Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Makelaarsgroep Ameo
T.a.v. de heer [redacted]
Merwedeplein 54
1078 NG Amsterdam

Piet Heyn Roos Makelaardij
T.a.v. de heer [redacted]
Frans van Mierisstraat 61
1071 RL Amsterdam

Datum	15 november 2012
Ons Kenmerk	2012-15184
Dossiernummers	E[redacted], E[redacted], E[redacted], E[redacted], E[redacted], E[redacted], E[redacted] en E[redacted]
Behandeld door	Mevrouw mr. [redacted]
Doorkiesnummer	020 254[redacted]
Faxnummer	020 2544 110
E-mail	canonherziening@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	opdracht en acceptatiebericht deskundigencommissie

Onderwerp: opdracht aan gemeentedeskundige, erfpachterdeskundige en derde deskundige in verband met canonherziening einde tijdvak

Geachte heren [redacted] en [redacted]

In het kader van de canonherziening einde tijdvak van bouwblok BB29 bent u door de gemeente respectievelijk door de erfpachters verzocht om op te treden als deskundige. Hierbij informeer ik u graag nader over de hierbij aan u te verstrekken opdracht. Dit is een (her)taxatieopdracht voor 8 erfpachtrechten waarvan de erfpachters zijn aangesloten bij de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). Zoals met u besproken bedragen de kosten voor elk taxatierapport € 480,00 inclusief BTW.

Als derde deskundige zal de heer [redacted] worden aangewezen. Ik verzoek u vriendelijk gezamenlijk voor het nieuwe tijdvak de canons vast te stellen. De toepasselijke voorwaarden worden vermeld in de opdracht die als bijlage 1 bij deze brief is gevoegd.

Uiterlijk op **15 december 2012** dienen de definitieve taxatierapporten ter kennis van beide partijen te worden gebracht.

Ik verzoek u het bijgaande opdrachtformulier, getekend door alle deskundigen, te retourneren als blijk van de acceptatie van de opdracht door de deskundigencommissie.

De gemeente is ermee akkoord dat enkel deze acht erfpachters - bij grote uitzondering - alsnog een SEBA-taxatie krijgen. De afspraak geldt uitdrukkelijk alleen voor deze acht erfpachters uit bouwblok BB29. Voor de overige erfpachters uit dit blok geldt deze afspraak – mochten zij zich later alsnog bij SEBA aansluiten – niet. Voor deze erfpachters is de taxatieprocedure immers afgerond. Ook voor overige SEBA-erfpachters uit andere bouwblokken geldt deze afspraak niet.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Overigens is de datum waarop de gemeente uiterlijk de nieuwe canon moet aanzeggen voor bouwblok BB29 15 januari 2013. Mocht de gemeente deze termijn onverhoopt niet halen omdat de definitieve SEBA-rapporten later klaar zijn, dan zal de gemeente de nieuwe canon wel per 16 januari 2014 bij de erfpachters in rekening brengen.

Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Hoogachtend,

[redacted]

Mevrouw mr. [redacted]
Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw mr. [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

Opdracht en acceptatie vaststellen canon voor de erfpachtrechten plaatselijk bekend als Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted]), Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted]), Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted]), Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted]), Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted]), Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted]), Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted]), Heer Halewijnstraat [redacted] (E[redacted])

I. Verzoek verrichten werkzaamheden

De gemeente verzoekt u, mede namens de erfpachters van bouwblok BB29, als deskundigencommissie de hierna omschreven werkzaamheden te verrichten, onder de hieronder genoemde voorwaarden.

