a Gedempt hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
t 020 (10)(2e)
e info@123vastgoedexpertise.nl

Deskundigencommissie canonherziening einde tijdvak (CHET):
Draaierweg 16 / Slijperweg 20, 1032 KV Amsterdam

123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
T: 020- (10)(2e)
E: info@123vastgoedexpertise.nl

Erfverpachter:
Gemeente Amsterdam
Grond & Ontwikkeling / Erfpacht en Uitgifte
Mevrouw (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA Amsterdam
T: (10)(2e)@amsterdam.nl

Erfpachter:
Wester Engh Vastgoed B.V.
De heer (10)(2e)
Boomberglaan 67
1217 RP Hilversum
E: (10)(2e)@hjim.nl / (10)(2e)@hjim.nl

Amsterdam, 13-06-2019

Betreft: Canonherziening einde tijdvak van het recht van erfpacht Amsterdam

Geachte partijen,

In deze brief vatten wij onze werkzaamheden samen in het kader van de canonherziening einde tijdvak (CHET) van het erfpachtrecht gelegen aan de Draaierweg 16 / Slijperweg 20 te Amsterdam, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer (10)(2e) kadastrale grootte 1.115 m² .
Volledigheidshalve verwijzen wij naar de bijgevoegde opdracht d.d. 21 maart 2019 met dossiernummer E3405/2, kenmerk 2019-3163.

Opdrachtgevers/partijen
Het door ons op te stellen bindend advies wordt uitgevoerd op gezamenlijk verzoek van de bloot eigenaar, zijnde de Gemeente Amsterdam (afdeling erfpacht en uitgifte, grond en ontwikkeling) en de erfpachter(s), zijnde Wester Engh Vastgoed B.V., hierna gezamenlijk te noemen "opdrachtgevers".

Opdrachtnemers
Deze opdracht zal worden uitgevoerd door:
(10)(2e) (10)(2e), geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig

Vastgoed onder nummer RT13169398 . Door Wester Engh Vastgoed B.V. verzocht op te treden als bindend adviseur namens de erfpachter(s);
(10)(2e) (10)(2e), makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan (10)(2e) & Compagnons Makelaars en Taxateurs, gevestigd te Amsterdam, ingeschreven bij Stichting Vastgoed, certificaatnummer V708335637, Kamers "Wonen"en "Bedrijfsmatig Vastgoed"en het NRVT (RT405214104), lid van de NVM en MVA (gemeentedeskundige). Door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam verzocht op te treden als bindend adviseur namens de bloot eigenaar;
3.(10)(2e). (10)(2e), geregistreerd taxateur van woonobjecten en bedrijfsmatige onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT650272669, geregistreerd bij TEGOVA onder nummer REV-NL/NVM/2020/21, door opdrachtnemers 1 en 2 verzocht op te treden als derde bindend adviseur.

Hierna tezamen te noemen "deskundigencommissie".

Correspondentie
Namens de opdrachtnemers zal ondergetekende als penvoerder en aanspreekpunt optreden. Alle verdere correspondentie zal via mij verlopen, bij voorkeur per e-mail: info@123vastgoedexpertise.nl.

Doel van de opdracht
Het, bij bindend advies, vaststellen van de nieuwe erfpachtcanon, op basis van:
• De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, volgens artikel 3 leden 7 en 8.
Het bindend advies is een 'professionele taxatiedienst' in de zin van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), 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
De wettelijke basis voor het advies, de daarop gebaseerde jurisprudentie en daarbij ontstane deskundigenpraxis zal bepalend zijn voor de inhoud van het advies.

Opdrachtvoorwaarden
De opdrachtnemers ontvingen van de bloot eigenaar de opdrachtvoorwaarden zoals opgenomen in de bijlage.
Uitsluitend na schriftelijke akkoordverklaring van zowel de bloot eigenaar als 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 door de deskundigencommissie worden vastgesteld, conform de Algemene Bepalingen 1966, artikel 3, lid 5. De canons, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een tijdvak.

