.nl 5.1.2e I 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @nyenrode.nl I 5.1.2e + 5.1.2e I (10)(2g)