[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 april 2015 11:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Gemeenteraad 24 juni

De middag is van 2 tot 5, de avond van half 8 tot 10

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 8 apr. 2015 om 11:18 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Ja, dit omdat Tom niet kon.
> Zeg maar vanaf welke tijd in de middag dan kijk ik even hoever we komen.
> Vriendelijke groet,
> [redacted]
> Secretaris Grondwaardecommissie
> ProjectManagement Bureau
> [redacted]amsterdam.nl
> 06 [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 8 april 2015 11:04
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: Gemeenteraad 24 juni
> [redacted]
> De commissie leden zijn dus toch niet de middag beschikbaar maar pas vanaf 5 uur?
> Groet
> [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 8 apr. 2015 om 10:55 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dat heb ik gedaan [redacted]
> Alle commissieleden hebben vanaf 17.00 vrij gehouden. Zeg maar als dat een andere tijd moet zijn, dan verander ik het vergaderverzoek!
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 8 apr. 2015 om 10:07 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > [redacted]
> > Dat is goed nieuws!
> > Zou goed zijn om zowel de middag als ook de avond vrij te houden.
> > Groet
> > [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06[redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 8 apr. 2015 om 09:32 heeft [redacted]
<[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Voor de presentatie van de GWC is ook de middag op 24 juni vrijgekomen (zie onderstaande mail). We hoeven dus niet perse te mikken op de avond.
> Vriendelijke groet,
> [redacted]
> Secretaris Grondwaardecommissie
> ProjectManagement Bureau
> [redacted]amsterdam.nl
> 06[redacted]
>
> **Van:** T.M. Berkhout
> [mailto:[redacted]freeler.nl]
> **Verzonden:** zaterdag 4 april 2015 11:38
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Gemeenteraad 24 juni
> Beste [redacted]
> Zojuist is bij mij 24 juni ook de middag vrijgekomen.
>
> 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 t.berkhout@nyenrode.nl I www.nyenrode.nl I Project co-[redacted] [redacted]@nyenrode.nl +31 346 [redacted] I [redacted] [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 14:22
Aan: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]freeler.nl)
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: extra budget?

Dag Tom,

[redacted] komt op onderstaande mail deze week nog terug.
Het idee om de 18e en de 24e voor te bespreken is helemaal akkoord. [redacted] en [redacted] kunnen de 28e in de ochtend. Gezien de agenda heb ik gevraagd of [redacted] om 12.00 kan, dat weet ik nog niet maar dat horen we vast snel.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 9:22
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: RE: extra budget?

Dag [redacted]

Ik heb het schema aangepast. Daarbij een opmerking dat Piet Elholtz minder dagen zal declareren en [redacted] [redacted] meer. Dat middelt zich of uit of het bedrag van hun beide zal lager uitvallen.

Ik heb een nieuw kopje gemaakt voor het ontwikkelen van het rapport, genaamd communicatie. Het is mi geen overbodige luxe om een fatsoenlijk rapport te kunnen overhandigen de raads/commissieleden of het BT. Over het laatste gesproken, gisteren heb ik gemaild dat alle commissieleden van de GWC de hele ochtend hebben gereserveerd voor het BT en 24 juni (de hele dag) voor het openbaar maken van het rapport.

De GWC zou het erg prettig vinden om deze dagdelen door te nemen. Dit om goed voorbereid te zijn en in overleg met de gemeente te kijken waar eventueel heikele punten kunnen optreden. Bijv. welke vragen kunnen van de commissieleden worden verwacht, is het mogelijk om vanuit de publieke tribune vragen te stellen, etc. Zelf dacht ik om de persvoorlichter [redacted] uit te nodigen voor 28 mei in Utrecht. Dan heeft de commissie een laatste bijeenkomst in de ochtend te Utrecht. Zou je willen laten weten wat je hiervan vindt?

Zoals je ziet cc ik naar Tom Berkhout. Dit in verband met mijn verlof vanaf morgen. De GWC wil graag zo spoedig mogelijk weten of je akkoord gaat met de kosten, zodat er nu al een aantal hoofdstukken kunnen worden doorgezet naar de tekst en stijl analist.

Vandaag ben ik nog gewoon te bereiken. Ik ben morgen tot 26 mei met verlof. In deze periode kan Tom Berkhout direct gebeld worden als er wat is.

Fijne dag verder!

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout **+ 4 dagen**	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
12-05-2015	**Communicatie**		[redacted]
17-3-2015	Prof. redactie	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Drukken rapport	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Opmaak	[redacted]	[redacted]

*offerte in opvraag geschatte kosten [redacted] euro

Totaal : [redacted]
Restbedrag [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: extra budget?

[redacted]

Ik snap niet helemaal goed hoe ik de bedragen moet duiden. Graag zou ik een actualisatie van de begroting zien (valt het ook ergens mee bv?).
Zou je kunnen aangeven op welke punten de begroting zoals die nu is moet worden aangepast. Graag aangeven ten opzichte van:

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
			[redacted]

Restbudget [redacted]

Ik begrijp dat het uitvoeren als boekje (lay-out en 100 exemplaren) [redacted] zou moeten gaan kosten?

[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted] amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: extra budget?

Dag [redacted]

Vorige week heb ik je even gesproken over bijkomende kosten voor het rapport van de GWC. Het gaat hierbij om een professionele redactieslag, drukwerk (zie offertes) en waarschijnlijk extra dagen voor Tom Berkhout (ik weet niet hoeveel maar ik schat 2 a 3 extra dagen. Hierbij wil ik aantekenen dat het rapport als 'omvangrijk' kan worden beschouwd. Ik hoop dat dit gaat lukken. Morgen is de GWC weer bijeen dus mocht je vandaag of morgen kunnen reageren dan koppel ik het meteen terug.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 april 2015 9:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: reservering 24 juni
Bijlagen: image001.jpg; image001.jpg

Dat is niet juist, de data zijn vorige week rechtstreeks door de nvm aan hem gestuurd

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 14 apr. 2015 om 08:56 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
> Ik heb van [redacted] vernomen dat de data van de NVM nog niet in zijn bezit zijn.
> Dit betekent dat mijn planning een beetje onder druk komt te staan. Kan ik misschien aan de GWC een verklaring geven?
> Vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> Secretaris Grondwaardecommissie
> GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
> ProjectManagement Bureau
> [redacted]amsterdam.nl
> 06 [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 14 april 2015 7:00
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: reservering 24 juni
> Super, ik Laat het weten zodra we duidelijkheid hebben maar dat kan best nog even duren.

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]

[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 13 apr. 2015 om 09:22 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Goedemorgen [redacted]
> Alle commissieleden hebben voor 24 juni van 14.00-17.00 en van 20.00-22.00 kunnen reserveren voor de presentatie.
> Wanneer je al iets definitiefs weet, kan je me dat dan laten weten?
> Vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> Secretaris Grondwaardecommissie
>
> ProjectManagement Bureau
> [redacted]amsterdam.nl
> 06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 april 2015 9:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: research@nvm.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

[redacted]
Dat weet ik niet, ik vraag het na.

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06[redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 april 2015 09:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: research@nvm.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

Oh sorry [redacted] ik vergis me. Het gaat om de erfpachtgegevens die [redacted] nog moet ontvangen. Klopt dit wel?

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 april 2015 9:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: research@nvm.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

Ter info

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

o6 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: WeTransfer [mailto:noreply@wetransfer.com]
Verzonden: vrijdag 3 april 2015 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: research@nvm.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

research@nvm.nl
heeft je enkele bestanden gestuurd

'Beste [redacted]

Hierbij stuur ik u op verzoek van [redacted] van de gemeente Amsterdam rechtstreeks het bestand tbv het onderzoek door de grondwaardecommissie.

Er volgt nog apart een mail met extra uitleg over de variabele bouwjaar.

Mvg, [redacted]
NVM'

Download

Bestanden (35,5 MB totaal)
NVM verkopen 2000-2015 Adam, Haarlem en Utrecht.zip

Verkrijgbaar tot
10 april 2015

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer Contact Juridisch Powered by Amazon Web Services

[redacted]

Onderwerp: wat te doen als het GWC-advies er is...
Locatie: plaza PMB

Begin: do 23-4-2015 12:30
Einde: do 23-4-2015 13:00
Tijd weergeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator: [redacted]
Verplichte deelnemers: [redacted]

Beste [redacted]

[redacted] en ik willen graag even met je van gedachten wisselen over de vraag wat we moeten gaan organiseren om de oplevering van het rapport van de GWC goed mogelijk te maken. Het gaat hierbij om de procesmatige kant van de zaak. Vragen waaraan we denken zijn:

- Is een feitencheck nog gewenst, en op welke wijze en moment
- Op welke manier wordt het rapport openbaar gemaakt
- Hoe ziet het tijdspad er uit tussen moment van oplevering en presentatie van de GWC
- Welke afspraken moeten we maken ten aanzien van de communicatie rondom de presentatie
- ...

Ik kan me maar zo voorstellen dat jij ook nog een aantal invalshoeken hebt.

Ik zie ons gesprek als een inventarisatie van de verschillende onderwerpen die vervolgens ook onderwerp zouden kunnen worden in de GWC.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 april 2015 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen van de GWC

Dank, ik vraag het tot dan aan [redacted]
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie



ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 april 2015 12:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen van de GWC

[redacted]
We hebben geen tabelletjes met uitgesplitste cijfers dus ik kan je er niet snel aan helpen.
Je zou [redacted] wellicht kunnen vragen, hij beschikt over de data van ons model en wellicht dat hij op basis daarvan een zinnige onderverdeling kan maken. [redacted] is op dit moment met vakantie (2 weken), wellicht dat hij als hij terug is hierin iets kan betekenen. Ik zal het dan aan hem vragen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 april 2015 12:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen van de GWC

[redacted] dank voor de snelle reactie!
De GWC vond de cijfers van vraag 3 erg ruw. Er zijn geen specifiekere cijfers?
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie



ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 april 2015 12:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen van de GWC

[redacted]

1. De datum van de ambtelijke opdrachtbrief is niet zo relevant en is denk ik niet het startmoment. Als startmoment zou ik 4 februari nemen, de eerste bijeenkomst van de GWC waar ook de gemeente ([redacted] en ik) deels aanwezig waren om een start te maken.
2. Er is geen officiële naamgeving van het BT dus voel je vrij ;-)
   Wij gebruiken meestal: Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
3. 110.000 erfpachters en 250.000 contracten

Groet,

[redacted]
[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 april 2015 10:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: vragen van de GWC

Beste [redacted]

De GWC hecht aan nauwkeurigheid en daarom heb ik voor het rapport van de GWC de volgende gegevens nodig.

1. De officiële ingangsdatum van de GWC staat nu op 9 maart. Dit is de datum waarop de opdrachtbrief vanuit de commissie naar de gemeente is gegaan. Kan jij je in deze datum vinden? Anders een alternatief.
2. Hoe schrijf je officieel de naam van het bestuurlijk team Vernieuwing Erfpachtstelsel ? Met name is er verwarring over de hoofdletters.
3. Op hoeveel erfpachters en hoeveel contracten heeft het advies van de GWC betrekking?

Alvast bedankt!
Morgen is er weer een bijeenkomst van de GWC en men zal met een (formeel☺) antwoord komen op je mail over het Bestuurlijk Team.
Fijne dag nog!
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 april 2015 13:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Bt terugkoppeling

[redacted] 22 gaat ook niet. Tom belt je een dezer dagen, kunnen jullie het hier ook nog over hebben.

Op 29 apr. 2015 om 12:57 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
> Dan moeten we naar een ander moment kijken, zou de gwc ruimte hebben op de 22e? Dan ga ik kijken of ik een bt bij elkaar kan krijgen.
>
> Groet
> [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 29 apr. 2015 om 12:56 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
>
> Vanwege diverse lesverplichtingen is dat niet mogelijk.
>
> Tom belt je een van de komende dagen over de voortgang.
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 29 apr. 2015 om 12:39 heeft "[redacted]
> <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > [redacted]
> > Nog even een praktisch punt (na de teleurstelling natuurlijk weer gewoon doorschakelen!).

Het BT komt op 23 juni bij elkaar, van half5 tot half 6. Ik zou de GWC graag voor dit overleg willen uitnodigen om haar presentatie te geven.
Op 24 juni is het BT lastig bij elkaar te halen omdat die dag commissievergaderingen zijn en het is natuurlijk überhaupt ingewikkeld een gezamenlijk moment te hebben dus nu dat er in feite al is hoop ik dat de GWC hierbij aan kan sluiten!
Groet,

Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06
amsterdam.nl
linkedin.com/in/

Van:
Verzonden: woensdag 29 april 2015 12:25
Aan:
Onderwerp: RE: Bt terugkoppeling

Wat een teleurstelling. Heel jammer.
Wel wat bijzonder dat een rapport dat op 1 juni klaar is vervolgens nog onderwerp van verdieping is (dan is het toch niet klaar zou ik denken).
Afijn, het is niet anders.
Ik zal het BT er van op de hoogte stellen.
Met vriendelijke groet,

Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06
amsterdam.nl
linkedin.com/in/

Van:
Verzonden: woensdag 29 april 2015 12:17
Aan:
Onderwerp: Re: Bt terugkoppeling

Beste
Hierbij het antwoord van de GWC op onderstaande vragen:
Het streven van de GWC is nog steeds om het rapport op 1 juni klaar te hebben. Echter, zijn er nog vervolggesprekken ingepland om nog dieper op onderdelen van de materie in te gaan. Daarbij komt nog dat de presentatie nog moet worden gemaakt, dat zal gebeuren nadat het rapport is afgerond.
De GWC heeft ruimte nodig om onvoorziene issues op te kunnen lossen wat de kwaliteit van het rapport ten goede komt. Daarom houdt de GWC de datum van de presentatie van 24 juni aan.
Dat neemt niet weg dat de GWC onderschrijft dat wanneer het rapport en de presentatie eerder zijn afgerond, dit meteen de

wereld in kan. Ik zal in bovenstaand geval meteen aan de bel trekken.
De GWC is graag bereid op de dag van de presentatie het BT een toelichting te geven op het rapport. Vooralsnog houdt de GWC hiervoor 24 juni aan.
Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Vriendelijke groet,
[redacted]

Op 23 apr. 2015 om 17:00 heeft '[redacted]
<[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
> Zojuist in het bestuurlijk stil gestaan bij ons gesprek van vanmiddag. Ik koppel even kort terug.
> - Het bt snapt het advies vd gwc om als gemeente het advies niet eerder te hebben dan de raadscommissie en de Amsterdammer. Dat betekent dat het stuk op 1 juni toesturen en pas op 24 juni bespreken ongewenst is.
> - als het advies op 1 juni klaar is dan is het onverstandig om dat tot 24 juni op de plank te laten liggen
> - Ook vindt het bt het belangrijk om de tijd in juni te kunnen benutten om tot een standpunt over het advies te komen.
> - Het bt zou dan ook graag zien dat wanneer het advies gereed is dit ook zo snel mogelijk kan worden gepresenteerd
> - 2 juni zou het meest gewenst zijn omdat 9 juni (2e mogelijkheid) de dag voor de raad is en dat is politiek gezien minder gewenst
> - voorts zou het bt op 1 of 2 juni graag door de gwc worden geïnformeerd over het advies en presentatie, bt realiseert zich dat gwc anders adviseert maar vindt dit desondanks plezierig.
> - vanavond zal de wethouder in een extra commissievergadering melding maken van de mogelijkheid dat het advies van de gwc eerder dan de geplande 24 juni beschikbaar is. De Commissie wordt gevraagd of zij in dat geval het presentatiemoment vervroegd zou willen zien. De verwachting is dat zij hier positief op zal reageren.
> De vraag aan de gwc is dan ook of zij in de gelegenheid is om haar advies op 2 juni (of als alternatief op 9) te presenteren en op die dag of een dag eerder het advies aan het bt te presenteren.
> Het bt zou enorm geholpen zijn als dat mogelijk is.
> Als je vragen hebt dan hoor ik het graag.
> Met vriendelijke groet
> [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: extra budget?

[redacted]

Ik snap niet helemaal goed hoe ik de bedragen moet duiden. Graag zou ik een actualisatie van de begroting zien (valt het ook ergens mee bv?).
Zou je kunnen aangeven op welke punten de begroting zoals die nu is moet worden aangepast. Graag aangeven ten opzichte van:

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
			[redacted]

Restbudget [redacted]

Ik begrijp dat het uitvoeren als boekje (lay-out en 100 exemplaren) [redacted] zou moeten gaan kosten?

[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted] amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: extra budget?

Dag [redacted]

Vorige week heb ik je even gesproken over bijkomende kosten voor het rapport van de GWC. Het gaat hierbij om een professionele redactieslag, drukwerk (zie offertes) en waarschijnlijk extra dagen voor Tom Berkhout (ik weet niet hoeveel maar ik schat 2 a 3 extra dagen. Hierbij wil ik aantekenen dat het rapport als 'omvangrijk' kan worden beschouwd. Ik hoop dat dit gaat lukken. Morgen is de GWC weer bijeen dus mocht je vandaag of morgen kunnen reageren dan koppel ik het meteen terug.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 mei 2015 10:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Afspraak grondwaardecommissie/Bestuurlijk Team

Beste [redacted],

Heb onderstaande net voorgelegd en besproken. Alle commissieleden kunnen 18 juni in ochtend.