De opdrachtnemers stemmen binnenkort de agenda's op elkaar af en plannen na ontvangst van de voor akkoord getekende opdrachtbrief 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.
Wanneer het erfpachtrecht verhuurd is, wilt u dan t.z.t. de huurder(s) op de hoogte stellen van de alsdan geplande datum van inspectie.

Disclaimer
De op te stellen rapportage betreft nadrukkelijk geen taxatierapport, maar een bindend advies waarin de uitkomst van een deskundigenprocedure in het kader van een canonherziening van een erfpachtrecht wordt onderbouwd. Het resultaat mag beschouwd worden als een professionele taxatiedienst zoals beschreven in de reglementen van het NRVT en de bindend adviseurs hebben de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT zoveel mogelijk in acht genomen gedurende het doorlopen proces en het opstellen van het bindend advies. Aangezien geen sprake is van een formeel taxatierapport, maar een bericht waarin de bindend adviseurs rapporteren over de voorgelegde casus, zullen wij, onder andere, afwijken van bepaalde waarderingsgrondslagen en de vormvereisten die het NRVT stelt. De wettelijke basis voor het bericht, de daarop gebaseerde jurisprudentie, en daarbij ontstane deskundigenpraxis zal bepalend zijn voor de inhoud. Dit rapport is uitsluitend opgesteld ten behoeve van het hieronder genoemde doel en nadrukkelijk niet geschikt voor jaarverslaglegging en financieringsaanvragen.

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 conceptrapport 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 erfpachtrecht. 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 ontvangen wij graag de volgende gegevens (indien beschikbaar):
- Contactpersoon en telefoonnummer voor opname van het/de object(en)
- Plattegrondtekeningen, gevelaanzichten en doorsneden
- Meetcertificaat conform NEN 2580
- Energielabel
- Eigendomsbewijs
- Erfpachtovereenkomst
- Overzicht van de actuele huuropbrengsten per huurder (ten minste: vierkante meters, expiratiedata/indexeringsdata en eventuele opzeggingen)
- Huurovereenkomst(en)
- Onderhoudsrapport(en)
- Overige relevante informatie

Paraaf Erfverpachter: Paraaf Erfpachter:

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 alsmede conform de richtlijnen van de EVS(REV). De waardering van 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
Erfpachter en erfverpachter zijn ieder voor de helft verantwoordelijk voor de betaling van het honorarium van de deskundigencommissie. Het honorarium is bepaald op basis van een inschatting van de werkzaamheden die de leden van de deskundigencommissie uit moeten voeren. De werkzaamheden bestaan onder meer uit:

- Samenstellen deskundigencommissie door de eerste twee deskundigen;
- Locatiebezoek inclusief mogelijkheid tot hoor voor partijen;
- Structureren en interpreteren van aangeleverde en opgevraagde gegevens;
- Marktonderzoek;
- Opstellen conceptberekeningen en onderbouwing;
- Overleg deskundigen;
- Opstellen conceptdeskundigenbericht;
- Afstemming tussen deskundigen over conceptdeskundigenbericht;
- Verstrekken conceptdeskundigenbericht aan erfverpachter en erfpachter (wederhoor toepassen);
- Eventuele opmerkingen van partijen communiceren, later verwerken en vervolgens vervaardigen en verstrekken van de definitieve rapportage.

Het honorarium van de deskundigencommissie voor de canonherziening einde tijdvak bedraagt (10)(2e)
Dit honorarium is exclusief BTW die volgens het toepasselijke tarief berekend wordt.

Termijnen
Wij zullen de in de brief van de gemeente genoemde termijnen respecteren. Een definitief exemplaar van ons bindend advies kunt u derhalve uiterlijk 13 november 2019 verwachten.

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.

Hoogachtend,

Namens de deskundigencommissie,
123vastgoedexpertise,

De heer (10)(2e) (10)(2e) RM RT REV

Voor akkoord getekend erfverpachter:

(10)(2e) 18-6-2019

datum)

(10)(2e)

Voor akkoord getekend erfpachter:

(handtekening en datum)

Bijlage:
• Opdracht en akkoordverklaring deskundigen

CC: (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)

Paraaf Erfverpachter: Paraaf Erfpachter: