Walborg 33
1082 AM AMSTERDAM
www.roosvastgoedadvies.nl

+31 (0) 20 5.1.2e
+31 (0) 5.1.2e
1.2@roosvastgoedadvies.nl

KVK 33178014
BTW NL131468273B01
NL11 ABNA (10)(2e)

roos VASTGOEDADVIES

Gemeente Amsterdam
Afdeling Grond & Ontwikkeling
T.a.v. de heer C. van Ginneken
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Digitaal

BA2 Beheer BV
Westerdoksdijk 40
1013 AE AMSTERDAM
p/a AMEO Diemen

Digitaal

Geachte heer/mevrouw,

Onderwerp Vervroegde wijziging erfpacht: Korte Papaverweg 17 en Papaverweg 15 te Amsterdam
Datum 7 december 2017
Kenmerk VWE17-MdG-RvT-AR
Uw kenmerk E 1500/1 en E931/4
Bijlage(n) -

In deze brief vatten wij onze te verrichten werkzaamheden in het kader van de vervroegde wijziging erfpacht van het voortdurend recht van erfpacht Korte Papaverweg 17 en Papaverweg 15 te Amsterdam samen.

Opdrachtgevers/partijen
Het door ons op te stellen bindend advies wordt uitgevoerd op verzoek van de bloot eigenaar, de gemeente Amsterdam (afdeling erfpacht en uitgifte, grond en ontwikkeling) en de erfpachter(s), BA2 Beheer BV.

Opdrachtnemers
Deze opdracht zal worden uitgevoerd door:
1. 5.1.2e 5.1.2e RT, geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT405214104. Door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam verzocht op te treden als bindend adviseur namens de bloot eigenaar;
2. 1.2 5.1.2e, geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed onder nummer RT652044496. Door BA2 Beheer BVverzocht op te treden als bindend adviseur namens de erfpachter(s);
3. 1.2 5.1.2e RT, geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers wonen, bedrijfsmatig vastgoed en woz onder nummer RT664919440. Door opdrachtnemers 1 en 2 verzocht op te treden als derde bindend adviseur.

Correspondentie
Namens de opdrachtnemers zal ondergetekende als penvoerder en aanspreekpunt optreden. Alle verdere correspondentie zal via mij verlopen, bij voorkeur per e-mail: 1.2@roosvastgoedadvies.nl.

Doel van de opdracht
Het, bij bindend advies, vaststellen van de nieuwe grondwaarde, canonpercentage en erfpachtcanon, op basis van:
- het Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht van de gemeenteraad van Amsterdam van 4 februari 1998;
- het Besluit Aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon, schaduwgrondwaarde, toeslagpercentages en reductiefactoren vervroegde wijziging voor het betreffende kalenderjaar.

Het bindend advies is een 'professionele taxatiedienst' in de zin van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, waarbij evenwel de kamerreglementen niet onverkort van toepassing zijn (artikel 1 Algemene gedrags- en Beroepsregels NRVT). In het bijzonder zal worden afgeweken van een 'comply' aan de navolgende bepalingen:
- Taxatietypen – minimale vereisten;
- Plausibiliteitstoets;
- Informatievoorziening;
- Beheersing taxatieproces

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Informatie geschiedt vrijblijvend, tenzij anders aangegeven.

De wettelijke basis voor het advies, de daarop gebaseerde jurisprudentie, en daarbij ontstane deskundigenpraxis zal bepalend zijn voor de inhoud van het advies.