Hartelijke groet,
[redacted]

Op 11 mei 2015 om 14:04 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Afgelopen donderdag hebben wij elkaar gesproken over de planning van een bijeenkomst tussen de grondwaardecommissie en het Bestuurlijk Team. Wij spraken toen af dat jij na zou gaan wat de mogelijkheden hiervoor zijn op donderdag/vrijdag 18/19 juni.
> Ik mail toch nog even om aan te geven dat het van belang is dat de wethouders voor 24 juni bijeenkomen met de grondwaardecommissie. Op 24 juni zelf gaat helaas niet lukken vanwege alle verplichtingen op die dag van de verschillende wethouders.
> Graag zou ik willen weten wat de mogelijkheden zijn in de periode 15-23 juni voor een afspraak tussen de grondwaardecommissie en het Bestuurlijk Team. Eventueel een bijeenkomst waarbij een deel van de leden de gehele grondwaardecommissie zou kunnen vertegenwoordigen.
> Ik hoor graag van je.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> Secretaris projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel
> Grond en Ontwikkeling
>
> Gemeente Amsterdam
>
> T 020[redacted]
> M 06[redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
>
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
> www.amsterdam.nl/erfpacht
>
> Werkdagen: Maandag t/m vrijdag
>
> **Klantenpanel**
> Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Bent u erfpachter in de stad? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen. U kunt zich hier opgeven voor ons klantenpanel.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 9:22
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: RE: extra budget?

Dag [redacted]

Ik heb het schema aangepast. Daarbij een opmerking dat Piet Elholtz minder dagen zal declareren en [redacted] meer. Dat middelt zich of uit of het bedrag van hun beide zal lager uitvallen.

Ik heb een nieuw kopje gemaakt voor het ontwikkelen van het rapport, genaamd communicatie. Het is mi geen overbodige luxe om een fatsoenlijk rapport te kunnen overhandigen de raads/commissieleden of het BT. Over het laatste gesproken, gisteren heb ik gemaild dat alle commissieleden van de GWC de hele ochtend hebben gereserveerd voor het BT en 24 juni (de hele dag) voor het openbaar maken van het rapport.

De GWC zou het erg prettig vinden om deze dagdelen door te nemen. Dit om goed voorbereid te zijn en in overleg met de gemeente te kijken waar eventueel heikele punten kunnen optreden. Bijv. welke vragen kunnen van de commissieleden worden verwacht, is het mogelijk om vanuit de publieke tribune vragen te stellen, etc. Zelf dacht ik om de persvoorlichter [redacted] uit te nodigen voor 28 mei in Utrecht. Dan heeft de commissie een laatste bijeenkomst in de ochtend te Utrecht. Zou je willen laten weten wat je hiervan vindt?

Zoals je ziet cc ik naar Tom Berkhout. Dit in verband met mijn verlof vanaf morgen. De GWC wil graag zo spoedig mogelijk weten of je akkoord gaat met de kosten, zodat er nu al een aantal hoofdstukken kunnen worden doorgezet naar de tekst en stijl analist.

Vandaag ben ik nog gewoon te bereiken. Ik ben morgen tot 26 mei met verlof. In deze periode kan Tom Berkhout direct gebeld worden als er wat is.

Fijne dag verder!

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout **+ 4 dagen**	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]

17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
12-05-2015	**Communicatie**		[redacted]
17-3-2015	Prof. redactie	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Drukken rapport	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Opmaak	[redacted]	[redacted]

*offerte in opvraag geschatte kosten [redacted] euro

Totaal : [redacted]
Restbedrag [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: extra budget?

[redacted]

Ik snap niet helemaal goed hoe ik de bedragen moet duiden. Graag zou ik een actualisatie van de begroting zien (valt het ook ergens mee bv?).
Zou je kunnen aangeven op welke punten de begroting zoals die nu is moet worden aangepast. Graag aangeven ten opzichte van:

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]

Restbudget [redacted]

Ik begrijp dat het uitvoeren als boekje (lay-out en 100 exemplaren) [redacted] euro zou moeten gaan kosten?

[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: extra budget?

Dag [redacted]

Vorige week heb ik je even gesproken over bijkomende kosten voor het rapport van de GWC. Het gaat hierbij om een professionele redactieslag, drukwerk (zie offertes) en waarschijnlijk extra dagen voor Tom Berkhout (ik weet niet hoeveel maar ik schat 2 a 3 extra dagen. Hierbij wil ik aantekenen dat het rapport als 'omvangrijk' kan worden beschouwd. Ik hoop dat dit gaat lukken. Morgen is de GWC weer bijeen dus mocht je vandaag of morgen kunnen reageren dan koppel ik het meteen terug.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 13:34
Aan: [redacted]

[redacted]
Kan jij ook om 12.00 28 mei naar de GWC komen?

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie



ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 14:23
Aan: [redacted] T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]@freeler.nl)
Onderwerp: RE: extra budget?

Ik kan om 12 uur hoor!

Groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 14:22
Aan: T.M. Berkhout ([redacted]freeler.nl)
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: extra budget?

Dag Tom,

[redacted] komt op onderstaande mail deze week nog terug.
Het idee om de 18e en de 24e voor te bespreken is helemaal akkoord. [redacted] en [redacted] kunnen de 28e in de ochtend. Gezien de agenda heb ik gevraagd of [redacted] om 12.00 kan, dat weet ik nog niet maar dat horen we vast snel.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 9:22
Aan: [redacted]

CC: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: RE: extra budget?

Dag [redacted]

Ik heb het schema aangepast. Daarbij een opmerking dat Piet Elholtz minder dagen zal declareren en [redacted] meer. Dat middelt zich of uit of het bedrag van hun beide zal lager uitvallen.

Ik heb een nieuw kopje gemaakt voor het ontwikkelen van het rapport, genaamd communicatie. Het is mi geen overbodige luxe om een fatsoenlijk rapport te kunnen overhandigen de raads/commissieleden of het BT. Over het laatste gesproken, gisteren heb ik gemaild dat alle commissieleden van de GWC de hele ochtend hebben gereserveerd voor het BT en 24 juni (de hele dag) voor het openbaar maken van het rapport.

De GWC zou het erg prettig vinden om deze dagdelen door te nemen. Dit om goed voorbereid te zijn en in overleg met de gemeente te kijken waar eventueel heikele punten kunnen optreden. Bijv. welke vragen kunnen van de commissieleden worden verwacht, is het mogelijk om vanuit de publieke tribune vragen te stellen, etc. Zelf dacht ik om de persvoorlichter [redacted] uit te nodigen voor 28 mei in Utrecht. Dan heeft de commissie een laatste bijeenkomst in de ochtend te Utrecht. Zou je willen laten weten wat je hiervan vindt?

Zoals je ziet cc ik naar Tom Berkhout. Dit in verband met mijn verlof vanaf morgen. De GWC wil graag zo spoedig mogelijk weten of je akkoord gaat met de kosten, zodat er nu al een aantal hoofdstukken kunnen worden doorgezet naar de tekst en stijl analist.

Vandaag ben ik nog gewoon te bereiken. Ik ben morgen tot 26 mei met verlof. In deze periode kan Tom Berkhout direct gebeld worden als er wat is.

Fijne dag verder!

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout **+ 4 dagen**	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
12-05-2015	**Communicatie**		[redacted]
17-3-2015	Prof. redactie	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Drukken rapport	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Opmaak	[redacted]	[redacted]

*offerte in opvraag geschatte kosten [redacted] euro

Totaal : [redacted]
Restbedrag [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: extra budget?

[redacted]

Ik snap niet helemaal goed hoe ik de bedragen moet duiden. Graag zou ik een actualisatie van de begroting zien (valt het ook ergens mee bv?).
Zou je kunnen aangeven op welke punten de begroting zoals die nu is moet worden aangepast. Graag aangeven ten opzichte van:

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
			[redacted]
	Restbudget		[redacted]

Ik begrijp dat het uitvoeren als boekje (lay-out en 100 exemplaren) [redacted] euro zou moeten gaan kosten?

[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: extra budget?

Dag [redacted]

Vorige week heb ik je even gesproken over bijkomende kosten voor het rapport van de GWC. Het gaat hierbij om een professionele redactieslag, drukwerk (zie offertes) en waarschijnlijk extra dagen voor Tom Berkhout (ik weet niet hoeveel maar ik schat 2 a 3 extra dagen. Hierbij wil ik aantekenen dat het rapport als 'omvangrijk' kan worden beschouwd. Ik hoop dat dit gaat lukken. Morgen is de GWC weer bijeen dus mocht je vandaag of morgen kunnen reageren dan koppel ik het meteen terug.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 15:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Voorbereidend gesprek met GWC over 18 en 24 juni

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 mei 2015 12:44
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: Re: extra budget?
Bijlagen: image001.jpg; image001.jpg

Tom, [redacted]

De aangepaste begroting is akkoord.

Met vriendelijke groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 13 mei 2015 om 09:22 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
> Ik heb het schema aangepast. Daarbij een opmerking dat Piet Elholtz minder dagen zal declareren en [redacted] meer. Dat middelt zich of uit of het bedrag van hun beide zal lager uitvallen.
> Ik heb een nieuw kopje gemaakt voor het ontwikkelen van het rapport, genaamd communicatie. Het is mi geen overbodige luxe om een fatsoenlijk rapport te kunnen overhandigen de raads/commissieleden of het BT. Over het laatste gesproken, gisteren heb ik gemaild dat alle commissieleden van de GWC de hele ochtend hebben gereserveerd voor het BT en 24 juni (de hele dag) voor het openbaar maken van het rapport.
> De GWC zou het erg prettig vinden om deze dagdelen door te nemen. Dit om goed voorbereid te zijn en in overleg met de gemeente te kijken waar eventueel heikele punten kunnen optreden. Bijv. welke vragen kunnen van de commissieleden worden verwacht, is het mogelijk om vanuit de publieke tribune vragen te stellen, etc. Zelf dacht ik om de persvoorlichter [redacted] uit te nodigen voor 28 mei in Utrecht. Dan heeft de commissie een laatste bijeenkomst in de ochtend te Utrecht. Zou je willen laten weten wat je hiervan vindt?
> Zoals je ziet cc ik naar Tom Berkhout. Dit in verband met mijn verlof vanaf morgen. De GWC wil graag zo spoedig mogelijk weten of je akkoord gaat met de kosten, zodat er nu al een aantal hoofdstukken kunnen worden doorgezet naar de tekst en stijl analist.
> Vandaag ben ik nog gewoon te bereiken. Ik ben morgen tot 26 mei met verlof. In deze periode kan Tom Berkhout direct gebeld worden als er wat is.
> Fijne dag verder!
>
> **Grondwaardecommissie** [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]

	[redacted]		
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout **+ 4 dagen**	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
12-05-2015	**Communicatie**		[redacted]
17-3-2015	Prof. redactie	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Drukken rapport	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Opmaak	[redacted]	[redacted]

*offerte in opvraag geschatte kosten [redacted] euro

Totaal : [redacted]
Restbedrag [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

ProjectManagement Bureau
[redacted] amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: extra budget?

[redacted]

Ik snap niet helemaal goed hoe ik de bedragen moet duiden. Graag zou ik een actualisatie van de begroting zien (valt het ook ergens mee bv?).
Zou je kunnen aangeven op welke punten de begroting zoals die nu is moet worden aangepast. Graag aangeven ten opzichte van:

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]

[redacted]

Restbudget [redacted]

Ik begrijp dat het uitvoeren als boekje (lay-out en 100 exemplaren) [redacted] euro zou moeten gaan kosten?

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: extra budget?

Dag [redacted]

Vorige week heb ik je even gesproken over bijkomende kosten voor het rapport van de GWC. Het gaat hierbij om een professionele redactieslag, drukwerk (zie offertes) en waarschijnlijk extra dagen voor Tom Berkhout (ik weet niet hoeveel maar ik schat 2 a 3 extra dagen. Hierbij wil ik aantekenen dat het rapport als 'omvangrijk' kan worden beschouwd. Ik hoop dat dit gaat lukken. Morgen is de GWC weer bijeen dus mocht je vandaag of morgen kunnen reageren dan koppel ik het meteen terug.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Secretaris Grondwaardecommissie

GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl>
Verzonden: vrijdag 15 mei 2015 13:39
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: extra budget?

Beste [redacted]
Zeer bedankt voor het snelle en positieve antwoord.
Wij zijn volop met het stuk bezig en zitten op één lijn.
Fijne dag nog,
Tom

Van: [redacted] [mailto:[redacted]amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 15 mei 2015 12:44
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: Re: extra budget?
Tom, [redacted]
De aangepaste begroting is akkoord.
Met vriendelijke groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 13 mei 2015 om 09:22 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
> Ik heb het schema aangepast. Daarbij een opmerking dat Piet Elholtz minder dagen zal declareren en [redacted] [redacted] meer. Dat middelt zich of uit of het bedrag van hun beide zal lager uitvallen.
> Ik heb een nieuw kopje gemaakt voor het ontwikkelen van het rapport, genaamd communicatie. Het is mi geen overbodige luxe om een fatsoenlijk rapport te kunnen overhandigen de raads/commissieleden of het BT. Over het laatste gesproken, gisteren heb ik gemaild dat alle commissieleden van de GWC de hele ochtend hebben gereserveerd voor het BT en 24 juni (de hele dag) voor het openbaar maken van het rapport.
> De GWC zou het erg prettig vinden om deze dagdelen door te nemen. Dit om goed voorbereid te zijn en in overleg met de gemeente te kijken waar eventueel heikele punten kunnen optreden. Bijv. welke vragen kunnen van de commissieleden worden verwacht, is het mogelijk om vanuit de publieke tribune vragen te stellen, etc. Zelf dacht ik om de persvoorlichter [redacted] uit te nodigen voor 28 mei in Utrecht. Dan heeft de commissie een laatste bijeenkomst in de ochtend te Utrecht. Zou je willen laten weten wat je hiervan vindt?

Zoals je ziet cc ik naar Tom Berkhout. Dit in verband met mijn verlof vanaf morgen. De GWC wil graag zo spoedig mogelijk weten of je akkoord gaat met de kosten, zodat er nu al een aantal hoofdstukken kunnen worden doorgezet naar de tekst en stijl analist.
Vandaag ben ik nog gewoon te bereiken. Ik ben morgen tot 26 mei met verlof. In deze periode kan Tom Berkhout direct gebeld worden als er wat is.
Fijne dag verder!

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]
9-3-2015	Berkhout **+ 4 dagen**	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]
12-05-2015	**Communicatie**		[redacted]
17-3-2015	Prof. redactie	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Drukken rapport	[redacted]	[redacted]
17-3-2015	Opmaak	[redacted]	[redacted]

*offerte in opvraag geschatte kosten [redacted] euro

Totaal : [redacted]
Restbedrag [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie



ProjectManagement Bureau
[redacted] amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: extra budget?

[redacted]
Ik snap niet helemaal goed hoe ik de bedragen moet duiden. Graag zou ik een actualisatie van de begroting zien (valt het ook ergens mee bv?).
Zou je kunnen aangeven op welke punten de begroting zoals die nu is moet worden aangepast. Graag aangeven ten opzichte van:

Grondwaardecommissie [redacted]

datum	omschrijving	organisatie	offertebedrag
13-2-2015	Offerte [redacted]	AMEO	[redacted]
12-2-2015	Offerte juridisch adviseur	[redacted]	[redacted]

9-3-2015	Berkhout	universiteit Nyenrode	[redacted]
9-3-2015	Brounen	universiteit Tilburg	[redacted]
9-3-2015	Eichholtz	universiteit Maastricht	[redacted]
9-3-2015	[redacted]	Finance ideas	[redacted]
9-3-2015	Vergaderkosten	Finance ideas	[redacted]
11-3-2015	Offerte [redacted]	Ortec Finance	[redacted]
17-3-2015	[redacted]	PMB	[redacted]

Restbudget [redacted]

Ik begrijp dat het uitvoeren als boekje (lay-out en 100 exemplaren) [redacted] euro zou moeten gaan kosten?

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted] amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: extra budget?

Dag [redacted]
Vorige week heb ik je even gesproken over bijkomende kosten voor het rapport van de GWC. Het gaat hierbij om een professionele redactieslag, drukwerk (zie offertes) en waarschijnlijk extra dagen voor Tom Berkhout (ik weet niet hoeveel maar ik schat 2 a 3 extra dagen. Hierbij wil ik aantekenen dat het rapport als 'omvangrijk' kan worden beschouwd. Ik hoop dat dit gaat lukken. Morgen is de GWC weer bijeen dus mocht je vandaag of morgen kunnen reageren dan koppel ik het meteen terug.
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

ProjectManagement Bureau
[redacted] amsterdam.nl
06 [redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 februari 2015 18:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: voorstel ambtelijk secretaris

Prima [redacted] morgenvroeg ga ik een afspraak plannen. In ieder geval tot volgende week.

Fijne avond alvast
Groet,
[redacted]

Op 16 feb. 2015 om 17:54 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
> Zou je misschien zelf even een moment met [redacted] kunnen vinden, dan zijn de lijntjes het kortst. Ik hoef niet bij dit overleg te zijn. Deze week zit mijn agenda erg vol, spreken wij elkaar volgende week, ok?
>
> Groet [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 16 feb. 2015 om 17:49 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
>
> Het is inderdaad gelukt. Leuke reactie van Tom!
>
> Heel graag in de ochtend een afspraak.
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 16 feb. 2015 om 17:34 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > [redacted]
> >
> > Ik denk iets te ruim in de tijd ;-)
> > Ik probeer al morgen of overmorgen een gaatje in de agenda van jouw en [redacted] [redacted] te vinden.
> > [redacted] vult op dit moment nog jouw taak in en kan die dan goed aan je overdragen. Daar komt bij dat de formele uitnodigingen voor de

bijeenkomst van 25 feb en 4 mrt nog de deur uit moet aan het einde van deze week dus daar kun je dan gelijk mee aan de slag.

Groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 16 feb. 2015 om 17:17 heeft [redacted]
<[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
>
> Gefeliciteerd!
> Zullen we snel een afspraak maken over je inwerkprogramma?
> Bv as maandag?
>
> Gr [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]
> <[redacted]amsterdam.nl>
> **Datum:** 16 februari 2015 17:15:01 CET
> **Aan:** [redacted]
> [redacted]@amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Doorst.: voorstel ambtelijk secretaris**
>
> Gefeliciteerd en heel veel plezier!!!
>
> Laten we snel een afspraak maken om nader kennis te maken met het dossier. Kun je maandag?

