To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Fri 3/10/2017 7:34:06 AM
Subject: FW: second opinion op erfpachttaxaties
Received: Fri 3/10/2017 7:34:07 AM

mr. (10)(2e)
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: vrijdag 10 maart 2017 08:33
Aan: (10)(2e) (10)(2e); van; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e); ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Fw: second opinion op erfpachttaxaties

Hallo dames en heren
Ter kennisneming de mailwisseling met prof. Berkhout
Groet, (10)(2e)
Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: Tom Berkhout <(10)(2e)@gmail.com>
Datum: 10-03-2017 08:16 (GMT+01:00)
Aan: "(10)(2e), (10)(2e), van" <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: second opinion op erfpachttaxaties

Geachte heer (10)(2e),
De commotie is mij niet ontgaan. De pers zat mij behoorlijk op de hielen. Het is goed te horen dat de gemeente houvast ontleent aan ons rapport, al denk ik wel dat er zodanige wijzigingen zijn aangebracht dat de kans op grootschalige deelname sterk afneemt. Ik duid dan ook op het uitblijven van een duidelijke, genereuze korting: dat zou om meerdere redenen een goede zet zijn geweest, zoals we meerdere keren hebben benadrukt. Maar dat is natuurlijk voor een belangrijk deel een politieke keuze, zoals we al aangaven in ons rapport. Natuurlijk speelt de emotie ook een grote rol.
Voor wat betreft uw verzoek. Dank dat u mij dit wil toevertrouwen. Mij bereiken regelmatig dit soort verzoeken. Ik geef echter geen second opinions af vanwege mijn functie bij de Belastingdienst. Dat zou kunnen bijten op enig moment en dat risico moet ik niet willen lopen.

U zou kunnen aankloppen bij (10)(2e). Die treedt regelmatig als deskundige op, weet heel veel van taxatieleer, wordt alom is gerespecteerd en is mede-auteur van de taxatieleer-boeken. Ik kan hem van harte aanbevelen.
Mocht u nog behoefte hebben aan ruggespraak over de erfpacht en de weg voorwaarts, dan houd ik mij aanbevolen.

Met een vriendelijke groet,

Tom Berkhout

Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS I Nyenrode Business Universiteit I Nyenrode Real Estate Center I P.O. Box 130 I 3620 AC Breukelen I Visiting address: Straatweg 25 Breukelen I (10)(2e)@nyenrode.nl I www.nyenrode.nl/bio/Pages/Tom-Berkhout.aspx I (10)(2g) I www.nyenrode.nl I

Op 9 maart 2017 om 16:31 schreef (10)(2e) (10)(2e) van <(10)(2e)@amsterdam.nl>:
Geacht heer Berkhout,
Het zal u ongetwijfeld niet ontgaan zijn dat er veel commotie is ontstaan rond de door het Amsterdamse College van B&W voorgestelde overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. En dit ondanks het gegeven dat deze overstap geheel vrijwillig is en ook op een later tijdstip kan worden geëffectueerd.
In de wijze waarop de nieuwe erfpachtcanon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht en dus ook bij de overstap wordt berekend vindt de gemeente nog steeds houvast aan het onder uw voorzitterschap tot stand gekomen advies over de grondwaardebepaling. Nu de inspraakperiode over de overstapregeling afgelopen is, zijn wij aan de slag om te bekijken welke mogelijkheden er zijn om enigszins aan de insprekers tegemoet te komen binnen de marges van bestuurlijk-politieke haalbaarheid en binnen de destijds door u geformuleerde uitgangspunten (zoals WOZ en residueel).
Intussen gaat het 'gewone werk' op mijn afdeling ook gewoon door. En een van die werkzaamheden betreft de canonherzieningen einde tijdvak (CHET's). Zoals u weet krijgen erfpachters waarvan het tijdvak eindigt, (meestal na een eerste aanbod door de gemeente) de mogelijkheid een commissie van 3 externe taxateurs de nieuwe grondwaarde en canon te laten bepalen. Na een proces van hoor en wederhoor worden deze taxatierapporten normaliter juridisch gezien als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden.
Nu doet zich een aantal gevallen voor (4 bij elkaar gelegen panden) waarin wij het idee hebben dat de uiteindelijke taxatierapporten naar objectieve maatstaven tot onredelijke uitkomsten leiden. In deze gevallen overwegen wij daarom (bij hoge uitzondering) een gang naar de rechter te maken.
Als wij zo'n rapport aan de rechter ter toetsing voorleggen kijkt deze echter nauwelijks inhoudelijk maar vooral procedureel (zijn de aannames gemotiveerd? Is het proces netjes verlopen?). Om toch enige kans te maken in een juridische procedure zullen dus meer dan alleen onze eigen inhoudelijke argumenten ter tafel moeten worden gebracht.
Daarom zijn wij nu op zoek naar de mogelijkheid om, voordat wij de beslissing nemen de rechter in te schakelen, eerst nog een van de gemeente onafhankelijke deskundige met naam en faam in de vastgoed- of taxatiewereld te vragen een second opinion op de betreffende taxatierapporten uit te voeren.
Nu is mijn vraag aan u of u bereid en in staat bent een dergelijke second opinion in opdracht van de gemeente Amsterdam uit te (laten) voeren. Of kunt u ons een collega adviseren?
Uiteraard zullen wij alle benodigde informatie, inclusief achtergronden van de oorspronkelijke opdracht voor deze taxaties, verstrekken en kunt u uw kosten hiervoor in rekening brengen.
Ik verneem graag uw antwoord en ben gaarne bereid tot nader overleg en/of verschaffen van extra informatie.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T: (10)(2e)

[redacted](10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht