Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Fax 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

[redacted] Makelaardij
T.a.v. mevr. 5.1.2e
Prinsengracht 414
1016 JC Amsterdam

Datum	16 november 2012
Ons Kenmerk	2012-16062
Dossiernummer	BA26
Behandeld door	Mevrouw 5.1.2e 5.1.2e LL.B.
Doorkiesnummer	020-5.1.2e
Faxnummer	020-5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	- Reactie conceptrapporten - NLVE-arrest - Honnebier-arrest
Onderwerp	Hoor en wederhoor conceptrapporten BA26

Geachte deskundigencommissie,

Op 6 november 2012 ontving ik uw conceptrapporten ten behoeve van de canonherziening einde tijdvak van bouwblok BA26. In het kader van hoor en wederhoor heeft u de gemeente verzocht om uiterlijk 20 november 2012 op deze rapporten te reageren. Dat doe ik bij deze.

Helaas heb ik moeten constateren dat de kwaliteit van de vijf conceptrapporten zwaar onder de maat is. De rapporten voldoen in geen enkel opzicht aan de eisen die hieraan in de jurisprudentie worden gesteld.

Ik veronderstel dat u, als deskundige op dit gebied, op de hoogte bent van de uitspraken van de Rechtbank Amsterdam in de zaak 'Honnebier' en de 'NVLE-zaak'. In genoemde jurisprudentie valt onder andere te lezen dat een rapport voldoende gemotiveerd dient te zijn en dat uit de motivatie moet blijken op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen. Uit de toelichting bij de conceptrapporten blijkt - voor zover deze toelichting aanwezig is - geenszins hoe de commissie is gekomen tot het vaststellen van de genoemde bedragen.

In de bijlage bij deze brief vindt u een uitgebreidere en meer gedetailleerde reactie op de conceptrapporten. Ik ga er van uit dat u het commentaar van de gemeente en de erfpachters ter harte neemt en de rapporten zodanig zal aanpassen dat de definitieve rapporten ten minste voldoen aan de eisen die hieraan in de rechtspraak worden gesteld.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In het kader van de hoor en wederhoor zal deze brief ook aan de erfpachters van bouwblok BA26 worden verzonden.

Mocht na het verschijnen van de definitieve rapporten blijken dat de rapporten nog altijd niet voldoen aan genoemde vereisten, dan behoudt de gemeente zich alle recht voor om vernietiging van de rapporten te vorderen. Ik ga er vooralsnog echter van uit dat het niet zo ver hoeft te komen en zie de definitieve rapporten graag tegemoet.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

Hoofd Bureau Erfpacht

BIJLAGEN

Met betrekking op de conceptrapporten maakt Bureau Erfpacht de volgende opmerkingen:

- Bij de kadastrale aanduiding op de eerste bladzijde wordt in de rapporten de 'gemeente Sloten' genoemd. Dit zou 'gemeente Sloten (N.H.)' moeten zijn.

- In het conceptrapport van E 5.1.2e staat op de eerste bladzijde bij plaatselijk bekend als 'Gulden Winckelplantsoen 5.1.2e, dit dient 'Gulden Winckelplantsoen 5.1.2e te zijn.

- Op pagina twee wordt de bestemming van het betreffende recht genoemd. Hier wordt aangegeven dat dit 'krachtens opgave van het stadsdeel' is. Het is belangrijk dat de deskundigencommissie deze bestemming zelf constateert met de aktes die bij de opdracht van 5 juni zijn meegestuurd. De gemeente heeft hier geen rol in, en mag hier op grond van het onafhankelijke karakter van uw deskundigencommissie ook geen rol in spelen. Graag de verwijzing 'krachtens opgave van het stadsdeel' uit de rapporten halen.

Daarnaast nog een aantal (in overeenstemming met bovenstaande brief) opmerkingen met betrekking tot het voldoende motiveren van de taxatierapporten:

- Kunt u aangeven hoe u aan de hand van de door u opgegeven referenties bent gekomen tot de marktwaarden van de te taxeren panden? Dit gaarne per recht en met de benodigde parameters (of referenties daarvan) zodat per recht stap voor stap gevolgd kan worden hoe u de marktwaarden vastgesteld hebt.

- Wat zijn de oppervlaktes waarop de waarden zijn gebaseerd?

- Welke huurreferenties zijn gebruikt voor het winkelpand? Hoe bent u van deze referentie tot de duurzame belegging gekomen? Tevens graag met parameters of referenties hiervan.

- Op welke wijze is de grondquote tot stand gekomen? 'Naar intuïtief inzicht' is geen voldoende onderbouwing. Graag een toelichting geven van de gebruikte parameters en de referenties van de gebruikte parameters.