Gr[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau,
Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06[redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "T.M. Berkhout" <[redacted]freeler.nl>
> **Datum:** 16 februari 2015 16:42:04 CET
> **Aan:** '[redacted] <[redacted]amsterdam.nl>
> **Kopie:** "'[redacted] [redacted]amsterdam.nl>, 'Dirk Brounen' <d.brounen@tias.edu>, "'D. Brounen'" <D.Brounen@uvt.nl>, "'Eichholtz P (FINANCE)'" <p.eichholtz@maastrichtuniversity.nl>, '[redacted] <[redacted]amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Antw.: voorstel ambtelijk secretaris**
>
> Beste [redacted]
> Welkom aan boord!
> Zullen wij voor vrijdagmiddag 14 uur een belafspraak maken?
>
> 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 t.berkhout@nyenrode.nl I www.nyenrode.nl I Project [redacted] @nyenrode.nl +31 [redacted] I [redacted] l.kamerling@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

---

Van: [redacted] [mailto:[redacted] amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 16 februari 2015 16:38
Aan: Dirk Brounen; 'D. Brounen'; Eichholtz P (FINANCE); T.M. Berkhout
CC: [redacted]
Onderwerp: voorstel ambtelijk secretaris

Beste Tom, Piet en Dirk,
Jullie hebben gevraagd om een ambtelijk secretaris ter ondersteuning van de grondwaardecommissie te verzorgen. Voor de invulling van deze rol heb ik een voorstel, te weten: [redacted]

Uit jullie vraag heb ik opgemaakt dat het iemand moet zijn die over de volgende eigenschappen/kwaliteiten beschikt:

- Spin in het informatienet van de commissie (stukken op de juiste plek, archivering)
- Organiseren en faciliteren van bijeenkomsten (plannen/faciliteiten/afsprakenlijst)
- Opstellen van brieven en (bespreek)notities namens de commissie
- Verzamelen (binnen en buiten de gemeente) en bundelen van informatie
- Samenstellen van notities op basis van samengebrachte informatie
- Bijdragen aan de redactie van het einddocument
- Zelfstandigheid

In de keuze voor de secretaris heb ik het accent vooral gelegd bij brede ondersteuning van de commissie en niet zozeer op de (woordelijke) verslaglegging. Het is dus een medeweker aan wie de commissie werk kan delegeren. Zij kent de stad goed, beschikt over adequaat netwerk en kan ook adviseren over (bestuurlijke) gevoeligheden. Overigens beschikt zij niet over uitgebreide kennis op het gebied van erfpacht maar kan snel verbanden leggen waardoor dat geen bezwaar zal zijn. Vanzelfsprekendheid is de vertrouwelijkheid waarin zij haar werk doet helder. Om die reden hebben we ook gekozen voor een medewerker van het Projectmanagement bureau en niet van Grond en Ontwikkeling. [redacted] is vanaf deze week voor 2 dagen per week beschikbaar en kan er ook op 25 februari en 4 maart bij zijn om zo met jullie en de inhoud kennis te maken. Tevens kan zij dan direct en een rol spelen in de vastlegging van de gemaakte afspraken. Bijgaand treffen jullie haar cv aan.

Ik hoor graag of [redacted] qua profiel aansluit bij de vraag van de commissie.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagement bureau,
Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
o6 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van

een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 februari 2015 13:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kwaliteiten [redacted]

[redacted]

Ik heb afgelopen vrijdag al even telefonisch met de voorzitter van de grondwaardecommissie gesproken en de lijn zoals ik die voorstelde sloot aan bij zijn beeld. Kortom, volgens mij kunnen we aan de slag.
Ik wil onderstaand mailtje zo dadelijk aan de leden van de gwc sturen, wil je nog even meelezen:"

Beste Tom, Piet en Dirk,

Jullie hebben [redacted] en mij gevraagd om een ambtelijk secretaris ter ondersteuning van de grondwaardecommissie te verzorgen.
We hebben voor de invulling van deze rol een voorstel, te weten: [redacted]

Uit jullie vraag heb ik opgemaakt dat het iemand moet zijn die over de volgende eigenschappen/kwaliteiten beschikt:

- *Spin in het informatienet van de commissie (stukken op de juiste plek, archivering)*
- *Organiseren en faciliteren van bijeenkomsten (plannen/faciliteiten/afsprakenlijst)*
- *Opstellen van brieven en (bespreek)notities namens de commissie*
- *Verzamelen (binnen en buiten de gemeente) en bundelen van informatie*
- *Samenstellen van notities op basis van samengebrachte informatie*
- *Bijdragen aan de redactie van het einddocument*
- *Zelfstandigheid*

In de keuze voor de secretaris heb ik het accent vooral gelegd bij brede ondersteuning van de commissie en niet zozeer op de (woordelijke) verslaglegging. Het is dus een medeweker aan wie de commissie werk kan delegeren. [redacted]
Vanzelfsprekendheid is de vertrouwelijkheid waarin zij haar werk doet helder. Om die reden hebben we ook gekozen voor een medewerker van het Projectmanagementbureau en niet van Grond en Ontwikkeling.

[redacted] is vanaf deze week voor 2 dagen per week beschikbaar en kan er ook op 25 februari en 4 maart bij zijn om zo met jullie en de inhoud kennis te maken. Tevens kan zij dan direct en een rol spelen in de vastlegging van de gemaakte afspraken.

Bijgaand treffen jullie haar cv aan.

Ik hoor graag of [redacted] qua profiel aansluit bij de vraag van de commissie.

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 februari 2015 12:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kwaliteiten [redacted]

Ik maak het binnenkort wel even aan.

Vriendelijke groet,

[redacted]
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Weesperstraat 432, 1018 DN Amsterdam
www.amsterdam.nl/pmb

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 februari 2015 11:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kwaliteiten [redacted]

[redacted]
Heb je ook een linked in profiel?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 februari 2015 11:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: kwaliteiten [redacted]

Hoi [redacted] hierbij deel komt uit functioneringsverslagen.

Mijn kwaliteiten zijn:
[redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Weesperstraat 432, 1018 DN Amsterdam
www.amsterdam.nl/pmb

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 februari 2015 9:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Overleg commissie Erpachtstelsel

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 februari 2015 10:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [redacted] uitnodigen

Dag [redacted]

Zou jij [redacted] willen uitnodigen (vragen of hij kan) voor de bijeenkomst op 4 maart? Er zijn twee opties:
9.00-10.45
10.45-11.45
Dan kan [redacted] verder met het tijdschema voor de vierde en alvast de mensen waarmee ze contact heeft gehad een tijd door sturen die ze in hun agenda kunnen noteren.
Volgende week verstuur ik dan een officiële uitnodiging.

Alvast bedankt!

Vriendelijke groet,

[redacted]
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Weesperstraat 432, 1018 DN Amsterdam
www.amsterdam.nl/pmb

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 22 februari 2015 20:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: overleg grondwaardecommissie

Ter informatie

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted] | MijnErfpacht [redacted]@mijnerfpacht.nl>
> **Datum:** 22 februari 2015 20:48:42 CET
> **Aan:** [redacted] <[redacted]amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Antw.: overleg grondwaardecommissie**
>
> Dank,
> Staat in de agenda.
> Groet,
> [redacted]
>
> ---
>
> **Van:** [redacted] [mailto:[redacted]amsterdam.nl]
> **Verzonden:** woensdag 18 februari 2015 10:36
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** overleg grondwaardecommissie
> Beste [redacted]
> Zoals gezegd heb ik de grondwaardecommissie doorgegeven dat je de 25e niet aanwezig kunt zijn.
> De grondwaardecommisie heeft als alternatief: 4 maart, van 10.45.00 tot 11.45.
> Je gaf gisteren telefonisch aan dat je op 4 maart goed zou kunnen dus ik ga er vanuit dat dit aansluit bij je beschikbaarheid?
> De formele uitnodiging volgt begin volgende week. Zoals gezegd zal de bijeenkomst in Utrecht plaats vinden, op loopafstand van het station.
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> **Gemeente Amsterdam**
> 06 [redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen

dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 februari 2015 12:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: stukken voor 25 februari aanstaande

Hoi [redacted]

[redacted] is vandaag vrij. Tom heeft mij gevraagd relevante stukken op te sturen voor as woensdag.

1.Stukken die relevant kunnen zijn als het gaat om het gesprek met [redacted]
2 Het gaat hierbij om een verslag wat al is gemaakt van Den haag en Rotterdam.
3 Stukken die relevant kunnen zijn als het gaat om het gesprek met de gemeente Amsterdam
4 Stukken die relevant kunnen zijn als het gaat om het gesprek met [redacted],

Kan jij mij hierbij helpen? Moet het vandaag versturen.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
GRONDWAARDE COMMISSIE
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Aan:	Grondwaardecommissie
Van:	Erfpacht klantpanel
Betreft:	bijdrage klantpanel voor opdracht grondwaardecommissie
Datum:	23 februari 2015

Geachte Grondwaardecommissie,

Het Erfpacht Klantpanel is een groep van een 80-tal erfpachters die op verschillende momenten met de gemeente van gedachten wisselt over erfpacht gerelateerde onderwerpen. De vernieuwing van het erfpachtstelsel is natuurlijk een belangrijk onderwerp. Een delegatie van het klantpanel heeft op 23 februari stilgestaan bij de opdracht van de grondwaardecommissie en zou de inzichten van die avond graag aan u willen meegeven.

Als eerste wil het klantenpanel laten weten blij te zijn met de aanstelling van de commissie en er vertrouwen in te hebben dat de commissie op een goede en onafhankelijke wijze haar advies zal uitbrengen.

Het klantenpanel zou vervolgens de grondwaardecommissie willen voorstellen in de uitwerking van haar opdracht de volgende onderwerpen en aandachtspunten een plek te geven:

Heldere Methodiek

1. Kan de GWC erfpacht in een context plaatsen waardoor het belang van erfpacht voor de stad duidelijk wordt. Met andere woorden, wat is het bestaansrecht van erfpacht.
2. Alvorens te komen tot een berekening van de waarde van erfpacht wordt de GWC gevraagd om de onderliggende regels en principes te formuleren. Door het formuleren van deze principes is helder vanuit welk vertrekpunt de waardebepaling heeft plaatsgevonden.
    - Is het de GWC bekend wat de opdrachtgever met toekomstbestendig in de opdracht bedoelt en kan de GWC hiermee rekening houden?
    - Betrekt de GWC de bancaire regels bij haar overwegingen omtrent financierbaarheid van de afkoop-voor-immer voor de erfpachter?
3. De rekenmethodiek die de GWC voorstelt moet transparant en vergelijkbaar zijn. Alle componenten van de methodiek moeten herleidbaar zijn, er moeten geen "onzichtbare knoppen" zijn.
4. De methodiek zelf moet toekomst-vast zijn (altijd ook in de toekomst bruikbaar) maar tegelijkertijd flexibiliteit bieden voor veranderende functies of verschillen in de tijd. Kan de GWC aangeven wat haar criteria voor toekomstvastheid.
5. Betrekt de GWC ook de WOZ-waardebepalingen (2014) door de Gemeente Amsterdam bij de methodiek omdat dit een andere weg voor de waardebepaling is.
6. Kan de GWC aangeven waarom koop in plaats van eeuwigdurend geen optie is en zouden erfpachters niet gecompenseerd moeten worden vanwege het feit dat de gemeente koop niet als optie aanbiedt?
7. Op welke manier wordt de waardebepaling beïnvloed door de tijd. Welke verschillen ontstaan er door het tijdsverschil bij het nu of later overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht.

Uitkomsten van het advies GWC

8. Kan de GWC de door hen uitgewerkte methodiek niet alleen theoretisch beschrijven maar ook praktisch inzichtelijk maken in de gevolgen voor de erfpachter. Kunnen er bijvoorbeeld verschillende "prototypes" van erfpachters worden beschreven en wat voor hen de gevolgen van de voorgestelde methodiek zijn.
9. Kan de GWC uitleggen hoe de waarde die de grondwaardecommissie bepaalt zich van invloed is op de WOZ waarde.
10. Waarom is de grond onder een dure woning (bv Zuid) duurder dan van een goedkope woning. En de woning is duurder, én de grond is duurder waardoor je eigenlijk dubbel betaalt.
11. De gemeenteraad vindt dat voor deze afkoop voor altijd de gemeente geen verlies lijdt. Hoe ziet de GWC dit?
12. Als een huiseigenaar zijn huis verhuurt, en er dus feitelijk niet woont, betekent dit iets voor de erfpachtwaarde. Immers, er kan dan sprake zijn van een bedrijfsmatige activiteit.
13. Als een buurman eeuwigdurend afkoopt en de andere buurman kan dat niet. Betekent dit dat de canon-betalende buurman een hogere canon moet betalen?
14. Op welke manier bepaalt de GWC de grondwaarde van appartementen aangezien mogelijk instemming van alle leden van de VvE benodigd is alvorens overstappen naar het eeuwigdurende stelsel mogelijk is.

De financiële effecten en mogelijkheden voor erfpachters

15. De GWC wordt gevraagd rekening te houden met de reeds betaalde canon of afkoop door de huidige bewoners bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend. Is het niet billijk en zou het denkbaar zijn dat zittende bewoners korting krijgen op basis van het aantal jaren dat de betreffende erfpachter heeft betaald? Sommige erfpachters hebben het idee de grondwaarde al meerdere malen betaald te hebben.
16. Kan de GWC aangeven wat er gebeurt als je aan het einde van het tijdvak verplicht moet overstappen naar het nieuwe stelsel en deze stap door de extra waarde van eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters te groot is om te financieren.
17. Hoe ziet de commissie de implementatie van het advies zonder de markt te verstoren waardoor de erfpachter financieel benadeeld zou worden.

Betrokkenheid erfpachter

18. De erfpachter vindt het belangrijk om betrokken te zijn bij de uitwerking van het nieuwe stelsel en de totstandkoming van het advies van de GWC. Het klantenpanel zou graag in de gelegenheid zijn om het concept advies van de grondwaardecommissie te bespreken en hierover te adviseren alvorens de GWC haar advies definitief maakt.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 maart 2015 11:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 20150302 Bijdrage klantenpanel aan de GWC.docx

Dank voor je antwoord!
Goed, ik laat het je weten hoe ze dit willen 'aanvliegen'

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 maart 2015 11:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 20150302 Bijdrage klantenpanel aan de GWC.docx

[redacted]

Die groep van 80 (soms komen er mensen bij, soms vallen er mensen af) komt in wisselende omvang en samenstelling (van circa 15 mensen) op ons initiatief bij elkaar. We hebben daarvan wel mailadressen maar het is denk ik handiger om als de GWC behoefte aan contact met deze groep heeft dat via mij te laten lopen. Als dat bezwaarlijk is kan ik natuurlijk de huidige maillijst verzorgen.

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 maart 2015 11:17

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 20150302 Bijdrage klantenpanel aan de GWC.docx

[redacted]

Heb je ook contactgegevens van deze mensen? Dit in het geval dat de GWC ze wil spreken.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
GRONDWAARDE COMMISSIE
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 maart 2015 8:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: 20150302 Bijdrage klantenpanel aan de GWC.docx

Goede morgen [redacted]

Bijgaand tref je een memo aan van het klantenpanel erfpachters. Dit memo is bedoelt als bijdrage aan de opdracht van de grondwaardecommissie.
Ik heb de voorzitter van de GWC deze bijdrage reeds aangekondigd, zou jij er voor kunnen zorgdragen dat de leden van de GWC kennis nemen van de bijdrage van het klantenpanel. Wellicht kan het van waarde zijn in de gesprekken die de GWC aanstaande woensdag met verschillende stakeholders heeft.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 maart 2015 9:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: uren offerte

[redacted]

Dat is prima.

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 maart 2015 09:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: uren offerte

Beste [redacted]

Ik ben nu bezig met het opstellen van de offerte. Merk dat ik de eerste drie weken al wel boven de 2 dagen per week uitkom. Dit heeft te maken met de afspraken in Utrecht. Daar komen er nog vijf van. Vind jij het een idee om in de offerte uit te gaan van 2,5 dag in de week?
Uiteraard zal ik wanneer het misschien rustiger wordt, ook minder declareren.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

DESKUNDIGENRAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Merlijnstraat [redacted] te Amsterdam

Bouwblok BB 21

DESKUNDIGEN

[redacted]

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

en

Erfpachter De heer [redacted]
Cliffordstraat [redacted]
1051 GT Amsterdam

[redacted]

OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening per einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 34 lid 3c. van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1	[redacted], *makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen; ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen, bedrijfsmatig vastgoed en WOZ; benoemd en aangewezen door de erfverpachter van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 2	[redacted] *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 3	[redacted] *register taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.*

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter	*Gemeente Amsterdam (OGA)* *Weesperplein 8* *Postbus 1104* *1000 BC Amsterdam*
Erfpachter	*De heer* [redacted] *Cliffordstraat* [redacted] [redacted] *Amsterdam*

[redacted]

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform artikel 11, lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse canon vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Minimaal 3 jaar en 2 maanden voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden de nieuwe Algemene Bepalingen aangezegd en een aanbieding gedaan voor een nieuwe canon. In dit geval: **10 januari 2012**. De herziening vindt plaats bij ingang van het nieuwe tijdvak.

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen deskundigen in aanmerking dat bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 een keuze wordt geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vaste canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar. Zie tevens hierna de onderdelen 'ZAKELIJKE RECHTEN' en 'BEREKENING CANON'.

Bij de berekening van de waarde, die aan de grond moet worden toegerekend wordt uitgegaan van:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het totale perceel aan de bebouwde ondergrond en de opstallen en werken;
- de marktwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

De canon wordt bepaald als een percentage van het aan de bebouwde ondergrond toe te rekenen aandeel in de waarde, na depreciatie voor de beperkingen van de erfpacht.

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

Bouwblok	*Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok **BB 21**.*
Perceel/Object	*Genoemd bouwblok is recent gesplitst in appartementsrechten. Het object **Merlijnstraat** [redacted] te Amsterdam is thans kadastraal bekend Gemeente Sloten (N.H.) sectie C, nummer* [redacted]
E-nummer	*2223/35*

Het hierboven genoemde object staat geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van de erfpachter.

ZAKELIJKE RECHTEN

Conform de akte van splitsing in appartementsrechten zijn met betrekking tot het recht van erfpacht en de Algemene Bepalingen (AB) de navolgende bepalingen en bijzonderheden vermeldenswaardig:

Datum uitgifte	*1 april 1940*
Einde tijdvak	*31 maart 2015*
Volgend tijdvak	*1 april 2015 - 31 maart 2065*
Bestemming	*Koopwoning met berging*
Huidige AB	*De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.*
Nieuwe AB	*Gelijk aan de huidige algemene bepalingen.*

Voor zover waarneembaar voor de deskundigen en/of na beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de opdrachtgevers, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Uitgangspunt is dat deze de waarde niet beïnvloeden. Naar eventueel aanwezige overige zakelijke rechten is geen verder titelonderzoek gedaan.

Behoudens het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht zijn er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De opdrachtgevers zijn in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.

Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is op **9 januari 2015** opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde en -daar waar mogelijk- de binnenzijde.

Erfpachter of diens vertegenwoordiger is uitgenodigd om tijdens de plaatselijke opname aanwezig te zijn. Ook de erfverpachter is verzocht aanwezig te zijn. Alleen de erfpachter was tijdens opname aanwezig.

Ten behoeve van de taxatie wordt door deskundigen in de regel een bezichtiging of verkennende visuele inspectie uitgevoerd. Deze bezichtiging wordt uitgevoerd op een wijze die de deskundigen geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het betreffende geval. De deskundigen hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben deskundigen die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

[redacted]

OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijkingen (bijlage 6).

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De aan de grond toe te rekenen waarde wordt door deskundigen getaxeerd op **€ 27.748,--**

Een uitgebreide berekening van deze toegekende grondwaarde is opgenomen in bijlage 2.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 2 wordt de aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	***€ 749***
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	***€ 814***
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	***€ 969***
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	***€ 27.748***

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 13 januari 2015 aan opdrachtgevers (erfverpachter en erfpachter) verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 19 januari 2015 kenbaar te maken. De correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- Kadastrale gegevens verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- De Basis Administratie Gebouwen (BAG);
- Diverse gemeentelijke instanties;
- Mondelinge en of schriftelijke informatie van opdrachtgevers (bouwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Reed Business taxatieboekjes Kosteninformatie Bouw en Infra, (Her)bouwkosten woningen;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De deskundigen selecteren bronnen naar beste eer en geweten maar kunnen niet garanderen dat de verstrekte informatie volledig, nauwkeurig en juist is. Aan de hieraan ontleende informatie kunnen geen rechten ontleend worden anders dan voor zover deze door de betreffende leverancier worden gegarandeerd. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die optreedt als gevolg van onjuistheden, fouten of omissies in de verstrekte informatie. Eenieder die besluit deze informatie aan derden ter beschikking te (laten) stellen, is verplicht daarbij op genoemde beperkingen te wijzen.

Deskundigen gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren u voor eventuele juridische vragen over genoemde documenten contact op te nemen met uw juridisch adviseur.

UITSLUITING

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. De taxateurs zullen zonder de schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daarnaar, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

ONDERTEKENING

Ondertekend op 28 januari 2015 te Amsterdam

[redacted]

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	*Algemene uitgangspunten bij taxatie*
Bijlage 2	*Rekenblad*
Bijlage 3	*Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening*
Bijlage 4	*Rendement en inflatie periode 50 jaar*
Bijlage 5	*Overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon*
Bijlage 6	*Objectvergelijkingen*
Bijlage 7	*Hoor en wederhoor*

BIJLAGE 1.

UITGANGSPUNTEN, DEFINTIES, WAARDEBEGRIPPEN EN ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Algemene uitgangspunten

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengt met zich mee dat er aan het onderzoek en de rapportage grenzen moeten worden gesteld. Er wordt door deskundigen rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren en informatiebronnen. Slechts een deel van alle bij de beoordeling betrokken gegevens is in dit deskundigenbericht opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. Deskundigen zijn graag bereid een nadere toelichting te geven.

Tenzij in het deskundigenrapport anders vermeld, gelden onderstaande uitgangspunten:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie van het getaxeerde; bij de opname door deskundigen is rekening gehouden met onder meer ligging, bouwaard, bestemming, afmetingen en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit deskundigenrapport geen bouwkundige keuring of technisch inspectierapport, maar een financiële waardering. Hierom is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige en technische staat van het getaxeerde. Door deskundigen wordt ervan uitgegaan deze goed zijn.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat de gevolgen van deze gebreken niet in de waardering kunnen worden betrokken. De deskundigen zijn daarvoor niet aansprakelijk.
4. De waardering is mede gebaseerd op door opdrachtgevers of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn of kunnen worden verkregen zonder extra kosten.
6. Als uitgangspunt is genomen dat, uit wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden anders dan de beperkingen van de erfpacht.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Er is geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan de vermelde rechten zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Ook is er geen uitgebreid planologisch onderzoek uitgevoerd, zodat de in het deskundigenrapport vermelde gegevens als indicatie beschouwd moeten worden.
9. Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde ervan zouden kunnen verminderen.
10. Het gebruiksoppervlak (GBO of GO) is door deskundigen zorgvuldig bepaald. Slechts een afwijking van meer dan 4 m² volgens de NEN 2580 gemeten kan invloed hebben op de vastgestelde waarde (zie: bijlage 3 slot 3.2.1).
11. Het deskundigenrapport is bestemd voor de opdrachtgevers. De deskundigen zijn niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik van het rapport door derden of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor het deskundigenrapport is opgesteld. Het deskundigenrapport mag zonder uitdrukkelijke toestemming niet worden gebruikt voor publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken.
12. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de opdracht de juiste zorg in acht genomen. De deskundigen hebben geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.

13. Alle rechten worden voorbehouden. Dit deskundigenrapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit deskundigenrapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming.

Definities en waardebegrippen

Bestemming (privaatrechtelijk)

De bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel of kantoor. Deze bestemming is vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

Contante waarde methode

De waarde op enig moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt of het bedrag dat op enig moment nodig is om in de toekomst één of meer betalingen te kunnen verrichten, waarbij rekening is gehouden met rente.

Marktwaarde nieuwbouw

De marktwaarde nieuwbouw is het geschatte bedrag waarvoor een registergoed op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke

marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld en waarbij uitgegaan wordt van een standaard oplevering van een registergoed zonder rekening te houden met achterstallig onderhoud c.q. ernstige gebreken en/of luxe verfraaiingen.
Uitgangspunten:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- geen rekening is gehouden met achterstallig groot en klein onderhoud, bouwkundige gebreken zoals funderingsgebreken;
- geen rekening is gehouden met luxe verfraaiingen zoals luxe keukens, specifieke kramerijen, luxe technische apparatuur etc.;

In de marktwaarde nieuwbouw wordt geen rekening gehouden met kosten van het acquisitie- of dispositieapparaat en evenmin met schuld- of rentebedragen in verband met de financiering van de getaxeerde onroerende zaak. Tevens wordt geen rekening gehouden met eventuele belastingplicht die zich zou kunnen voordoen bij een feitelijke verkoop.
Het is van belang te onderkennen dat de marktwaarde nieuwbouw is gebaseerd op informatie en marktkennis welke beschikbaar is op de datum van de taxatie en dat prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de marktwaarde nieuwbouw.

Herbouwwaarde inclusief sloopkosten
Deze waarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens de deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen herbouwd, zonder rekening houdende met een correctie vanwege ouderdom, achterstallig onderhoud, ernstige bouwkundige gebreken en luxe verfraaiingen.

Grondwaarde (eigen grond)
De geschatte grondwaarde in onbebouwde staat, niet belast met erfpacht is het verschil tussen de marktwaarde nieuwbouw enerzijds en de geschatte herbouwwaarde anderzijds, waarbij rekening is gehouden met de gerealiseerde bestemming.

Erfpacht

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom –de canon- te betalen.

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld:

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.
2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.
3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Algemene informatie zakelijke rechten
Onder de zakelijke rechten wordt verstaan het recht van eigendom, het recht van erfdienstbaarheid, het recht van erfpacht, het recht van opstal en het recht van appartement. Het zijn alle in beginsel zelfstandig overdraagbare rechten op onroerende zaken. Voor deze zakelijke rechten ontbreekt een speciale regeling in de wet betreffende de contractuele (obligatoire) verwachtingen van degene die het recht van erfpacht of recht van opstal uitgeeft.. Alleen de inhoud van het te vestigen zakelijk recht wordt in de wettelijke regelingen behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid met enkele dwingend rechtelijke bepalingen.

Verschil eigendom en erfpacht

Erfpacht is een zelfstandig zakelijk recht en heeft veel overeenkomsten met eigendom

Omschrijving		**eigenaar**	**Erfpachter**
1.	Eigendom	volledig	Beperkt
2.	Betalingsverplichting	Geen	De canon
3.	Vermogenswinst	Volledig	Gedeeltelijk
4.	Gebruiksbeperkingen	Meestal niet	Meestal wel
5.	Verhandelbaarheid	Goed	In beginsel wel
6.	Financierbaarheid	Goed	In beginsel wel
7.	Rechtsbescherming	Volledig	Beperkt

De canon geldt als een redelijke vergoeding voor de door de bloot eigenaar aan de erfpachter ter beschikking gestelde grond. Bij de keuze van de rentevoet wordt uitgegaan van een rentetype dat in de markt past bij een duur zoals die voor het recht van erfpacht geldt. In de meeste gevallen wordt de rentevoet aangepast bij aanvang van een nieuw tijdvak. Deskundigen zoeken hierbij aansluiting met het rendement op langlopende staatsleningen.

BIJLAGE II. Grondwaarde en canonberekening

Gehanteerde parameters

Waardepeildatum	2012
Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen 1962 - 2011	6,56%
Gemiddelde inflatie 1962 - 2011	3,76%
Reëel rendement	**2,70%**
btw-regime	**19,00%**

1. Marktwaarde nieuwbouw: uitgangspunt eigen grond (incl. btw)

		Oppervlakte	*Marktwaarde*	*incl btw*
ADRES:	Merlijnstraat [redacted]			
Opervlakte		55 m² GO	€ 3.575 per m² GO	**€ 196.625**
Tuinaandeel				**€ -**
Aandeel extra berging				**€ 5.000**
				€ 201.625

2. Herbouwkosten huidig volume inclusief sloop bestaande bebouwing (incl. btw)

Gebruiksoppervlakte (GO)		55 m²	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.320 per m² GO	
BTW	19%	€ 251	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.571	
Bijomende kosten	37,75%	€ 592,98	
Totaal herbouwwaarde incl. sloop		€ 2.163,78 per m² GO	
			incl. BTW
Totaal herbouwwaarde incl. sloop			**€ 119.008**

3. Berekening grondwaarde eigen grond incl. c.q. excl. btw / berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. btw**	€ 82.617
Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. btw**	**€ 69.426**

4. Berekening verschil eigen grond en erfpacht en berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde eigen grond excl. Btw				€ 69.426	
Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement					
waarde van de eenheid			*reservering t.b.v. erfpacht*		
na 50 jaar	€	100,00	€ 26,41		
na 100 jaar	€	100,00	€ 6,98		
Totaal reservering			€ 33,39		
Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond			**-33,39%**	€ -23.179	
Grondwaarde erfpacht					**€ 46.247**

5. Canonberekening

Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik				€ 46.247	
Depreciatie: voortdurend gebruik			-40%	€ -18.499	
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling					**€ 27.748**
		Canonpercentages			
Aanvangscanon			**2,70%**	**AANVANGSCANON**	**€ 749**
Canon 10 jaar vast	opslag	8,65%	**2,93%**	**CANON 10 JAAR VAST**	**€ 814**
Canon 25 jaar vast	opslag	29,44%	**3,49%**	**CANON 25 JAAR VAST**	**€ 969**

BIJLAGE 3

TOELICHTING OP DE GRONDWAARDEBEPALING EN CANONBEREKENING

In dit deskundigenbericht is een rekenblad (**bijlage 2**) opgenomen voor de bepaling van de met erfpacht belaste (onder)grond. In deze bijlage worden onder andere toegelicht: de bepaling van een reëel rendement, van de aanvangscanon (indexcanon) en de opslagen bij de berekening van een 10-jaar vaste canon en een 25-jaar vaste canon alsmede de depreciatie De toelichting vindt plaats aan de hand van de volgende punten 3.1 tot en met 3.7 In het rekenblad is de waardebepaling opgenomen t.b.v. de woonfunctie en, indien van toepassing, in een apart rekenblad de waardebepaling van een bedrijfsfunctie.

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 - referentieperiode afgelopen 50 jaar
3.1.2 - gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
3.1.3 - gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode
3.1.4 - gemiddeld reëel rendement in referentieperiode
3.1.5 - actueel btw-regime in referentieperiode

3.2. Marktwaarde getaxeerd object op basis van grondwaarde volle eigendom

3.2.1- appartement eigen woning
3.2.2- lidmaatschapsrechten
3.2.3 - niet gesplitste appartementen
3.2.4 – appartement apart in gebruik als berging
3.2.5 - bedrijfsruimte
3.2.6 - verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom

3.3. Herbouwkosten opstallen inclusief sloopkosten

3.3.1 - BTW en bijkomende kosten: woning
3.3.2 - BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte.

3.4. Actuele residuele grondwaarde volle eigendom

3.4.1 woningen exclusief BTW
3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW

3.5. Berekening verschil volle eigendom en erfpacht/ grondwaarde belast met erfpacht

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1.-depreciatie 40%: woningen
3.6.2 -depreciatie 10%: bedrijfsruimte

3.7. Berekening aanvangscanon en opslag 10-jaar en 25-jaar vaste canon.

Hierna volgt een toelichting op de verschillende onderdelen die in het rekenblad genoemd zijn.

3.1 Gehanteerde parameters

3.1.1 - Referentieperiode afgelopen 50 jaar t.b.v. de parameters

De keuze van een kapitaalmarktrente wordt afgeleid van het rendement op langlopende Staatsleningen van 8-10 jaar in de voorgaande periode van 50 jaar (**bijlage 4**). Hierna zullen deskundigen de gekozen periode van 50 jaar m.b.t. de kapitaalmarktrente motiveren.

In een bepaalde periode kan de kapitaalmarktrente sterk wisselen of volatiel zijn. Dit zal een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding. Deskundigen stellen vast dat grondprijzen en markttransacties van vastgoed niet in eenzelfde verhouding volatiel zijn c.q. gelijkelijk reageren op die wisselende kapitaalmarktrente.
Een sterke wisseling van kapitaalmarktrente in een korte periode is niet wenselijk voor het bepalen van een bestendige gedragslijn t.b.v. het berekenen van een canonvergoeding in een specifieke periode, terwijl de te berekenen nieuwe canon het vertrekpunt is voor een lange erfpachtperiode van 50 jaar.

De nieuwe canon wordt bepaald in een zeker kalenderjaar, waarbij die nieuwe canon geldt voor een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar. In die vervolgperiode van 50 jaar zal eveneens sprake zijn van wisselende waardestijgingen en waardedalingen c.q. wisselende rendementen op langlopende staatsleningen.

Deskundigen zijn van mening, dat een bestendige gedragslijn gevolgd moet worden, die van groot belang is voor een evenwichtige canonberekening. Die bestendige gedragslijn wordt volgens deskundigen verkregen door gebruik te maken van een gemiddelde van een langere achterliggende periode. Vandaar dat deskundigen gekozen hebben voor een periode van 50 jaar.

Hierdoor worden pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft een dergelijke berekening ook de nodige zekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat er geen sterke canonverschillen voor soortgelijke erfpachtzaken mogelijk zijn in een korte periode.

3.1.2 - Gemiddeld rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode
Het door deskundigen berekende gemiddeld rendement van langlopende staatsleningen in de aangegeven referentieperiode van 50 jaar, betreft een kapitaalmarktrente die twee componenten bevat: de reële rente en de inflatiecomponent (**bijlage 4**).

3.1.3 - Gemiddelde inflatiepercentage in referentieperiode;
Deskundigen hebben het inflatiepercentage eveneens berekend als gemiddeld percentage in de referentieperiode van de voorafgaande periode van 50 jaar (**bijlage 4**)

3.1.4 - Gemiddeld reëel rendement in referentieperiode;
Voor de bepaling van een reëel rendement, als basis voor de canonberekening, hebben deskundigen gebruik gemaakt van een referentieperiode van vijftig jaar.

Aan de hand van publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is een gemiddeld nominaal rendement op langlopende staatsleningen in een periode van vijftig jaar voorafgaand aan de waardepeildatum bepaald. De inflatiecomponent is ook bepaald aan de hand van publicaties van het CBS in dezelfde referentieperiode (voornoemde “publicaties” hierna te noemen “reeksen”). Genoemde reeksen zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

Als basis voor de berekening van een nieuwe aanvangscanon (indexcanon) wordt een reëel rentepercentage (rentepercentage zonder inflatie) gehanteerd, omdat de erfverpachter de nieuwe aanvangscanon daarna jaarlijks al bijstelt op basis van de opgetreden inflatie.

Wanneer een reëel rentepercentage moet worden vastgesteld aan de hand van een nominaal rentepercentage (inclusief inflatiepercentage) zal het inflatiepercentage in mindering gebracht moeten worden op het nominaal rentepercentage. Indien een nominaal rentepercentage is samengesteld uit meerdere percentages (reëel rentepercentage + inflatiepercentage) mogen deze percentages niet van elkaar worden afgetrokken. Voor een juiste berekening dienen de gevonden percentages op een bepaalde manier op elkaar gedeeld te worden (multiplicatie).

Voorbeeld:
Stel dat een nominaal gevonden rentepercentage van 6% een inflatiepercentage van 2% bevat, dan is het resultaat niet 4% (6% - 2%) maar 3,92% afgerond (1,06 ÷ 1,02 = 1,03922).

Deskundigen zullen hierna een nadere motivering geven voor het hanteren van het gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie). Volgens de van toepassing verklaarde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor (hierna te noemen: “indexbepaling”). De bloot eigenaar krijgt door deze indexbepaling een vergoeding voor de opgetreden inflatie in elk jaar.

Concluderend: deskundigen berekenen de canonvergoeding op basis van het reëel berekende rendement (excl. inflatie) van de afgelopen periode van 50 jaar op basis van marktgegevens van langlopende staatsleningen.

3.1.5 - Actueel btw-regime

Voor een juiste residuele waardebepaling van de grondwaarde dient geen rekening te worden gehouden met de geldende btw die verschuldigd is. Deskundigen stellen een grondwaarde vast excl. btw aangezien de btw geen waardebepalende factor is bij een residuele waardeberekening van de grond.

3.2 Marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom

3.2.1 - appartement eigen woning

Als uitgangspunt voor het vaststellen van de grondwaarde belast met erfpacht is eerst een marktwaarde vastgesteld van objecten die gelegen zijn op eigen grond , dus zonder rekening te houden met de lasten en beperkingen van de erfpacht.

Deskundigen hebben representatieve markttransacties gevonden van goed onderhouden woningen (appartementen) gelegen op eigen grond die leeg en vrij van huur verkocht werden en in gebruik zijn genomen als eigen woning . De gevonden markttransacties zijn echter niet gelegen binnen hetzelfde bouwblok c.q. de direct aangrenzende bouwblokken van het getaxeerde object. De gevonden transacties liggen hemelsbreed iets verder van het getaxeerde object en zijn voor deskundigen goed bruikbaar voor het vaststellen van een aandeel in de grondwaarde bij volle eigendom. De door deskundigen als vergelijking gehanteerde objecten op eigen grond zijn in de bijlage weergegeven.

Voornoemde markttransacties zijn voor deskundigen het vertrekpunt voor de uiteindelijke vaststelling van de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht van het getaxeerde object omdat de waardebepaling van de grondwaarde belast met erfpacht een afgeleide is van de waardebepaling van de grondwaarde bij volle eigendom.

Ook is rekening gehouden met de onderlinge verschillen van het getaxeerde object met de gehanteerde vergelijkingsobjecten.

Met name de verschillen in woonoppervlak, de aanwezigheid van een tuin, een binnendoor bereikbare zolderkamer, andere liggingsfactoren en kwaliteit worden door deskundigen meegewogen in de uiteindelijke vaststelling van de marktwaarde van het getaxeerde object. Door deskundigen is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, waarbij ook het empirisch inzicht van deskundigen een afrondende rol heeft gespeeld. Deskundigen hebben vervolgens de marktwaarde per m2 GBO (gebruiksoppervlak) voor het getaxeerde object vastgesteld en vermenigvuldigd met het aantal m2 GBO van het getaxeerde object waardoor de totale marktwaarde van het getaxeerde object werd berekend. Deskundigen werken met categorieën voor het GBO met vier vierkante meter verschil per categorie. Van toepassing daarbij is ook de wet van de afnemende meerwaarde: de prijs per vierkante meter neemt af naarmate het oppervlak toeneemt.

3.2.2 - lidmaatschapsrechten

In sommige gevallen kan het getaxeerde object een lidmaatschapsrecht in een zogenoemde “Coöperatieve Flatexploitatievereniging” betreffen (hierna: CFE). Het is deskundigen bekend dat deze lidmaatschapsrechten binnen een CFE kunnen worden omgezet als een appartementsrecht. Dit brengt omzettingskosten met zich mee. Deze omzettingskosten zijn door deskundigen meegewogen middels een vastgestelde depreciatie.

3.2.3 - niet gesplitste appartementen

Is sprake van een getaxeerd object dat niet gesplitst is in appartementsrechten, dan hebben deskundigen de marktwaarde berekend als de marktwaarde van een appartement. Aangezien de ongesplitste woningen in gebruik zijn bij derden als “huurwoning” , vertonen deze woningen een kwalitatief verschil t.o.v. de marktwaarde van gesplitste appartementen. Indien dit kwalitatieve verschil van toepassing is, hebben deskundigen dit aangegeven in de berekening door een toepasselijke vermindering van de marktwaarde als appartementsrecht.

3.2.4 – appartement apart in gebruik als berging

Indien sprake is van een appartementsrecht in gebruik als berging hebben deskundigen de marktwaarde van de berging vastgesteld als een apart verhandelbare bergruimte behorende bij een woonfunctie.

3.2.5 - bedrijfsruimte

De waardering van de grondwaarde volle eigendom t.b.v. de bedrijfsruimte vindt plaats door huurwaardekapitalisatie. Daarbij wordt middels een berekende totale huurwaarde van het getaxeerde object alsmede een aan de markt ontleend bruto aanvangsrendement de marktwaarde van het geheel (grond en opstal) berekend.

3.2.6 - verdeling marktwaarde in opstalwaarde en grondwaarde volle eigendom
De door deskundigen vastgestelde "marktwaarde object op basis van grondwaarde volle eigendom", bestaat enerzijds uit een aandeel opstalwaarde en anderzijds een aandeel grondwaarde. Deskundigen hebben gekozen voor de residuele benadering van de grondwaarde. Deskundigen hebben daartoe een berekening opgesteld waarbij de eerder vastgestelde marktwaarde wordt verminderd met de actuele herbouwwaarde van het desbetreffende opstalaandeel, waardoor een juiste grondwaarde bij volle eigendom berekend wordt.

3.3 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten
De opstalwaarde voor het getaxeerde object wordt door deskundigen berekend op basis van de herbouwwaarde van de opstal verhoogd met alle bijkomende kosten vóór en tijdens de bouw (incl. aansluitingskosten op openbare nutsvoorzieningen) + btw (indien van toepassing).

De vastgestelde herbouwwaarde is volgens deskundigen een juiste weergave van een goed onderhouden opstal welke opstal geen achterstallig onderhoud vertoont en een aan nieuwbouw gelijkewaardige uitrusting heeft.

De herbouwwaarde van de opstallen incl. sloopkosten is door deskundigen vastgesteld op basis van 'herbouw van het gebouw in de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig".

De herbouwwaarde vormt voor deskundigen een onderdeel in de totale getaxeerde marktwaarde van het object. Deskundigen verminderen de herbouwwaarde op de getaxeerde marktwaarde en met deze berekening stellen deskundigen het aandeel grondwaarde met volle eigendom vast.

3.3.1 - BTW en bijkomende kosten: woning
Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd inclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden voor woningen.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.3.2 - BTW en bijkomende kosten: bedrijfsruimte
Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd exclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden t.b.v. bedrijfsruimten.

De bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, opmaken akte van splitsing, onvoorzien, etc.

3.4 Actuele residuele grondwaarde volle eigendom
3.4.1 woningen exclusief BTW
Door de herbouwkosten (inclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (incl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (incl. btw).

Deze volgende berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (incl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (incl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom incl. BTW.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de liggingsfactoren binnen de gemeente Amsterdam. Dit betekent dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) of wel de grondquote, op een andere locatie een andere grondquote kan hebben. Een grondquote bij een andere locatie is daarom niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen. Vervolgens hebben deskundigen de gevonden grondwaarde volle eigendom incl. btw verminderd met het geldende btw regime in de referentieperiode, omdat de btw geen waardebepalende component is in de berekening van de residuele grondwaarde. De "boekwaarde" van de grondwaarde dient exclusief btw vastgesteld te worden aangezien de grondexploitant de verschuldigde btw ook dient af te dragen aan de Rijksbelastingdienst.

3.4.2. bedrijfsruimte exclusief BTW

Door de herbouwkosten (exclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de marktwaarde gelegen op volle eigendom (excl. btw), berekenen deskundigen de actuele residuele grondwaarde op basis van eigen grond (excl. btw). Deze berekening vormt voor deskundigen de basis voor de juiste toedeling van de grondwaarde:

Marktwaarde totale object incl. grond met volle eigendom (excl. btw) -/- Herbouwwaarde van de opstallen (excl. btw) = Actuele residuele grondwaarde volle eigendom excl. btw.

Door deskundigen is bij het vaststellen van de actuele residuele grondwaarde volle eigendom rekening gehouden met de liggingsfactoren binnen de gemeente Amsterdam. Dit wil zeggen dat de verhouding grondwaarde t.o.v. de totale marktwaarde van het geheel (grond en opstal) of weldegrondquote, op een andere locatie een andere grondquote kan hebben. Een grondquote bij een andere locatie is daarom niet direct vergelijkbaar.

De hiervoor genoemde berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde volle eigendom te bepalen.

3.5 Berekening verschil grondwaarde volle eigendom / grondwaarde belast met erfpacht

De deskundigen passen een rekenkundige correctie toe om het waardeverschil alsnog tot uiting te brengen tussen vastgoed gelegen op eigen grond en vastgoed gelegen op erfpachtgrond met vooruitbetaalde canon > 30 jaar. Hierna zullen deskundigen dit nader motiveren.

Indien sprake is van grondwaarde belast met erfpacht moet de erfpachter van een stuk grond, in tegenstelling tot de eigenaar van een stuk grond in volle eigendom, een jaarlijkse erfpachtcanon c.q. een afkoopsom voor de erfpachttermijn betalen (vooruitbetaalde canon).

Deskundigen hebben vastgesteld dat het verschil tussen transacties van vergelijkingsobjecten bestaande bouw op grond met volle eigendom t.o.v. vergelijkingsobjecten bestaande bouw gelegen op grond belast met erfpacht (met of zonder vooruitbetaalde canon) in het verleden verwaarloosbaar was.

In hoeverre erfpachters in het verleden een te hoge prijs hebben betaald voor grond belast met erfpacht t.o.v. grond met volle eigendom is door deskundigen niet verder onderzocht. Partijen zijn destijds op vrijwillige basis tot een transactieprijs gekomen. Deskundigen achten het niet hun (wetenschappelijke) taak dit verder te onderzoeken.

Deskundigen hebben voortschrijdend inzicht verkregen m.b.t. de huidige marktontwikkelingen waarbij financiële instellingen een canonbetaling nu meewegen in het berekenen en verstrekken van een hypothecaire lening m.b.t. woningen gelegen op erfpachtgrond. Deskundigen stellen vervolgens vast dat recent gerealiseerde transactieprijzen van vergelijkingsobjecten gelegen op erfpachtgrond met een jaarlijkse canonbetaling, afwijken van vergelijkingsobjecten waarbij sprake is van een woning gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) dan wel vergelijkingsobjecten gelegen op volle eigendom.

Vervolgens is het deskundigen bekend dat kandidaat-kopers, makelaars/adviseurs een jaarlijkse erfpachtlast (canonbetaling) [redacted] als waardeverminderende factor meewegen bij het tot stand komen van de wilsovereenstemming.

Er zijn geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond bekend binnen ditzelfde bouwblok. Hierdoor is een directe waardevergelijking van soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom met woningen gelegen op grond belast met erfpacht (op basis van een vooruitbetaalde canon >30 jaar) niet mogelijk. Het exact vaststellen van een waardeverschil tussen woningen gelegen op erfpachtgrond met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar) en soortgelijke woningen gelegen op grond met volle eigendom is daarom niet mogelijk binnen ditzelfde bouwblok.

Kandidaat kopers van vastgoed in Amsterdam worden geconfronteerd wordt met vastgoed gelegen op eigen grond en op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar). Indien een consument een keuze kan maken tussen aankoop van identiek vastgoed gelegen op eigen grond of vastgoed gelegen op grond belast met erfpacht met een vooruitbetaalde canon (>30 jaar), is de ervaring van deskundigen dat de kandidaat koper kiest voor vastgoed gelegen op eigen grond.

Circa 80% van het totale grondaandeel binnen de gemeente Amsterdam grond is belast met erfpacht. Ook is een zeer beperkt aandeel vastgoed binnen de gemeente Amsterdam gelegen op grond met volle eigendom. De consument heeft daarom binnen dit specifiek (postcode)gebied van Amsterdam, waarin het getaxeerde object ligt, geen keus voor soortgelijk vastgoed gelegen op eigen grond.

Conclusies van deskundigen:

- binnen deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, zijn geen identieke transacties getraceerd met eenzelfde archetype gelegen op eigen grond;
- binnen de gemeente Amsterdam is niet voldoende vastgoed op eigen grond beschikbaar om aan de vraag (eigen grond) te kunnen voldoen;
- de consument zal voor de aankoop van identiek vastgoed op eigen grond, op dezelfde locatie, een meerprijs willen betalen t.o.v. vastgoed gelegen op erfpachtgrond;
- de consument op deze specifieke locatie, waarin het getaxeerde object zich bevindt, heeft geen keuze voor aankoop van vastgoed gelegen op eigen grond.

De grondwaarde t.b.v. volle eigendom betreft een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van eigen grond hoeft in de opvolgende jaren/latere termijnen van die oneindige eigendomsperiode geen enkele reservering te plegen t.b.v. een toekomstige vergoeding aan een derde voor het verlengen van dat genotsrecht “volle eigendom”.

Met andere woorden: de eigenaar van een stuk eigen grond hoeft niet na afloop van een tijdvak of erfpachttermijn van 50 jaar c.q. 100 jaar opnieuw een “afkoopsom” te betalen aan een derde voor de verlenging van zijn eigendomsrecht.

Voor een evenwichtige berekening zullen deskundigen bij de berekening van de grondwaarde belast met erfpacht rekening moeten houden met een verschil tussen de grondwaarde van eigen grond en in erfpacht uitgegeven grond.

In tegenstelling tot de grondwaarde bij volle eigendom wordt bij de grondwaarde belast met erfpacht, conform de van toepassing verklaarde algemene erfpachtvoorwaarden, telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar een nieuwe grondwaarde en nieuwe erfpachtcanon berekend/aangepast. Hierdoor ontstaat een nieuwe (meestal hogere) canon, na ommekomst van 50 jaar, na 100 jaar, etc. Ook wordt binnen de algemene erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid geboden om de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar af te kopen door een betaling ineens. Na ommekomst van 100 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens, etc.

Deskundigen zullen het voornoemde verschil tussen grondwaarde volle eigendom en grondwaarde belast met erfpacht fictief moeten benaderen op basis van een mathematische benadering. Het verschil tussen grondwaarde volle eigendom (het oneindig eigendom) en de grondwaarde belast met erfpacht (rekening houdende met erfpachtbetalingen na 50 jaar, 100 jaar etc.) is volgens deskundigen te berekenen.

Deskundigen stellen de eindwaarden (na 50 jaar en 100 jaar) vast van een grondwaarde-eenheid telkens € 100,--, waarbij geen rekening is gehouden met een stijging vanwege inflatie. Door de inflatie te elimineren in die eindwaarden kan de contante waarde berekend worden op basis van een berekend reëel rendement (zonder inflatie).

Aldus berekenen deskundigen aan het begin van de nieuwe erfpachtperiode de contante waarde van:
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 50 jaar
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 100 jaar
rekening houdende met het door deskundigen eerder berekende reëel rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

De contante waardeberekening betreft een toekomstige reservering t.b.v. de afkoop van de canon op grond van de residueel berekende grondwaarde voor de komende 2 tijdvakken (50 jaar en 100 jaar). Deskundigen hebben een parameter berekend op basis van een gemiddeld reëel rendement (zonder inflatie) over een langere achterliggende periode (50 jaar).

De aldus berekende som van de gevonden contante waarden van de eindwaarden na 50 jaar en 100 jaar vormen samen het aandeel waarmee de grondwaarde van volle eigendom moet worden verlaagd om te kunnen komen tot een waardering van de grondwaarde belast met erfpacht.
Middels deze benadering wordt volgens deskundigen op een afdoende wijze rekening gehouden met het verschil tussen grondwaarde met eigen grond en grondwaarde belast met erfpacht.

3.6. Voortdurend gebruik van de grond; depreciaties

3.6.1 -depreciatie 40%: woningen

De totale depreciatie van 40% t.b.v. voortdurend gebruik voor woningen op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.1.1

Vergelijking van gebouwde onroerende zaken die verhuurd of anderszins rechtsgeldig in gebruik zijn bij derden; hiervan is het deskundigen bekend dat de waarde zich beweegt rond 60% van de leegwaarde en dat aan bebouwde grond een andere waarde toegerekend moet worden dan aan onbebouwde grond.

3.6.1.2

Vergelijking met fiscale waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving Inkomstenbelasting. Voor de Inkomstenbelasting (Box III-heffing) werd bij onroerende zaken, die als woning in gebruik en/of verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast t/m 2010 van 40% van de leegwaarde vrij van huur en
gebruik.

3.6.1.3

Het is deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe uitgifte van de grond in erfpacht, waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepaste van 40% op de marktwaarde van de grond in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond'). De koper had immers geen keuze om een optimale nieuwe woning te bouwen.

3.6.1.4

Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging paste de gemeente Amsterdam geruime tijd een depreciatie toe van 40%.

3.6.1.5

Het is deskundigen bekend dat de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond geruime tijd hebben ontvangen van de erfverpachter (gemeente Amsterdam) aan het einde tijdvak ontvingen een grondwaarde werd berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg, vrij van huur en rekening houdend met fictieve sloopkosten, gedeprecieerd met 40%.

3.6.1.6

Deskundigen gaan uit van een bestendige gedragslijn voor het bepalen van de waardering in eigen gebruik op basis van 60% van de leegwaarde, welk percentage ook in de uitspraak in 2011 in de zaak “Honnebier” in stand gebleven is.