Deze taxatie betreft partijdeskundig waarde advies, geen professionele taxatiedienst. Op het partijdeskundig advies is het fundamentele beginsel van professioneel gedrag, zoals neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Opdrachtvoorwaarden
De opdrachtnemers ontvingen van de bloot eigenaar de volgende opdrachtvoorwaarden:
I. Verzoek verrichten werkzaamheden
De gemeente verzoekt u om als deskundigencommissie de hierna omschreven werkzaamheden te verrichten, onder de hieronder genoemde voorwaarden.
II. Voorwaarden
1. *De deskundigencommissie stelt gezamenlijk de canon vast voor het nieuwe tijdvak voor het erfpachtrecht;*
2. *De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat binnen drie maanden na benoeming van de derde deskundige de canon voor het erfpachtrecht wordt vastgelegd in een rapport. Dit rapport dient eensluidend te zijn en de drie deskundigen dienen het rapport te ondertekenen en te verzenden aan zowel de erfpachter als de gemeente;*
3. *Het door de deskundigencommissie op te stellen rapport geldt tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van het rapport dient de deskundigencommissie met deze kwalificatie rekening te houden en er zorg voor te dragen dat de inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor gelden ten tijde van de totstandkoming van het rapport;*
4. *In het kader van het hiervoor bepaalde onder 3. worden in elk geval zowel de erfpachter als de gemeente door de deskundigencommissie tijdig in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken en/of vragen te stellen alvorens de canon definitief wordt vastgesteld. De deskundigencommissie stuurt derhalve tijdig - voorafgaand aan het opmaken van het definitieve rapport - een conceptrapport aan de erfpachter en de gemeente. In het definitieve rapport dient door de deskundigencommissie vervolgens te worden aangegeven welke op- en aanmerkingen er door de erfpachter en/of de gemeente zijn gemaakt en waarom deze op- en aanmerkingen al dan niet aanleiding zijn geweest om het conceptrapport te wijzigen;*
5. *De deskundigencommissie dient bij het vaststellen van de canon voor het nieuwe tijdvak de procedure te volgen zoals deze in het "Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht" is vastgelegd. De deskundigencommissie verklaart een exemplaar van dit besluit te hebben ontvangen;*
6. *De werkzaamheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden afgerond. Indien de deskundigencommissie, om welke reden dan ook, niet in staat is de werkzaamheden binnen de daarvoor gestelde termijn af te ronden en/of de gestelde termijn dreigt te worden overschreden, stelt de deskundigencommissie de gemeente en de erfpachter daar onverwijld schriftelijk van op de hoogte onder opgave van de reden van de vertraging. Overschrijding van de gestelde termijnen kan aanleiding geven om de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen voor de door de gemeente en/of erfpachter geleden/te lijden schade;*
7. *De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat het honorarium van de drie deskundigen voor de helft aan de gemeente en voor de andere helft aan de erfpachter wordt gefactureerd door middel van een gespecificeerde factuur;*
8. *Het honorarium van de deskundigencommissie is in beginsel niet eerder verschuldigd dan nadat het definitieve rapport door de deskundigencommissie is ondertekend en aan de betrokken partijen is toegezonden;*
9. *De deskundigencommissie dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen;*
10. *Vanaf het moment dat de deskundigencommissie start met de uitvoering van werkzaamheden in het kader van deze opdracht, aanvaardt elk van de deskundigen zonder voorbehoud de opdracht en de hiervoor onder II. genoemde, bijbehorende voorwaarden.*

Uitsluitend na schriftelijke akkoordverklaring van de erfpachter(s) zullen wij onze opdracht, met inachtneming van deze voorwaarden en de voorwaarden zoals opgenomen in deze brief, uitvoeren.

Waardepeildatum en opname
De waardepeildatum zal gelijk zijn aan de datum van aanvraag vervroegde wijziging in de erfpacht door de erfpachter(s).

De opdrachtnemers stemmen binnenkort de agenda's op elkaar af en planning na de voor akkoord getekende ontvangst van deze brief een opname ter plaatse in. Wij verzoeken u op voorhand om bij deze opname aanwezig te zijn of u te laten vertegenwoordigen. Voor de opdrachtgevers bestaat de mogelijkheid om tijdens de opname vragen te stellen, uw zienswijze kenbaar te maken en opmerkingen te maken. Van deze eventuele betrokkenheid bij de totstandkoming van het bindend advies zal melding worden gemaakt in de definitieve rapportage.