- Graag de brief van de ASRE toevoegen waaruit de canonpercentages zijn gebruikt. De hoogte van deze percentages worden in de bijlage niet expliciet genoemd.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Fax 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Rappange Makelaardij B.V.
T.a.v. dhr. 5.1.2e
Prinsengracht 255-259
1016 GV Amsterdam

Datum	16 november 2012
Ons Kenmerk	2012-16062
Dossiernummer	BA26
Behandeld door	Mevrouw 5.1.2e 5.1.2e LL.B.
Doorkiesnummer	020- 5.1.2e
Faxnummer	020- 5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	- Reactie conceptrapporten - NLVE-arrest - Honnebier-arrest
Onderwerp	Hoor en wederhoor conceptrapporten BA26

Geachte deskundigencommissie,

Op 6 november 2012 ontving ik uw conceptrapporten ten behoeve van de canonherziening einde tijdvak van bouwblok BA26. In het kader van hoor en wederhoor heeft u de gemeente verzocht om uiterlijk 20 november 2012 op deze rapporten te reageren. Dat doe ik bij deze.

Helaas heb ik moeten constateren dat de kwaliteit van de vijf conceptrapporten zwaar onder de maat is. De rapporten voldoen in geen enkel opzicht aan de eisen die hieraan in de jurisprudentie worden gesteld.

Ik veronderstel dat u, als deskundige op dit gebied, op de hoogte bent van de uitspraken van de Rechtbank Amsterdam in de zaak 'Honnebier' en de 'NVLE-zaak'. In genoemde jurisprudentie valt onder andere te lezen dat een rapport voldoende gemotiveerd dient te zijn en dat uit de motivatie moet blijken op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen. Uit de toelichting bij de conceptrapporten blijkt - voor zover deze toelichting aanwezig is - geenszins hoe de commissie is gekomen tot het vaststellen van de genoemde bedragen.

In de bijlage bij deze brief vindt u een uitgebreidere en meer gedetailleerde reactie op de conceptrapporten. Ik ga er van uit dat u het commentaar van de gemeente en de erfpachters ter harte neemt en de rapporten zodanig zal aanpassen dat de definitieve rapporten ten minste voldoen aan de eisen die hieraan in de rechtspraak worden gesteld.

A €

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In het kader van de hoor en wederhoor zal deze brief ook aan de erfpachters van bouwblok BA26 worden verzonden.

Mocht na het verschijnen van de definitieve rapporten blijken dat de rapporten nog altijd niet voldoen aan genoemde vereisten, dan behoudt de gemeente zich alle recht voor om vernietiging van de rapporten te vorderen. Ik ga er vooralsnog echter van uit dat het niet zo ver hoeft te komen en zie de definitieve rapporten graag tegemoet.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Hoofd Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

BIJLAGEN

Met betrekking op de conceptrapporten maakt Bureau Erfpacht de volgende opmerkingen:

- Bij de kadastrale aanduiding op de eerste bladzijde wordt in de rapporten de 'gemeente Sloten' genoemd. Dit zou 'gemeente Sloten (N.H.)' moeten zijn.

- In het conceptrapport van E 5.1.2e staat op de eerste bladzijde bij plaatselijk bekend als 'Gulden Winckelplantsoen 5.1.2e dit dient 'Gulden Winckelplantsoen 5.1.2e te zijn.

- Op pagina twee wordt de bestemming van het betreffende recht genoemd. Hier wordt aangegeven dat dit 'krachtens opgave van het stadsdeel' is. Het is belangrijk dat de deskundigencommissie deze bestemming zelf constateert met de aktes die bij de opdracht van 5 juni zijn meegestuurd. De gemeente heeft hier geen rol in, en mag hier op grond van het onafhankelijke karakter van uw deskundigencommissie ook geen rol in spelen. Graag de verwijzing 'krachtens opgave van het stadsdeel' uit de rapporten halen.

Daarnaast nog een aantal (in overeenstemming met bovenstaande brief) opmerkingen met betrekking tot het voldoende motiveren van de taxatierapporten:

- Kunt u aangeven hoe u aan de hand van de door u opgegeven referenties bent gekomen tot de marktwaarden van de te taxeren panden? Dit gaarne per recht en met de benodigde parameters (of referenties daarvan) zodat per recht stap voor stap gevolgd kan worden hoe u de marktwaarden vastgesteld hebt.

- Wat zijn de oppervlaktes waarop de waarden zijn gebaseerd?

- Welke huurreferenties zijn gebruikt voor het winkelpand? Hoe bent u van deze referentie tot de duurzame belegging gekomen? Tevens graag met parameters of referenties hiervan.

- Op welke wijze is de grondquote tot stand gekomen? 'Naar intuïtief inzicht' is geen voldoende onderbouwing. Graag een toelichting geven van de gebruikte parameters en de referenties van de gebruikte parameters.