3.6.1.7

Een totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak wordt/werd toegepast waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

3.6.1.8

Nog niet uitgekristalliseerd zijn de gevolgen van de uitspraak uit 2012 van het EHRM, die er op neer komt, dat er een evenwichtige toedeling van de meerwaarde van de grond dient te zijn tussen de bloot eigenaar en de erfpachter. Een

dergelijke claim van de erfpachter zou in mindering kunnen gaan strekken op de grondwaarde, die de bloot eigenaar toekomt. Op dit moment ondersteunt dit marktgegeven de gekozen depreciatie.

3.6.1.9
Samenvatting depreciatie: 40% voor woningen
Naast voornoemde motiveringen stellen deskundigen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn beperkende bepalingen opgenomen die bij eigen grond niet gelden.

Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 40% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 40% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn, die ook maatschappelijk acceptabel zijn.

3.6.2 -depreciatie 10%: bedrijfsruimte
De totale depreciatie van 10% t.b.v. voortdurend gebruik bedrijfsruimte op erfpachtgrond wordt door deskundigen gemotiveerd als volgt.

3.6.2.1
Deskundigen stellen vast dat de erfpachter gebonden is aan de erfverpachter en geen vrije keuze heeft om te kiezen voor een andere erfverpachter. De erfpachter en erfverpachter zijn gebonden aan elkaar door een erfpachtcontract. In dat erfpachtcontract zijn bepalingen opgenomen die bij de eigendomsverhouding van grondwaarde met volle eigendom niet gelden.

De totale depreciatie t.b.v. “voortdurend gebruik” voor bedrijfsruimte wordt door deskundigen vastgesteld op basis van een depreciatie van 10% vanwege de gedwongen contractuele verhouding..

3.6.2.2
Deskundigen conformeren zich aan de totale depreciatie van 10% (exclusief sloopkosten) vanwege het voortdurend in gebruik zijn van de grond belast met erfpacht en de daarmee verband houdende waardebeperkende contractuele bepalingen in het erfpachtcontract. Vervolgens stellen deskundigen vast dat een depreciatie van 10% een bestendige gedragslijn is waarbij deskundigen geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk acceptabel zijn.

3.7 Berekening nieuwe canon
Op basis van de van toepassing zijnde referentieperiode is door deskundigen een reëel rendement berekend in bijlage 2 t.b.v. de berekening van een nieuwe canon.

Tevens hebben deskundigen op basis van de van toepassing zijnde vaste canonbetalingsperiode (10-jaar c.q. 25-jaar) een opslag bepaald m.b.t. het afkopen van de inflatie in deze perioden. De berekeningen zijn toegevoegd (**bijlage 5**)

Bijlage 4 Historisch overzicht inflatie en rendement staatsleningen NL

Periode	Jaar	Inflatie NL	Staatslening	
1	1962	1,90%	4,24%	Rendement op vijf langstlopende staatsleningen Bron: CBS
2	1963	3,80%	4,31%	
3	1964	5,50%	5,09%	
4	1965	5,20%	5,50%	
5	1966	5,80%	6,58%	
6	1967	3,10%	6,42%	
7	1968	3,70%	6,52%	
8	1969	7,50%	7,47%	
9	1970	4,40%	8,01%	
10	1971	7,60%	7,63%	
11	1972	7,80%	7,35%	
12	1973	8,00%	7,92%	
13	1974	9,60%	9,82%	
14	1975	10,20%	8,79%	
15	1976	8,80%	8,95%	
16	1977	6,70%	8,10%	
17	1978	4,10%	7,74%	
18	1979	4,20%	8,78%	
19	1980	6,50%	10,21%	
20	1981	6,70%	11,56%	
21	1982	6,00%	10,08%	
22	1983	2,80%	8,61%	
23	1984	3,30%	8,17%	
24	1985	2,30%	7,34%	
25	1986	0,20%	6,31%	
26	1987	-0,50%	6,40%	
27	1988	0,70%	6,40%	Rendement op 8 en 9 jarige staatsleningen. Bron: CBS
28	1989	1,10%	7,21%	
29	1990	2,50%	8,94%	
30	1991	3,90%	8,76%	
31	1992	3,70%	8,09%	
32	1993	2,10%	6,36%	
33	1994	2,70%	6,86%	
34	1995	2,00%	6,90%	
35	1996	2,10%	6,15%	
36	1997	2,20%	5,58%	
37	1998	2,00%	4,63%	
38	1999	2,20%	4,63%	
39	2000	2,60%	5,40%	
40	2001	4,50%	4,96%	
41	2002	3,40%	4,89%	
42	2003	2,10%	4,12%	
43	2004	1,20%	4,10%	
44	2005	1,70%	3,37%	
45	2006	1,10%	3,78%	Idem. Bron: ECB
46	2007	1,60%	4,29%	
47	2008	2,50%	4,23%	
48	2009	1,20%	3,69%	
49	2010	1,20%	3,69%	
50	2011	2,30%	2,99%	

Waardepeildatum 2012 (1962-2011)	**3,76%**	**6,56%**

Reëel Rendement	2,70%	(1,0656/1,0376)

BIJLAGE 5 **Berekening opslagpercentage 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon.**

Uitgangspunt voor de berekening van het opslagpercentage
Na 10 jaar vaste canon respectievelijk 25 jaar vaste canon zou hetzelfde betaald moeten zijn indien de jaarlijkse canon geindexeerd zou worden met de gemiddelde inflatie van de afgelopen 10 jaar respectievelijk 25 jaar gepubliceerd door het ECB & CBS

Stel betaling index canon in het 1e jaar is € 100,-

jaar	Jaar	Inflatie	Gem
1	2011	2,30%	
2	2010	1,20%	
3	2009	1,20%	
4	2008	2,50%	
5	2007	1,60%	
6	2006	1,10%	
7	2005	1,70%	
8	2004	1,20%	
9	2003	2,10%	
10	2002	3,40%	1,83%
11	2001	4,50%	
12	2000	2,60%	
13	1999	2,20%	
14	1998	2,00%	
15	1997	2,20%	
16	1996	2,10%	
17	1995	2,00%	
18	1994	2,70%	
19	1993	2,10%	
20	1992	3,70%	
21	1991	3,90%	
22	1990	2,50%	
23	1989	1,10%	
24	1988	0,70%	
25	1987	-0,50%	2,08%

jaar	gem. inflatie 10 jaar	index canon 1,83%	vaste canon 10 jaar
1	1,83%	€ 100,00	€ 108,65
2	1,83%	€ 101,83	€ 108,65
3	1,83%	€ 103,69	€ 108,65
4	1,83%	€ 105,59	€ 108,65
5	1,83%	€ 107,52	€ 108,65
6	1,83%	€ 109,49	€ 108,65
7	1,83%	€ 111,49	€ 108,65
8	1,83%	€ 113,54	€ 108,65
9	1,83%	€ 115,61	€ 108,65
10	1,83%	€ 117,73	€ 108,65
Totaal		€ 1.086,50	€ 1.086,50

jaar	gem. inflatie 25 jaar	index canon 2,08%	vaste canon 25 jaar
1	2,08%	€ 100,00	€ 129,44
2	2,08%	€ 102,08	€ 129,44
3	2,08%	€ 104,20	€ 129,44
4	2,08%	€ 106,37	€ 129,44
5	2,08%	€ 108,58	€ 129,44
6	2,08%	€ 110,84	€ 129,44
7	2,08%	€ 113,15	€ 129,44
8	2,08%	€ 115,50	€ 129,44
9	2,08%	€ 117,90	€ 129,44
10	2,08%	€ 120,36	€ 129,44
11	2,08%	€ 122,86	€ 129,44
12	2,08%	€ 125,41	€ 129,44
13	2,08%	€ 128,02	€ 129,44
14	2,08%	€ 130,69	€ 129,44
15	2,08%	€ 133,40	€ 129,44
16	2,08%	€ 136,18	€ 129,44
17	2,08%	€ 139,01	€ 129,44
18	2,08%	€ 141,90	€ 129,44
19	2,08%	€ 144,85	€ 129,44
20	2,08%	€ 147,87	€ 129,44
21	2,08%	€ 150,94	€ 129,44
22	2,08%	€ 154,08	€ 129,44
23	2,08%	€ 157,29	€ 129,44
24	2,08%	€ 160,56	€ 129,44
25	2,08%	€ 163,90	€ 129,44
Totaal		€ 3.235,98	€ 3.235,95

Opslag canon percentage	**10 jaar**	**8,65%**
Opslag canon percentage	**25 jaar**	**29,44%**

Bijlage 6 : Referentietransacties eigen grond

Waardepeildatum 2012

Adres	Woon opp. (m2)	DatumMutatie	PrijsM2
Admiraal de Ruijterweg [redacted] 1055ND AMSTERDAM	60	28-06-12	3.792
Bestevaerstraat [redacted] 1055TK AMSTERDAM Bos en Lommer	65	15-05-12	3.675
Bestevaerstraat [redacted]-hs, 1055TK AMSTERDAM	65	10-05-12	3.508
Orteliusstraat [redacted]-hs, 1056PS AMSTERDAM	65	29-12-12	3.731
Lumeijstraat [redacted] 1056VX AMSTERDAM	75	18-12-12	3.280
Bestevaerstraat [redacted] 1056HN AMSTERDAM	70	17-12-12	3.314
Joos de Moorstraat [redacted] 1056TT AMSTERDAM	52	07-11-12	3.346
Admiraal de Ruijterweg [redacted], 1056GP AMSTERDAM	70	30-10-12	3.557
Vespuccistraat [redacted] 1056SK AMSTERDAM	60	18-09-12	3.208
Orteliusstraat [redacted]	50	01-05-12	3.700
Orteliusstraat [redacted]	52	23-05-12	3.558

BIJLAGE 7 HOOR WEDERHOOR

De erfpachter reageerde per e-mail van 14 januari 2015. De geconstateerde fout in de voettekst van de rapportage is hersteld.

De gemeente reageerde per e-mail van 21 januari 2015, onderstaand de vragen en antwoorden.

Merlijnstraat [redacted] te Amsterdam
Dossiernummer: E2223/35

Opdracht en doel van de Taxatie
Blz. 3
"Artikel 11, leden 1 en 2 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, wordt herzien minimaal drie jaar voor de aanvang van een nieuw tijdvak, te weten: **10 januari 2012**."
Wat u hier stelt, is niet juist. Minimaal 3 jaar en 2 maanden voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden de nieuwe Algemene Bepalingen aangezegd en een aanbieding gedaan voor een nieuwe canon.
Vriendelijk verzoeken wij om de tekst zoals deze in de Algemene Bepalingen 2000 vermeld staat, één op één over te nemen dan wel om bovenstaande tekst weg te laten.

Antwoord commissie:
De commissie heeft de vigerende tekst van de genoemde artikelen één op één weergegeven in het definitieve rapport.

Zakelijke rechten
Blz.4
Als bestemming wordt genoemd: Koopwoning met bergingen.
De bestemming is echter: Koopwoning met berging
Wilt u dit aanpassen?

Antwoord commissie:
Wordt aangepast.

Algemene informatie zakelijke rechten
Bijlage 1, blz. 3
Voor wat betreft rechtsbescherming wordt aangegeven dat deze bij erfpacht "beperkt" is in tegenstelling tot eigendom, waar de rechtsbescherming als "volledig" aangemerkt wordt. Waarom zou sprake zijn van beperkte rechtsbescherming? Dezelfde rechtsgangen staan open bij eigenaar en erfpachter.

Antwoord commissie:
Het vergelijken van eigendom met erfpacht is bedoeld voor de consument, die betrokken is bij de voortzetting van de erfpacht en die doorgaans verschillen tussen eigendom en erfpacht niet voldoende in beeld hebben. Eigendom is één van de pijlers waarop ons rechtssysteem gebouwd is. Het geeft het vrije genot van een zaak en men kan daarover op volstrekte wijze beschikken. Een van de belangrijkste verschillen tussen eigendom en zakelijke genotsrechten (onder andere erfpacht) is dat het recht van eigendom ongelimiteerd is (behoudens nader in de wet genoemde gevallen)

tegenover een beperkt recht voor zakelijke genotsrechten. Dat de rechtsbescherming bij erfpacht beperkt is ten opzichte van eigendom vindt naar het oordeel van de deskundigen voldoende ondersteuning in de literatuur.

3.1 Gehanteerde parameters
Bij de gehanteerde parameters baseert u het canonpercentage op het reëel rendement van 2,7%. Hierbij is het reëel rendement berekend door met de gemiddelde rendement de gemiddelde inflatie te verrekenen. De canon wordt echter niet volledig gecorrigeerd met de inflatie.
De indexcanon onder de AB2000 wordt met inflatie -/- 1% per jaar geïndexeerd. Als hiermee rekening wordt gehouden dan zou het canonpercentage voor de indexcanon uitkomen op 3,7%.
Graag ontvangen wij een aanpassing of een nadere toelichting waarom u dit percentage hanteert.

Antwoord commissie:
Het is aan de commissie om een reëel canonpercentage vast te stellen. Het uitgangspunt dat erfverpachter de erfpachter een "voordeel" toekent, waarbij de indexcanon onder de AB 2000 jaarlijks wordt geïndexeerd met inflatie -/- 1%, wordt door deskundigen niet verrekend in de het vaststellen van een (hoger) canonpercentage. Indien de commissie voor de canonberekening wel rekening houdt met dit voordeel (quod non) zal het canonpercentage met 1% worden verhoogd, waarmee het voornoemde voordeel van de gemeente direct weer ongedaan gemaakt wordt.

3.5 Verschil grondwaarde volle eigendom /grondwaarde belast met erfpacht
U stelt fictief vast dat het verschil in de grondwaarde tussen volle eigendom en belast met erfpacht -33,39% bedraagt. Kunt u dit percentage staven met marktgegevens? En zo ja, kunt u deze marktgegevens laten zien?

Antwoord commissie:
Marktgegevens zijn er van verkopen erfpacht en bloot eigendom. De commissie zijn geen marktgegevens bekend van met erfpacht belaste (onder)grond zonder opstallen, werken en beplantingen. Marktgegevens waaruit het verschil kan worden gevonden tussen enerzijds grondwaarde vol eigendom met opstallen, werken en beplantingen en anderzijds grondwaarde eigendom belast met erfpacht bestaan niet. Dat er verschillen bestaan is evident. De verschillen worden door de commissie berekend op de wijze die in het rapport worden vermeld.

3.6 Depreciatie van 40%
Er worden een aantal aansluitingen gevonden voor het toepassen van 40% depreciatie voor woningen op erfpachtgrond.

3.6.1.2
U verwijst naar de afslag die wordt toegepast door de belastingdienst van verhuurde woningen. Deze afslag is echter afhankelijk van de huurwaarde en geen vaste korting.
Kunt u motiveren waarom u gekozen heeft voor 40% en geen ander percentage?

Antwoord commissie:
De commissie gaat uit van een bestendige gedragslijn waarbij voor de waardering van verhuurd onroerend goed 60 % van de leegwaarde wordt berekend. Dit is ook bevestigd als bestendige gedragslijn in de zaak Honnebier.

3.6.1.3
U geeft ook aan dat bij nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis staat een korting van 40% toegepast wordt. De gemeente geeft in deze situatie een korting van 15%.
Kunt u aangeven waarom naar de gedragslijn van de gemeente om 40% wordt verwezen?

Antwoord commissie:
De commissie wil een bestendige gedragslijn volgen en zoekt derhalve ook aansluiting in de eerdere gedragslijn van erfverpachter. Het is deskundigen bekend dat de gemeente Amsterdam, in kalenderjaar 2010, bij uitgifte in erfpacht van:
-Provicialeweg [redacted] Amsterdam Zuid-Oost
-Provincialeweg [redacted] Amsterdam Zuid-Oost
-Provincialeweg [redacted] Amsterdam Zuid-Oost
een korting van 40% heeft toegepast waarin woordelijk (zie cursieve tekst) werd opgenomen:
"Daar hier sprake is van uitgifte van bebouwde grond, wordt u op grond van het gemeentelijk grondprijsbeleid een maximale korting (hierna te noemen: "depreciatie") verleend van 40% op de grondprijs van het bebouwd deel".

De commissie stelt, rekening houdend met de waardepeildatum, vast dat een depreciatie 40% een bestendige gedragslijn was van de gemeente Amsterdam waarmee deskundigen zich (ook in het verleden bij CHET-taxaties) conformeerden.

Het gemeentelijk grondprijsbeleid is later (per 2011) eenzijdig zodanig gewijzigd dat de depreciatie werd teruggebracht naar 15%. Vervolgens is het de vraag in hoeverre een rechtsongelijkheid ontstaat voor erfpachters en in hoeverre deskundigen het veranderde beleid van de gemeente moeten volgen in een CHET-taxatie. De commissie stelt vast dat voor de waardebepaling van bebouwde grond, in gebruik bij een erfpachter, een depreciatie van 40% een juiste (bestendige) depreciatie en gedragslijn vormt voor het bepalen van de bebouwde grondwaarde.

3.6.1.4
U geeft aan dat de gemeente een depreciatie toepast van 40% bij geringe grondwaardestijging bij bestemmingswijzigingen. De gemeente hanteerde inderdaad 40%. Dit is in 2012 gewijzigd in een depreciatie van 25%, omdat de gemeente vindt dat het percentage van 40% geen recht doet aan de marktwaarde. Kunt u aangeven waarom u vindt dat dit percentage wel recht doet aan de marktwaarde?

Antwoord commissie:
Zie antwoord hiervoor bij onderdeel 3.6.1.3

3.6.1.5
U baseert de marktwaarde van de woningen op de marktwaarde in oude, bebouwde staat. De herbouwkosten zijn nieuwbouwkosten. U voert in uw onderbouwing van de depreciatie dat de gemeente in het verleden ook 40% depreciatie hanteerde. Dit klopt deels: de gemeente rekende destijds voor oudbouw 40% depreciatie ten opzichte van de nieuwbouwmarktwaarde. Een van de redenen hiervoor was, dat er bij bestaande bouw geen

sprake meer was van nieuwbouwkwaliteit, maar van verouderde bouw (met daardoor beperkingen in het efficiënte gebruik).

