Onze referentie: CLIQ0061Y00000rXtCVQA0/HWK/mra

Deskundigencommissie vervroegde CHET Apollo Hotel, Amsterdam
p/a CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
T.a.v. dhr. (10)(2e)
Postbus 7971
1008 AD Amsterdam
E-mail: (10)(2e)@cbre.com

Gemeente Amsterdam – grond en ontwikkeling
T.a.v. dhr. (10)(2e)
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
E-mail: (10)(2e)@amsterdam.nl

Apollo Hotel B.V.
T.a.v. de heer (10)(2e)
Honthorststraat 9
1071 DC Amsterdam
E-mail: (10)(2e)@rjbgroep.nl

Amsterdam, 16 juni 2020

BETREFT: Samenstelling deskundigencommissie vervroegde Canonherziening Einde Tijdvak van het erfpachtrecht gelegen aan Apollolaan (10)(2e) te Amsterdam (E2196/1 en E2196/2)

Geachte heer (10)(2e), geachte heer (10)(2e),

Voor het erfpachtrecht gelegen aan Apollolaan (10)(2e) te Amsterdam (kadastraal bekend als Amsterdam (10)(2e)) heeft erfpachter een vervroegde canonherziening einde tijdvak aangevraagd (vCHET). Voor een dergelijke procedure wordt een deskundigencommissie samengesteld. Met deze brief brengen wij u op de hoogte van de samenstelling, werkzaamheden en het honorarium van de deskundigencommissie die is geformeerd om voor deze vCHET de erfpachtcanon te bepalen.

Deskundigencommissie

(10)(2e) (10)(2e) van Invast Taxaties B.V. is door de gemeente Amsterdam (de erfverpachter) aangesteld als deskundige. (10)(2e) (10)(2e) van Makelaarsgroep AMEO B.V. is als deskundige aangesteld door de erfpachter, Apollo Hotel B.V. Samen hebben de twee deskundigen (10)(2e) van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. bereid gevonden op te treden als derde deskundige in de deskundigencommissie.

Correspondentie

Namens de deskundigen zal ondergetekende als penvoerder en aanspreekpunt optreden. Alle verdere correspondentie zal via mij verlopen, bij voorkeur per e-mail: (10)(2e)@cbre.nl.

Doel van de opdracht

Gemeente Amsterdam heeft beleid vastgesteld voor vervroegde wijzigingen in de erfpacht (beleid Vervroegde wijziging in de erfpacht uit 1998). Bij het aanvragen van een vervroegde wijziging in de erfpacht krijgt een deskundigencommissie opdracht om voor het nieuwe tijdvak de canon vast te stellen.

Opdracht en werkzaamheden

De werkzaamheden vinden plaats volgens de opdracht zoals ondertekend door de deskundigencommissie (deze is bijgesloten). Hierin is onder meer te lezen dat het op te stellen deskundigenbericht het karakter heeft van een bindend advies en deskundigen stellen het bericht dan ook op conform de hieraan geldende eisen. Wel merken wij graag op dat erfpachter in een procedure vervroegde wijziging ten allen tijde eenzijdig de mogelijkheid heeft om haar verzoek in te trekken.

Het bindend advies is een 'professionele taxatiedienst' in de zin van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Op het bindend advies is het fundamentele beginsel van professioneel gedrag, zoals neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing, 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. Het advies mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

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 bij de opname ter plaatse 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 wij u hierbij verzoeken alle correspondentie aan de commissie tevens aan de erfpachter c.q. erfverpachter te richten.

Waardepeildatum

De waardepeildatum zal gelijk zijn aan de datum van verzending van het schriftelijk verzoek van de erfpachter. Volgens onze informatie is dat 11 december 2018.

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 tussen de deskundigen teneinde overeenstemming te bereiken;
- Opstellen conceptdeskundigenbericht;
- Afstemming tussen deskundigen over conceptdeskundigenbericht;
- Verstrekken conceptdeskundigenbericht aan erfverpachter en erfpachter (wederhoor toepassen);
- Eventuele opmerkingen van partijen verwerken en vervolgens vervaardigen en verstrekken van de definitieve rapportage.

Het honorarium van de deskundigencommissie voor de canonherziening einde tijdvak bedraagt (10)(2b). Het voornoemde honorarium is exclusief BTW en inclusief bijkomende kosten, die volgens het toepasselijke tarief berekend wordt. Alle honoraria en kosten dienen betaald te worden na het voltooien van de opdracht (ieder voor 50%, oftewel (10)(2b) (10)(2e) exclusief BTW per partij). Dit is de datum waarop u ons getekende deskundigenbericht ontvangt. Betaling dient te geschieden binnen 15 dagen na ontvangst van de factuur. Op de werkzaamheden van deskundigen zijn de respectievelijke algemene voorwaarden van toepassing, welke op verzoek worden toegezonden.

Intrekking opdracht

Vóór de 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. De kosten voor intrekking van de opdracht na de opname bedragen 25% tot 60% van het genoemde honorarium, afhankelijk van de vorderingen die binnen de commissie reeds zijn gemaakt. De kosten voor intrekking na oplevering conceptrapport bedragen 75% van het genoemde honorarium.

Opname

De deskundigencommissie wil graag een opname uitvoeren van het object en wel op:

- Dinsdag 30 juni om 11.00 uur

Van beide partijen ontvangen wij graag bevestiging of u hierbij zelf ook aanwezig bent. Gezien de huidige maatregelen omtrent het Coronavirus COVID-19 verzoeken wij partijen met maximaal één vertegenwoordiger aanwezig te zijn. Uw aanwezigheid is niet noodzakelijk.

Tijdslijnen

Deskundigen verwachten rond 28 juli 2020 het conceptdeskundigenbericht aan partijen toe te sturen. Het concept wordt aan zowel erfpachter als erfverpachter verzonden en alsdan verzoekt deskundigencommissie om binnen twee weken schriftelijk of per e-mail eventuele feitelijke onjuistheden in het conceptdeskundigenbericht te melden. Daarna vindt er overleg tussen de drie deskundigen plaats en zullen zij hun deskundigenbericht in definitieve vorm aan betrokkenen zenden. De planning is om uiterlijk 28 augustus 2020 het definitieve deskundigenbericht toe te sturen.

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 vervroegde 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 nemen de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT zoveel mogelijk in acht gedurende het doorlopen van het 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 voornoemde doel en nadrukkelijk niet geschikt voor jaarverslaglegging en financieringsaanvragen.

Tot slot

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en ontvangen ter bevestiging van de in deze brief genoemde zaken graag een getekend exemplaar van deze brief retour, een bevestiging van aanmelding van de deskundigencommissie voor de opnamedatum en of u daarbij zelf aanwezig bent. Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft, vernemen wij ook graag van u.

[*ondertekening op volgende pagina*]

Hoogachtend,
Namens de deskundigencommissie,

(10)(2e)

Voor en namens
CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Bijlage:

- Opdracht en akkoordverklaring vaststellen canon in verband met de vervroegde Canonherziening Einde Tijdvak van het erfpachtrecht gelegen aan Apollolaan (10)(2e) te Amsterdam (E2196/1 en E2196/2)

Getekend: (10)(2e) Datum: 18 juni 2020

Naam: (10)(2e)

Functie: Hoofd afdeling Erfpacht & Uitgifte

Voor en namens: Gemeenet Amsterdam