- Graag de brief van de ASRE toevoegen waaruit de canonpercentages zijn gebruikt. De hoogte van deze percentages worden in de bijlage niet expliciet genoemd.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Fax 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

5.1.2e
Brouwersgracht 25
1015 GA Amsterdam

Datum	16 november 2012
Ons Kenmerk	2012-16062
Dossiernummer	BA26
Behandeld door	Mevrouw 5.1.2e 5.1.2e LL.B.
Doorkiesnummer	020- 5.1.2e
Faxnummer	020- 5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	- Reactie conceptrapporten - NLVE-arrest - Honnebier-arrest
Onderwerp	Hoor en wederhoor conceptrapporten BA26

Geachte deskundigencommissie,

Op 6 november 2012 ontving ik uw conceptrapporten ten behoeve van de canonherziening einde tijdvak van bouwblok BA26. In het kader van hoor en wederhoor heeft u de gemeente verzocht om uiterlijk 20 november 2012 op deze rapporten te reageren. Dat doe ik bij deze.

Helaas heb ik moeten constateren dat de kwaliteit van de vijf conceptrapporten zwaar onder de maat is. De rapporten voldoen in geen enkel opzicht aan de eisen die hieraan in de jurisprudentie worden gesteld.

Ik veronderstel dat u, als deskundige op dit gebied, op de hoogte bent van de uitspraken van de Rechtbank Amsterdam in de zaak 'Honnebier' en de 'NVLE-zaak'. In genoemde jurisprudentie valt onder andere te lezen dat een rapport voldoende gemotiveerd dient te zijn en dat uit de motivatie moet blijken op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen. Uit de toelichting bij de conceptrapporten blijkt - voor zover deze toelichting aanwezig is - geenszins hoe de commissie is gekomen tot het vaststellen van de genoemde bedragen.

In de bijlage bij deze brief vindt u een uitgebreidere en meer gedetailleerde reactie op de conceptrapporten. Ik ga er van uit dat u het commentaar van de gemeente en de erfpachters ter harte neemt en de rapporten zodanig zal aanpassen dat de definitieve rapporten ten minste voldoen aan de eisen die hieraan in de rechtspraak worden gesteld.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In het kader van de hoor en wederhoor zal deze brief ook aan de erfpachters van bouwblok BA26 worden verzonden.

Mocht na het verschijnen van de definitieve rapporten blijken dat de rapporten nog altijd niet voldoen aan genoemde vereisten, dan behoudt de gemeente zich alle recht voor om vernietiging van de rapporten te vorderen. Ik ga er vooralsnog echter van uit dat het niet zo ver hoeft te komen en zie de definitieve rapporten graag tegemoet.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Hoofd Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

BIJLAGEN

Met betrekking op de conceptrapporten maakt Bureau Erfpacht de volgende opmerkingen:

- Bij de kadastrale aanduiding op de eerste bladzijde wordt in de rapporten de 'gemeente Sloten' genoemd. Dit zou 'gemeente Sloten (N.H.)' moeten zijn.

- In het conceptrapport van E 5.1.2e staat op de eerste bladzijde bij plaatselijk bekend als 'Gulden Winckelplantsoen 5.1.2e, dit dient 'Gulden Winckelplantsoen 5.1.2e te zijn.

- Op pagina twee wordt de bestemming van het betreffende recht genoemd. Hier wordt aangegeven dat dit 'krachtens opgave van het stadsdeel' is. Het is belangrijk dat de deskundigencommissie deze bestemming zelf constateert met de aktes die bij de opdracht van 5 juni zijn meegestuurd. De gemeente heeft hier geen rol in, en mag hier op grond van het onafhankelijke karakter van uw deskundigencommissie ook geen rol in spelen. Graag de verwijzing 'krachtens opgave van het stadsdeel' uit de rapporten halen.

Daarnaast nog een aantal (in overeenstemming met bovenstaande brief) opmerkingen met betrekking tot het voldoende motiveren van de taxatierapporten:

- Kunt u aangeven hoe u aan de hand van de door u opgegeven referenties bent gekomen tot de marktwaarden van de te taxeren panden? Dit gaarne per recht en met de benodigde parameters (of referenties daarvan) zodat per recht stap voor stap gevolgd kan worden hoe u de marktwaarden vastgesteld hebt.

- Wat zijn de oppervlaktes waarop de waarden zijn gebaseerd?

- Welke huurreferenties zijn gebruikt voor het winkelpand? Hoe bent u van deze referentie tot de duurzame belegging gekomen? Tevens graag met parameters of referenties hiervan.

- Op welke wijze is de grondquote tot stand gekomen? 'Naar intuïtief inzicht' is geen voldoende onderbouwing. Graag een toelichting geven van de gebruikte parameters en de referenties van de gebruikte parameters.

- Graag de brief van de ASRE toevoegen waaruit de canonpercentages zijn gebruikt. De hoogte van deze percentages worden in de bijlage niet expliciet genoemd.