U gebruikt echter de depreciatie die de gemeente in het verleden gebruikte om (mede) van nieuwbouw- naar oudbouwkwaliteit te komen, als onderbouwing voor heel iets anders, nl. om van oudbouwmarktwaarde te depreciëren naar eveneens oudbouwmarktwaarde. Dus de redenering als zou de gemeente in vergelijkbare situaties ook 40% hebben gedeprecieerd, klopt niet.

U verwijst naar de gedragslijn die door de gemeente wordt gehanteerd om 40% depreciatie toe te passen. De gemeente gebruikt echter bij de canonherziening einde tijdvak sinds 1 januari 2011 een depreciatie van 25%. Bovendien werd de 40% en nu de 25% gehanteerd om onder andere te corrigeren voor de fictieve sloopkosten. U heeft in uw berekening al rekening gehouden met de sloopkosten en corrigeert met het gebruik van een depreciatie van 40% dus dubbel.

Antwoord commissie:
De commissie heeft niet de marktwaarde bestaande bouw getaxeerd maar heeft de nieuwbouwwaarde getaxeerd. De commissie heeft bij de depreciatie van 40 % geen rekening gehouden met sloopkosten en ziet derhalve ook geen dubbeltelling.

3.6.1.6 en .7
Hier verwijst u naar het gebruik onder deskundigen om 40% toe te passen. U geeft hiermee de indruk dat het percentage wordt toegepast omdat het altijd wordt toegepast, zoals b.v. tijdens de Honnebier-procedure. Dit is geen onderbouwing van het percentage. Het staat een kritische houding tegenover bepaalde gebruiken ons inziens in de weg.
Kunt u onderbouwen waarom u een percentage van 40% toepast zonder dat u hierbij verwijst naar het gebruik in het verleden?

Antwoord commissie:
De commissie is van mening dat de depreciatie van 40% nog steeds een juiste benadering is en verwijst naar de opmerkingen hiervoor.

3.6.1.8
Het arrest ondersteunt wellicht een depreciatie, het ondersteunt echter niet een depreciatie specifiek van 40%. Kunt u uw depreciatie daarom onderbouwen?

Antwoord commissie:
De commissie is van mening dat de depreciatie van 40% nog steeds een juiste benadering is en verwijst naar de opmerkingen hiervoor.

3.6.1.9
U stelt dat de erfpachter niet kan kiezen voor een andere erfverpachter.
De erfpachter heeft echter bij de koop van het erfpachtrecht tevens gekozen om erfpachter te worden van de gemeente Amsterdam. Er is hierbij geen sprake van dwang.
Graag zien wij daarom dat u uw tekst aanpast.

Antwoord commissie:
Deskundigen hebben uw woordkeuze “dwang” niet gebruikt in het rapport en zien geen aanleiding om de tekst aan te passen.

De opdracht is feitelijk om een canon vast te stellen. Er wordt niet gevraagd om een maatschappelijk acceptabele canon vast te stellen. Bovendien mag verondersteld worden dat indien u op relevante marktgegevens taxeert, altijd sprake is van een maatschappelijk acceptabele canon, nu het één uit het ander voortvloeit. Daarmee is het argument “maatschappelijk aanvaardbaar” ook geen onderbouwing van een depreciatie.
Wilt u daarom deze toevoeging verwijderen ?

Antwoord commissie:
De deskundigen zijn van mening dat voornoemde onderdelen met elkaar verbonden zijn en tezamen een 40% depreciatie vormen. De maatschappelijke aanvaardbaarheid is niet de enige motivering van deskundigen maar vormt te allen tijde een onderdeel in het realiseren van waarderingen in het algemeen.

Gemeente Amsterdam

Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam

Aan De heer Berkhout, Brounen en Eichholtz,
Van Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Kopie aan

Datum 4 maarti 2015

Geachte heren Berkhout, Brounen en Eichholtz,

Op 25 februari 2015 heeft een delegatie van de gemeente Amsterdam ontvangen. Als achtergrondinformatie heeft u verzocht om een notitie. Veel informatie over de werkwijze van de gemeente Amsterdam bij het bepalen van de grondprijzen heeft u al ontvangen, zoals de Grondprijzenbrief en een exemplaar van de Handleiding Grondprijsbepaling. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks gepubliceerd en heeft voornamelijk tot doel (aspirant) contractanten van de gemeente te informeren over de methode van het bepalen van de grondprijzen en ontwikkelingen op dat gebied. De Handleiding Grondprijsbepaling is een interne werkinstructie voor de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het grondprijsbeleid en draagt bij aan het consequent uitvoeren van het beleid. De Handleiding Grondprijsbepaling is niet openbaar.

U heeft geen concrete vragen neergelegd bij de gemeente Amsterdam om te beantwoorden in deze notitie. Er is gekozen om eerst de juridische context van erfpacht kort toe te lichten en vervolgens enkele begrippen die gelieerd zijn aan het grondprijsbeleid te verhelderen. Tenslotte is er een overzicht opgenomen van de verschillen tussen gemeentelijke aanbiedingen en canonbepalingen door deskundigen. Voor uw inzicht is er ook een recent rapport opgenomen van een canonbepaling door deskundigen waarin ook hoor en wederhoor in is opgenomen.

Inhoud erfpachtbepalingen
De erfpachter en de gemeente Amsterdam (als grondeigenaar) zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen (Algemene Bepalingen). In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Wijziging erfpachtbepalingen en de juridische procedure gemeente Amsterdam/SEBA
De erfpachtvoorwaarden van een erfpachtrecht (de bijzondere bepalingen en de op het recht van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen) kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. De gemeente Amsterdam heeft in haar Algemene Bepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene Bepalingen ten allen tijde mogen worden

herzien. Voorts is in de algemene bepalingen opgenomen dat aan het einde van het tijdvak deze nieuwe algemene bepalingen van toepassingen worden verklaard. Dit is een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente. Deze bepaling is (onder andere) onderdeel van de juridische procedure tussen de gemeente Amsterdam en de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. Het Hof Amsterdam heeft de bepaling, dat de gemeente bevoegd is om eenzijdig de Algemene Bepalingen te wijzigen, vernietigd.
Beide partijen zijn tegen de uitspraak van het Hof Amsterdam in cassatie gegaan. De gemeente is in cassatie gegaan omdat de beslissing om het artikel uit de Algemene Bepalingen te vernietigen naar het oordeel van de gemeente onterecht is. Door voorgenoemde cassatie is de uitspraak van het Hof geschorst en heeft deze derhalve geen werking. Dat wil zeggen dat de gemeente (vooralsnog) gerechtigd is bij het einde van het tijdvak eenzijdig de nieuwste Algemene Bepalingen aan te zeggen.

Overige juridische procedures
Naast bovengenoemde procedure, heeft de gemeente Amsterdam ook andere juridische procedures omtrent de procedure canonherziening einde tijdvak gevoerd, waarbij onder andere de taxatierapporten ter vaststelling van de canon door deskundigen, die in die juridische procedures onderwerp waren, zijn vernietigd. De reden hiervoor was dat de taxatierapporten onder andere onvoldoende waren gemotiveerd.

Ook zijn in het verleden juridische procedures gevoerd over de door de gemeente gevorderde canonverhoging bij bestemmingswijzigingen en bebouwingswijzigingen. Deze procedures gingen altijd over de hoogte van de verschuldigde aanvullende canon. De uitkomsten van deze procedures is zeer wisselend en zijn onderling vaak niet goed vergelijkbaar.

Erfpachtbeleid
Naast de wet, de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen heeft de gemeente ook een aantal beleidsstukken opgesteld. Deze beleidsstukken zijn geen onderdeel van het zakelijk recht van erfpacht, maar zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.

Bestemmingswijzigingen
Een erfpachtcontract staat een bepaalde bestemming/gebruik toe. Op basis van die toegestane bestemming is de waarde van het contract bepaald. Wanneer de erfpachter de bestemming wijzigt en er is daardoor sprake van een grondwaardevermeerdering, dan leidt de wijziging tot een canonverhoging.

Het Grondprijsbeleid van Amsterdam
Sinds 1896 is uitgifte in erfpacht de regel en grondverkoop de uitzondering. Om die reden is er géén vastgesteld beleid voor de verkoop in vol eigendom. De grondprijzenbrief gaat dan ook over de prijzen die (moeten) worden gehanteerd bij uitgifte in erfpacht. Daarbij is de grondprijs gelijk gesteld aan de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak.
De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van transactiegegevens de marktwaarde van een object op

een specifieke locatie bepaald. Buurten in Amsterdam zijn homogeen, en op de locaties waar sprake is van gronduitgifte of canonherzieningen einde tijdvak bestaat de vastgoedmarkt voornamelijk uit erfpachtrechten. Bij ongeveer 80% van deze erfpachtrechten is de canon voor decennia afgekocht. Deze gegevens (marktwaarde van een object op grond uitgegeven in erfpacht) zijn de input bij de marktwaardebepaling. Om de grondwaarde te bepalen, wordt vervolgens de vervangingswaarde van het opstal van deze marktwaarde afgetrokken, waarna de grondwaarde resteert.
De grondprijzen (en onderliggende marktwaarden en vervangingswaarde) die op deze manier worden berekend, worden vóór deze door de gemeenteraad worden vastgesteld onderworpen aan een second opinion door een externe adviesgroep, wiens opmerkingen worden verwerkt. Deze adviesgroep bestaat uit experts op het gebied van:

- De Amsterdamse vastgoedmarkten:
  - een vertegenwoordiger van Colliers voor commercieel Vastgoed;
  - een vertegenwoordiger van Halie & Van Klooster Makelaardij voor woningen
- Bouwkosten:
  - Een vertegenwoordiger van de Brink Groep.

Bloot eigendom
Vaak wordt de waarde van het eigendom van erfpachtrechten de waarde van het bloot eigendom genoemd. Dit begrip is niet te verwarren met de grondwaarde zoals de gemeente deze hanteert. De door de gemeente gehanteerde grondwaarde is de waardebepaling van het gebruiksrecht van de grond. De canon wordt gebaseerd op deze gebruikswaarde zodat de canon een redelijke vergoeding aan de gemeente is van de waarde van het gebruik van de locatie/grond voor de erfpachter/gebruiker.
De waarde van het bloot eigendom volgt vervolgens uit de netto contante waarde van alle toekomstige canoninkomsten. De waarde van het bloot eigendom is irrelevant voor de erfpachter. De waarde van het bloot eigendom wordt door de gemeente ook niet in de boeken opgenomen omdat de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijven dat erfpachtrechten voor de oorspronkelijke uitgifteprijs op de balans van de gemeente moeten worden opgenomen. Het bedrag waarvoor erfpacht op de gemeentebalans staat wordt dus bepaald door boekhoudregels en heeft dan ook niets te maken met de actuele waarde. Een erfpachtrecht gelegen in Zuid staat op de balans voor een fractie van waarvoor een gelijksoortige woning op IJburg op de balans staat.

Canonbepaling bij canon herziening einde tijdvak van woningen door gemeente en deskundigen

	Gemeentelijke aanbieding	De meest toegepaste methode door deskundigen
Marktwaarde	De gemeente analyseert vraagprijzen en gerealiseerde prijzen de vastgoedmarkt per buurt. De meeste buurten zijn of nagenoeg volledig eigen grond of nagenoeg volledig erfpacht. Vraagprijzen worden gecorrigeerd voor het in de desbetreffende buurt waargenomen verschil tussen vraagprijzen en gerealiseerde prijzen. Op basis van deze analyse wordt een marktwaarde per m² gebruiksvloeroppervlak per buurt bepaald. Hierbij wordt meestal geen rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning binnen de buurt of binnen het bouwblok. Soms wordt gedifferentieerd naar straten als het buurt gemiddelde afwijkt van specifieke straten.	Deskundigen bepalen de marktwaarde meestal aan de hand van een aantal referenties waarvan de gerealiseerde prijs bekend is. Het betreffen dikwijls woningen op erfpachtgrond. Soms selecteren ze woningen waarvan de canon voor lange tijd is afgekocht. Deze stellen zij gelijk aan de waarde van een woning op vol eigendom. Soms is het mogelijk woningen met vol eigendom te selecteren als referentie.
Opstalwaarde	De gemeente hanteert twee referenties; grondgebonden rijtjeswoningen en een portiekwoningen van 5 lagen. Van deze referenties is uitgerekend wat het kost om deze in een nieuwbouwsituatie te realiseren. Bij de bepaling van de “stichtingskosten” is onder andere het bouwkostenbureau Moerkerken Broekzitter Mélis Bouwkosten B.V. betrokken. Omdat bij herbouw wordt uitgegaan van nieuwbouw volgens de huidige regelgeving en kwaliteit, is de door de gemeente gehanteerde opstalwaarde relatief hoog.	Deskundigen raadplegen de boekjes Herbouwaarde waarin van veel verschillende referentiepanden de herbouwwaarde is opgenomen. Zij gebruiken dan altijd de herbouwwaarde inclusief sloop en de bijbehorende bijkomende kosten. Zij gaan daarbij uit van de actueel kwaliteit volgens de huidige regelgeving.
Grondwaarde erfpacht	De gemeente bepaalt de grondwaarde erfpacht door van marktwaarde de stichtingskosten inclusief BTW af te trekken. Het waard drukkende effect van erfpacht is al in de marktwaarde opgenomen omdat als referentie woningen op erfpacht zijn gebruikt.	Deskundigen bepalen de grondwaarde erfpacht door van de marktwaarde de door hen bepaalde herbouwwaarde af te trekken. Dit is de grondwaarde vol eigendom. Vervolgens hebben zij een theoretisch verschil bepaald tussen de grondwaarde vol eigendom en grondwaarde erfpacht (afkoopsom 50 jaar) van circa 33%. De grondwaarde erfpacht / afkoopsom 50 jaar is dus 66%

		van de grondwaarde vol eigendom.
Depreciatie	De gemeente deprecieert de grondwaarde erfpacht met 25%. 15% is bedoeld als fictieve compensatie voor het feit dat de opstallen geen nieuwbouwkwaliteit kennen. Wil men nieuwbouwkwaliteit realiseren is sloop noodzakelijk. 10% is coulance. De gemeente wil in ieder geval niet een te hoge canon in rekening brengen aangezien de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan de erfpacht voortzetten.	Deskundigen depreciëren met 40%. Zij hanteren daarbij een hele lijst aan onderbouwingen. Ik verwijs u daarvoor naar bijgaand deskundigenbericht van de Merlijnstraat [redacted]. In het rapport zijn ook de vragen van de gemeente te vinden als reactie op deze onderbouwingen in het gedeelte “hoor- en wederhoor”.
Canonpercentage	De gemeente hanteert het canonpercentage zoals de Algemene Bepalingen 2000 voorschrijven.	Deskundigen maakten tot enkele jaren geleden veel gebruik van het canonpercentage zoals dat door de ASRE wordt berekend of hanteren een eigen methode. De ASRE berekend het canonpercentage door een soortgelijke formule als [redacted] & [redacted] hebben geadviseerd maar alleen met een hele lage risico-opslag. Zij beschouwen een belegging in grond als nagenoeg risicoloos. In de ogen van de gemeente vergeten ze dan dat het risico van een belegging niet wordt bepaald door het rendement op de hele lange termijn (50 tot 100 jaar) maar dat risico wordt bepaald door de volatiliteit van de waardeontwikkeling. Een andere methode – die de laatste jaren steeds meer wordt gebruikt – is een gemiddelde van het rendement op Nederlandse staatsleningen van de afgelopen 25 jaar en deze te corrigeren met de (volledige) inflatie. Bewust nemen ze in deze berekening niet mee dat de in de AB2000 is opgenomen dat jaarlijks wordt gecorrigeerd met de “inflatie min 1%”. Dit ondanks het feit dat in elke AB staat dat de deskundigen bij het bepalen van de canon rekening dienen te houden met de AB die van toepassing wordt in het nieuwe tijdvak.

Hoewel de gemeente en deskundigen over het algemeen niet heel erg verschillen wat betreft de hoogte van de marktwaarde en de stichtingskosten / herbouwwaarde, ontstaat het dikwijls grote verschil tussen gemeente en deskundigen door de correctie vol eigendom en erfpacht en de depreciatie. Alleen al door het verschil van inzicht over deze twee correcties komt de canon door deskundigen vastgesteld circa 50% lager uit.

Bijlage: Deskundigenrapport canonherziening einde tijdvak Merlijnstraat [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 maart 2015 17:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Spoed aangescherpte notitie Amsterdam
Bijlagen: 2015-01-28_taxatierapport.pdf; ATT00001.htm; Notitie voor grondwaardecommissie04032015.pdf; ATT00002.htm

[redacted]

Volgens mij hebben we vandaag langs elkaar heen gepraat.

Als je bedoelde te vragen of de deskundigen die Erfpachters kunnen inschakelen bij einde tijdvak hetzelfde werk doen of over doen dat de gwc doet dan kan het antwoord ja zijn. Mijn batterij is bijna leeg maar ik wil dat graag even mondeling toelichten.

Dus misschien even morgen of vanavond contact. Met jou of Tom bijvoorbeeld.

Groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted]amsterdam.nl>
> **Aan:** "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl>
> **Kopie:** "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl>, "Ginneken, Constan van" [redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]@amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Antw.: Spoed aangescherpte notitie Amsterdam**
>
> [redacted]
>
> In de bijlage de aangepaste notitie en de bijbehorende bijlage.
>
> Wat betreft de andere vraag of de leden van de adviescommissie ook wel worden gevraagd door de gemeente om als deskundigen op te treden: voor zover ik heb kunnen achterhalen heeft alleen dhr. [redacted] momenteel zitting in een commissie. De andere twee leden zijn niet of nooit gevraagd. Of de commissie waarin [redacted] zitting heeft het grondprijsbeleid volgt (toepassing van een depreciatie van 25%) weet ik nog niet, die vraag heb ik momenteel uit staan. Overigens is het zo dat deskundigen bij het bepalen van de canon voor

bedrijfsonroerend goed vaak wel een depreciatie van 25% toepassen of zelfs nog een lager percentage.