Hoor en wederhoor
Het door de bindend adviseurs op te stellen rapport geldt tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Een belangrijk onderdeel van de rapportage is het hoofdstuk hoor en wederhoor. De commissie stelt u nu reeds in de gelegenheid tot het stellen van vragen en/of het maken van opmerkingen. Later wordt die mogelijkheid nogmaals geboden daar beide partijen, voorafgaand aan het definitieve rapport, een concept rapport ontvangen. In deze procedure is het van groot belang dat partijen in de gelegenheid gesteld worden om ook op elkaars op- en/of aanmerkingen te reageren. Vandaar dat ik u hierbij verzoek alle correspondentie aan de commissie tevens aan de bloot eigenaar c.q. erfpachter te richten.

Benodigde stukken
Wij zullen onderzoek verrichten naar de privaat- en publiekrechtelijke bijzonderheden van het object. Daartoe worden diverse registers en informatiebronnen geraadpleegd zoals: het kadaster, de gemeente, de Kamer van koophandel, de basisadministratie adressen en gebouwen, etc.
Van uw kant ontvang ik graag de volgende gegevens (indien beschikbaar):

- bouwtekeningen en/of NEN 2580 meetcertificaat;
- het eigendomsbewijs (ook wel: akte van levering);
- de akte van uitgifte erfpacht.

Rechten van derden
Het bindend advies is bestemd voor het in deze brief genoemde doel en uitsluitend ten behoeve van de in deze brief genoemde opdrachtgevers. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden anders dan de opdrachtgever.

Onafhankelijkheidsverklaring en vakbekwaamheid
De bindend adviseurs zijn deskundig en onafhankelijk. Adviezen worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Nederlandse vereniging van makelaars en taxateurs NVM.
De waardering va de onroerende zaken is in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de stichting Nederlands register vastgoed taxateurs te Rotterdam.

Copyright
Niets uit het bindend advies mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt; in eigen vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtnemers.

Honorarium
Wij baseren het in rekening te brengen bedrag op de door ons te besteden tijd en eventuele bijkomende kosten. Rekening houdend met onze ervaring over de afgelopen jaren kunnen wij de opstelling van het door u gevraagde bindend advies aannemen voor een vast bedrag van 5.1.2b ,-- exclusief BTW. Dit honorarium is exclusief verschotten en gaat uit van volledige beschikbaarheid van gegevens. Conform het besluit vervroegde wijziging erfpacht is de helft van dit totaalbedrag voor rekening van de bloot eigenaar, de andere helft is voor rekening van de erfpachter.

Facturatie
Facturatie geschiedt bij verzending van het definitieve rapport. De factuur dient binnen 14 dagen na ontvangst te worden voldaan. Indien de factuur van een referentie moet worden voorzien, ontvang ik deze graag zo spoedig mogelijk van u.

Intrekking
Voor de in deze brief genoemde datum van opname kan de erfpachter de opdracht intrekken tegen betaling van de tot dan toe gemaakte kosten begroot op 10% van het genoemde honorarium inclusief BTW. De kosten voor intrekking -na de opname- bedragen 25% van het genoemde honorarium inclusief BTW. De kosten voor intrekking -na oplevering conceptrapport- bedragen 75% van het genoemde honorarium inclusief BTW.

Ten slotte
Met het bovenstaande menen wij u een voorstel te hebben gedaan dat een adequate invulling kan betekenen voor de door u gewenste opdracht.

Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande voorstel, verzoeken wij u deze brief te ondertekenen en gescand aan ons te mailen.

Wij verzoeken u volledigheidshalve te controleren of de tenaamstelling van de opdrachtgevers juist is. Indien dit niet het geval is verzoeken wij u vriendelijk dit aan te passen teneinde administratieve misverstanden, wat correspondentie, declaraties en dergelijke betreft, in de toekomst te voorkomen.

Dit schrijven is met mijn collegae afgestemd en door hen geaccordeerd.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet en wij zijn tot toelichting altijd nader bereid.

Mede namens de heren 5.1.2e en 5.1.2e verblijft,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

VOOR AKKOORD:

Namens de bloot eigenaar

De heer C. van Ginneken
(handtekening en datum)

VOOR AKKOORD:

Namens de erfpachters

BA2 Beheer BV
(handtekening en datum)