II. Voorwaarden:

1. De gemeente verzoekt u om gezamenlijk de canons vast te stellen voor het nieuwe tijdvak voor de erfpachtrechten gelegen in bouwblok BB29;

2. De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat uiterlijk 15 december 2012 de canons worden vastgelegd in rapporten. Dit rapport dient eensluidend te zijn en de drie deskundigen dienen het rapport te ondertekenen en te verzenden aan zowel de erfpachters als de gemeente;

3. Het door de deskundigencommissie op te stellen taxatierapport geldt tussen partijen als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Bij het opstellen van de rapporten 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 erfpachters als de gemeente door de deskundigencommissie tijdig in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken en of vragen te stellen alvorens de canons definitief worden vastgesteld. De deskundigencommissie wordt derhalve verzocht om tijdig voor het opmaken van de definitieve rapportage een concept rapport aan de erfpachter en de gemeente toe te zenden zodat zij in de gelegenheid zijn op- en aanmerkingen te maken. In de definitieve rapportage 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 concept rapport te wijzigen;

[redacted]

5. De deskundigencommissie dient bij het vaststellen van de canons voor het nieuwe tijdvak de procedure te volgen zoals deze in de toepasselijke algemene bepalingen is vastgelegd;

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 erfpachters daar onverwijld van op de hoogte. Overschrijding van de gestelde termijnen kan aanleiding vormen om de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen voor de door de gemeente en/of erfpachters geleden/te lijden schade;

7. De deskundigencommissie draagt er zorg voor dat het honorarium van de drie deskundigen aan de erfpachter en de gemeente wordt gefactureerd, ieder voor de helft. De deskundigencommissie is zelf verantwoordelijk voor het incasseren van de vordering bij de erfpachters. De kosten voor elk taxatierapport bedragen € 480,00 incl. B.T.W.;

8. Het honorarium van de deskundigencommissie is in beginsel niet eerder verschuldigd dan nadat de definitieve taxatierapporten door de deskundigencommissie zijn ondertekend en aan de betrokken partijen zijn toegezonden;

9. De deskundigencommissie dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen.

III. Informatie ten behoeve van de te taxeren objecten:

Met ingang van 16 januari 2014 blijven de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2000 van toepassing. Het nieuwe erfpachttijdvak loopt van 16 januari 2014 tot en met 15 januari 2064. De nieuwe canon zal per 16 januari 2014 bij de erfpachters in rekening worden gebracht.

De datum van de kennisgeving nieuwe canon en grondwaarde is 15 oktober 2010 .

Voormelde gegevens worden vrijblijvend en slechts ter informatie aan de deskundigencommissie verstrekt. De gemeente en de erfpachter(s) gaan er van uit dat de deskundigencommissie zelf het Kadaster en de naar het oordeel van de deskundigencommissie relevante notariële akten raadpleegt. Indien de deskundigencommissie van mening is dat meer of andere gegevens nodig zijn, dan kan vanzelfsprekend contact worden opgenomen met de gemeente en/of de erfpachters.

Aan de deskundigencommissie wordt vriendelijk verzocht het betreffende E-dossiernummer van het erfpachtrecht / appartementsrecht in de taxatierapporten te vermelden.

[redacted]

Verklaring gemeentedeskundige

Ondergetekende(n):
……

geboren op:
……

te:
……
……

woonachtig
te:……

te dezen handelend als:
……

van de Besloten/Naamloze Vennootschap:……
……

gevestigd:
……

verklaart akkoord te gaan met de bovenvermelde opdracht.

Ondertekening

Aldus verklarende op: …… te: ……

……

Verklaring erfpachterdeskundige

Ondergetekende(n):
……

geboren op:
……

te:
……
……

woonachtig
te:……

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

te dezen handelend als:
……

van de Besloten/Naamloze Vennootschap:……..
……

gevestigd:
……

verklaart akkoord te gaan met de bovenvermelde opdracht.

Ondertekening

Aldus verklarende op: …… te: ……

……

Verklaring derde deskundige

Ondergetekende(n):
……

geboren op:
……

te:
……
……

woonachtig
te:……

te dezen handelend als:
……

van de Besloten/Naamloze Vennootschap:……..
……

gevestigd:
……

verklaart dat er geen sprake is van belangenverstrengeling door enige relatie met de erfpachters van de te taxeren erfpachtrechten.

verklaart akkoord te gaan met de bovenvermelde opdracht.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ondertekening

Aldus verklarende op: ..... te: .....

.....

S.v.p. ervoor zorg dragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het acceptatiebericht te voegen volmacht. Tevens het verzoek om een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen.

[redacted]