Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bureau Erfpacht

UITNODIGING
T.a.v. Makelaarskantoor
Adres:

Datum	29 september 2008
Ons Kenmerk	2008010427
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl

Bijlagen

eerder per post verzonden:
Bijlage 1 punten Rechtbank Amsterdam 3 mei 2000 (zgn. Honnebier-~~a~~zaak~~rrest~~)
Bijlage 2, routebeschrijving Odeon
Bijlage 3, lijst van genodigden

Onderwerp: Taxatie rechten van erfpacht met een bedrijfsbestemming

Geachte heer / mevrouw,

Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam nodigt u uit om aanwezig te zijn bij een bijeenkomst waar de taxatie van rechten van erfpacht met een bedrijfsbestemming centraal zal staan. U wordt uitgenodigd voor deze bijeenkomst gezien uw kennis en ervaring op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed, zoals onder meer blijkt uit gegevens zoals de gemeente heeft ontvangen van de Makelaarsvereniging Amsterdam.

De gemeente Amsterdam en erfpachters van rechten van erfpacht met een bedrijfsmatige bestemming hebben te maken met de zogenaamde canonherziening einde tijdvak. Voor een aantal rechten van erfpacht is de procedure van deze canonherziening reeds in gang gezet, waarbij een commissie van 3 onafhankelijk deskundigen in een taxatierapport de nieuwe canon vaststelt voor het opvolgende erfpachttijdvak.

De komende jaren zullen meer canonherzieningen wegens einde tijdvak van rechten van erfpacht met een bedrijfsmatige bestemming plaatsvinden. Deze rechten van erfpacht bevinden zich onder meer in de gebieden Overamstel en Sloterdijk. Op het merendeel van deze rechten zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 van toepassing.

In verband met het voorgaande, wil de gemeente Amsterdam u graag uitnodigen om met uw collega-makelaars/taxateurs stil te staan bij de wijze waarop taxatierapporten opgesteld kunnen worden. De gemeente organiseert daarom een bijeenkomst zodat u met elkaar de verschillende aspecten kan bespreken die van invloed kunnen zijn op de taxatie

van rechten van erfpacht. Daarbij zullen eveneens de punten die volgens de Rechtbank Amsterdam in een taxatierapport opgenomen dienen te worden, onder de aandacht gebracht worden. (bijlage 1)

De gemeente zal in deze niet meer dan een faciliterende rol spelen. De verantwoordelijkheid voor de inhoud èn de vorm van het taxatierapport ligt bij de betreffende deskundigen, waarbij een duidelijk verifieerbaar, transparant, gestructureerd én volledig rapport en vanzelfsprekend een zoveel mogelijk eenduidige wijze van taxeren, het uitgangspunt dient te zijn.

De gemeente hecht er zeer aan te benadrukken dat door de gemeente geen enkele invloed op de taxatie wordt nagestreefd of gewenst. Wel is gebleken dat in gerechtelijke procedures van erfpachters naar aanleiding van door de 3 onafhankelijk deskundigen opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de canonherziening einde tijdvak, in welke procedures de gemeente de gedaagde partij is, de Rechtbank de gemeente verantwoordelijk houdt voor de wijze van totstandkoming van het taxatierapport. De drie deskundigen die hun taxatie hebben verricht zijn in dergelijke gerechtelijke procedures geen procespartij, maar kunnen wel door de Rechtbank worden gehoord.
In dat kader is de gemeente er zeer veel aan gelegen dat onder de taxateurs die optreden als deskundigen bij taxaties van canonherzieningen einde tijdvak eenduidigheid bestaat over hun taak, de vorm van totstandkoming en de formele inhoud van het taxatierapport.

Tijdens deze bijeenkomst zullen in ieder geval de volgende punten besproken worden:

1. *Welke elementen dienen in ieder geval opgenomen te worden in een taxatierapport? Hierbij wordt verwezen naar de handleiding van de Rechtbank Amsterdam. (bijlage 1)*
2. *Welke factoren spelen naar de mening van deskundigen een rol bij het bepalen van de (grond)waarde?*

Genoemde punten zullen mede aan de orde kunnen komen tijdens de bespreking van een fictieve casus die de gemeente gaarne aan u zal voorleggen.

De bijeenkomst zal plaatsvinden op **18 november 2008** vanaf 13.00 uur. De locatie en het programma zijn als volgt:

Locatie:
Odeon
Singel 460
1017 AW AMSTERDAM
(zie routebeschrijving, bijlage 2)

Programma:
13.00 uur: lunch
14.00 uur: start bijeenkomst
17.00 uur: einde bijeenkomst

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ik verneem graag **vóór 13 oktober 2008** (per e-mail: secretariaatbe@oga.amsterdam.nl) of u bij deze bijeenkomst aanwezig zal zijn.

Tenslotte bericht ik u dat van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ambtenaren van de afdelingen Verwerving en Beheer, Vastgoedadvisering, Juridische Zaken en Bureau Erfpacht bij de bijeenkomst aanwezig zullen zijn. Verder treft u bijgevoegd aan een lijst van de makelaars/taxateurs, die voor de bijeenkomst uitgenodigd zijn. (bijlage 3)

Hoogachtend,

[redacted]
Teamleider Team Wonen