Zodra ik meer informatie heb, hoor je van mij!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06 [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 maart 2015 15:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: Spoed aangescherpte notitie Amsterdam

Hoi [redacted]

De commissie heeft het stuk nodig van Amsterdam. Jouw aangescherpte notitie met de opmerking van Tom of zijn analyse inderdaad klopt.

Ze willen het graag vrijdagochtend ontvangen, dit in verband met de strakke planning. Kan naar mij worden verstuurd.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 maart 2015 9:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Kort overleg verschillende commissies

Gemeente Amsterdam

Projectmanagementbureau
Bezoekadres
Weesperstraat 432
1018 DN Amsterdam

Postbus 1269
1000 BG Amsterdam
Telefoon 020 254 4800
www.amsterdam.nl/pmb

Retouradres: Postbus 1269, 1000 BG Amsterdam

Grond & Ontwikkeling
t.a.v. Dhr. [redacted]
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Datum	3 maart 2015
Offertenummer	Nummer/Jaar
Behandeld door	[redacted] 06 [redacted] [redacted] amsterdam.nl
Bijlage	Algemene voorwaarden
Onderwerp	Verniewing erfpachtstelsel

Gewijzigde veldcode

Geachte heer [redacted]

Zoals met u besproken op 12 februari zal mevrouw [redacted] werkzaamheden zich bezig houden met het secretarisschap van de Grondwaardecommissie. Deze werkzaamheden zullen worden verricht in de periode 16 februari t/m 1 juli 2015. Deze werkzaamheden hebben als resultaat dat de Grondwaardecommissie goed wordt bediend.

De werkzaamheden van mevrouw [redacted] zullen onder andere bestaan uit:

- *Spin in het informatienet van de commissie (stukken op de juiste plek, archivering)*
- *Organiseren en faciliteren van bijeenkomsten (plannen/faciliteiten/afsprakenlijst)*
- *Opstellen van brieven en (bespreek)notities namens de commissie*
- *Verzamelen (binnen en buiten de gemeente) en bundelen van informatie*
- *Samenstellen van notities op basis van samengebrachte informatie*
- *Bijdragen aan de redactie van het einddocument*

De verwachte tijdsbesteding voor deze werkzaamheden bedraagt maximaal 50 dagen (400 uur). Voor mevrouw [redacted] geldt een dagtarief [redacted] exclusief x % binnengemeentelijke doorschuif-BTW. Dit percentage kan echter - indien nodig - in de loop van de offerteperiode aangepast worden. Afrekening vindt plaats op basis van de werkelijk bestede uren.
~~De gewerkte uren kunnen geboekt worden op 84065 - Vernieuwing Erfpachtstelsel.~~

Indien u met de inhoud van deze brief akkoord gaat, verzoek ik u een getekend exemplaar retour te zenden. Ik vertrouw erop u hiermee een goede/passende aanbieding te hebben gedaan en kijk uit (naar de voortzetting van) een goede samenwerking.

Leveringsvoorwaarden
Op deze offerte zijn de Algemene Voorwaarden van het Projectmanagementbureau van toepassing, voor zover hiervan in deze offerte niet is afgeweken. De werkzaamheden worden onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever uitgevoerd.

Indien u op de factuur uw inkoopordernummer of bestelbiljetnummer vermeld wilt hebben dan verzoeken wij u vriendelijk om deze onderaan deze offerte te vermelden. Desgewenst kunt u ons ook een bestelbiljet toesturen.

Met vriendelijke groet,

drs. B.L. Loeven
Directeur
Projectmanagementbureau

Akkoord opdrachtgever,

Dhr. [redacted]
Manager Vernieuwing erfpachtstelsel
Grond & Ontwikkeling

Datum:

Inkoopordernummer
of bestelbiljetnummer:

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 maart 2015 13:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Presentatie GWC

Beste [redacted]

Fijn, stuur ik ze allerdrie een vergaderverzoek om van 17.00-10.00 vrij te houden.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 maart 2015 13:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Presentatie GWC

Beste [redacted]

We gaan inzetten op 24 juni in de avond!

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 maart 2015 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: Presentatie GWC

Dag [redacted] wat betreft de presentatie op 24 juni; Tom heeft dan een dagcongres en kan alleen in de avond. Het lijkt nog ver weg maar ik meld het alvast.

Groet,

[redacted]

Gegevens voor de opdrachtverlening GWC

Nyenrode Services B.V.
t.a.v. Executive Education Tax & Finance
[redacted]
P.O. Box 130
3620 AC Breukelen*

*Gelieve een kopie in PDF naar prof. dr. T. Berkhout sturen

Finance Ideas
t.a.v. [redacted]
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht

TIAS School for Business and Society
T.a.v. prof.dr. Dirk Brounen
Postbus 90153
5000 LE Tilburg

Universiteit Maastricht
School of Business and Economics
T.a.v. de heer prof. dr. P.M.A. Eichholtz
Postbus 616
6200 MD MAASTRICHT

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 10:43
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: adresgegevens voor opdrachtverlening GWC
Bijlagen: Contactgegevens voor de opdrachtverlening GWC.docx

Geachte heer[redacted] beste [redacted]

In bijgaand document treft u adressen aan waar de opdrachtverlening voor de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht naar toe kunnen worden gestuurd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u mij altijd contacten.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kennismaking met GWC

Beste [redacted]

De laatste zin maakt het voor mij geheel duidelijk!
Nogmaals ik ga het voorleggen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 13:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kennismaking met GWC

Ik denk dat het goed is dat de opdrachtnemer en opdrachtgever kennis maken.
Ik ga er vanuit dat het BT dan zal aangeven wat de achtergronden van de gegeven opdracht zijn en dat zij het vertrouwen in de commissie uitspreekt.
De GWC zou kunnen vertellen dat ze volle kracht aan de slag zijn en verwachten hun advies begin juni gereed te hebben.
Vanzelfsprekend gaat het niet over de inhoudelijke voortgang van de commissie. Het is eigenlijk het gesprek dat je zou hebben voordat de opdracht zou starten.
Goret

[redacted]
[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 11:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: kennismaking met GWC
Natuurlijk dank, doe ik
Dan nog een laatste vraagje, is het alleen kennismaken of heeft de ontmoeting nog een andere functie.
([redacted] Ik loop een beetje vooruit op de vragen die vanuit de GWC) kunnen worden gesteld.
Groet,

[redacted]

Op 11 mrt. 2015 om 11:28 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
> De beschrijving van het BT is te vinden in het startdocument, kun je daar aan refereren of uit knippen/plakken?
> Groet,
>
> [redacted]
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 11:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kennismaking met GWC

Beste [redacted]
Uiteraard stel ik onderstaande voor.
Ik neem aan dat je met BT het Bestuurlijk Team bedoelt. Kan jij misschien iets meer info aan mij geven zodat ik een volledig beeld bij de GWC kan schetsen? Zoals bijvoorbeeld wie zitten daar nog meer in en wat is hun exacte rol?
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 11:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: kennismaking met GWC

Beste [redacted]
Het lijkt me goed dat het BT en de GWC met elkaar kennis maken.
Mag ik je vragen om dit aan de GWC voor te leggen en vervolgens met [redacted] naar een moment te zoeken.
Bij voorbaat dank,

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 maart 2015 12:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: kennismaking met GWC

[redacted] mocht je een formele brief willen met dit antwoord dan maak ik dat even.

Groet,
[redacted]

Op 17 mrt. 2015 om 11:40 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
> Ik denk dat het BT dat gek vindt maar zal het aan het BT overbrengen.
> Groet,
> [redacted]
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> **Gemeente Amsterdam**
> 06 [redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** dinsdag 17 maart 2015 11:39
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: kennismaking met GWC
> Beste [redacted]
> De GWC, bijeen in vergadering, geeft aan dat dit geen verschil maakt.
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 17 mrt. 2015 om 11:26 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > [redacted]
> > Dat is een wat verrassend antwoord.
> > Is het jouw inschatting dat als het tot een formeel verzoek van het BT komt, de GWC wel positief antwoord?
> > Met vriendelijke groet,
> > [redacted]
> > [redacted]
> > Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> > Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> > **Gemeente Amsterdam**
> > 06 [redacted]
> > [redacted]amsterdam.nl
> > linkedin.com/in/[redacted]
> >
> > **Van:** [redacted]
> > **Verzonden:** dinsdag 17 maart 2015 10:52
> > **Aan:** [redacted]
> > **Onderwerp:** Re: kennismaking met GWC

Beste [redacted]
Ik begrijp uit onderstaande dat er geen formeel verzoek licht vanuit het BT, vandaar hierbij het antwoord per mail.
De Grondwaardecommissie bedankt u voor het verzoek van een kennismakingsgesprek met het Bestuurlijk Team.
Gezien de fase waarin de GWC zich nu bevindt en de uiterste vertrouwelijkheid die tot nu toe is betracht en waartoe uitdrukkelijk is verzocht, lijkt het de GWC niet opportuun om nu nog een kennismakingsgesprek te voeren.
Wanneer het rapport wordt opgeleverd, is de GWC uiteraard van harte bereid het Bestuurlijk Team te ontmoeten en het rapport toe te lichten.
Vriendelijke groet,
[redacted]

Op 11 mrt. 2015 om 13:43 heeft '[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Ik denk dat het goed is dat de opdrachtnemer en opdrachtgever kennis maken.
> Ik ga er vanuit dat het BT dan zal aangeven wat de achtergronden van de gegeven opdracht zijn en dat zij het vertrouwen in de commissie uitspreekt.
> De GWC zou kunnen vertellen dat ze volle kracht aan de slag zijn en verwachten hun advies begin juni gereed te hebben. Vanzelfsprekend gaat het niet over de inhoudelijke voortgang van de commissie. Het is eigenlijk het gesprek dat je zou hebben voordat de opdracht zou starten.
> Goret
> [redacted]
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> **Gemeente Amsterdam**
> 06[redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 11 maart 2015 11:53
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: kennismaking met GWC
> Natuurlijk dank, doe ik
> Dan nog een laatste vraagje, is het alleen kennismaken of heeft de ontmoeting nog een andere functie.
> ([redacted] Ik loop een beetje vooruit op de vragen die vanuit de GWC) kunnen worden gesteld.
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 11 mrt. 2015 om 11:28 heeft '[redacted]
> <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > [redacted]
> > De beschrijving van het BT is te vinden in het startdocument, kun je daar aan refereren of uit knippen/plakken?
> > Groet,

[redacted]
[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted] amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 11:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kennismaking met GWC

Beste [redacted]
Uiteraard stel ik onderstaande voor.
Ik neem aan dat je met BT het Bestuurlijk Team bedoelt. Kan jij misschien iets meer info aan mij geven zodat ik een volledig beeld bij de GWC kan schetsen? Zoals bijvoorbeeld wie zitten daar nog meer in en wat is hun exacte rol?
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
ProjectManagement Bureau
[redacted] amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 11:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: kennismaking met GWC

Beste [redacted]
Het lijkt me goed dat het BT en de GWC met elkaar kennis maken.
Mag ik je vragen om dit aan de GWC voor te leggen en vervolgens met [redacted] naar een moment te zoeken.
Bij voorbaat dank,

[redacted]
[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted] amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Vragen aan gemeente Amsterdam n.a.v. notitie Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam van 4 maart 2015

Vragen over berekening canon

1. Marktwaarde woning
    a. Het stuk stelt onderaan pagina 2 “De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van transactiegegevens de marktwaarde …” Echter, tijdens het toelichtende gesprek met de gemeente werd verteld dat de prijsbepaling begint met een analyse van de vraagprijzen van aangeboden woningen op Funda, waarop vervolgens een correctie wordt toegepast. Kunt u precies aangeven wat hier gebeurt (transactie vs vraagprijzen, aantal referenties, keuze referenties, …)?
    b. De gemeente baseert zich op transacties van woningen in erfpacht (pag 3). In hoeverre houdt de gemeente rekening met de vraag of de canon is afgekocht bij het kiezen van referentietransacties?
2. Afslag vervangingswaarde
    a. Hoe groot is de afslag vervangingswaarde? Hoe wordt deze precies bepaald? (graag wat meer detail dan op pag 4)
3. Depreciatiefactor
    a. De depreciatiefactor van 0,75 is gebaseerd op 15% bestaande bouwkwaliteit vs nieuwbouw en 10% coulance. Waar zijn deze cijfers op gebaseerd? Waarom is die 15% voor alle woningen hetzelfde (dus niet afhankelijk van bouwjaar)?
4. Woningen versus commercieel vastgoed
    a. De onderliggers voor de berekening en de berekening zelf lijken te gelden voor woningen. Hoe werkt het precies voor commercieel vastgoed? Details graag.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2015 9:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Vragen nav notitie Amsterdam
Bijlagen: Vragen aan gemeente A'dam nav notite.docx

Beste [redacted]

Omdat [redacted] nu niet aanwezig is, stel ik jou de volgende vraag. De commissie heeft nog een aantal vragen naar aanleiding van de notitie die Amsterdam heeft aangeleverd. In de bijlage staan ze op een rijtje. Is het mogelijk deze vragen voor vrijdagmiddag te beantwoorden?

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 maart 2015 14:07
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout
Onderwerp: terugkoppeling gesprek NVM

Dag [redacted]

Vandaag heb ik met de NVM gesproken over de bestanden (A' dam Utrecht en Haarlem) die nodig zijn voor het onderzoek voor Prof. [redacted] (uiteraard heb ik geen opdracht verleend of toezeggingen gedaan).
De vraag is daar uitgezet, de NVM komt zeer binnenkort met bedragen. Zodra ik die mail binnen heb, stuur ik je het direct door.

Vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 12:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Kostenindicatie

Beste [redacted]

Zoals zojuist afgesproken stuur ik je even een mailtje mbt data NVM

Dank voor het contact tussen [redacted] en de NVM, nu is goed duidelijk welke data hij precies nodig heeft.
Ik zal er voor kiezen om de maximale dataset (1) aan te schaffen, ik wil niet dat de GWC door een suboptimale dataset niet maximaal kan adviseren.

Nu is het belangrijk dat we vanuit Amsterdam opdracht gaan geven aan de NVM, hiervoor zou ik het volgende willen vragen:

- Wil je de NVM laten weten
  - dat wij de verdere afwikkeling van het data bestand en de opdrachtverlening daartoe op ons zullen nemen, [redacted] zal contact met hen opnemen
  - dat het uitgangspunt daarbij scenario 1 is
  - dat Amsterdam het van belang vindt dat de dataset aansluit op de data die Amsterdam reeds heeft en dat dit kan betekenen dat er nog iets meer of minder (als we die data al hebben) gegevens nodig zijn

Dank voor zo ver!

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06[redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 11:38
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: FW: Kostenindicatie

Dag [redacted]

Hieronder de kostenschatting voor de benodigde data van [redacted].
Ik heb nog even contact met hem gehad en hij geeft de voorkeur aan optie 1. Is dat *onmogelijk* dat is optie 2 een alternatief.
Hoop snel van je te horen.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]@nvm.nl]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 9:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Kostenindicatie

Geachte mevrouw [redacted]

Ik heb op basis van het gesprek met [redacted] een kostenindicatie op kunnen stellen. Het zijn een aantal opties op basis van de hoeveelheid gewenste data:

3 regio 's (Amsterdam, Haarlem, Utrecht), periode 2000-2014: € [redacted]
3 regio 's (Amsterdam, Haarlem, Utrecht), periode 2005-2014: € [redacted]
Regio Amsterdam plus gemeente Haarlem, periode 2000-2014: € [redacted]
Regio Amsterdam plus gemeente Haarlem, periode 2005-2014: € [redacted]

De data die geleverd worden, betreffen de verkooptransacties over de gewenste periode, zoals geregistreerd door NVM-makelaars met als specifieke extra daarbij het bouwjaar van de woning.

De kostenindicatie betekent nog niet dat de NVM reeds akkoord is met de datalevering. Daarvoor wil ik nog kort overleg voeren met de voorzitter van de MVA, de Amsterdamse afdeling van de NVM. Ik zal met Tom Berkhout afstemmen wat ik wel/niet kan bespreken gezien de geheimhouding in dit traject.

Ik hoop u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsmedewerker onderzoek

NVM – Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen | Data & Research
Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Experts
Fakkelstede 1, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein, The Netherlands
+31 (0)30[redacted] | +31 (0)30[redacted] | @ [redacted]@nvm.nl | i www.nvm.nl

een gedachte voor het milieu - is printen van deze mail echt nodig?

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik door derden of openbaarmaking van dit bericht zonder toestemming van de NVM is niet toegestaan. Indien dit bericht u bij vergissing bereikt verzoeken wij u vriendelijk ons daarvan direct in kennis te stellen en het bericht te wissen.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 19 maart 2015 14:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Contactgegevens [redacted]

Geachte heer [redacted]

Hierbij, zoals telefonisch afgesproken, mijn contactgegevens. Ik heb Prof. [redacted] op de hoogte gesteld dat er nog wat informatie nodig is. Hij zal dat morgenvroeg toelichten.

Ik hoop dat u, gezien de strakke planning van het rapport, vrijdag of maandag al met een indicatie kan komen van de te verwachte kosten. Ik zie uw mail graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 9:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adresgegevens voor opdrachtverlening GWC

Nee, ga vandaag bellen, ik laat het je direct weten!

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 9:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adresgegevens voor opdrachtverlening GWC

Weet jij al meer van de NVM bestanden?

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 09:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adresgegevens voor opdrachtverlening GWC

Super dank!

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 9:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: adresgegevens voor opdrachtverlening GWC

[redacted]
De opdrachtverlening zit in de routing dus komt deze week

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

o6 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 09:12
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: FW: adresgegevens voor opdrachtverlening GWC

Goedemorgen [redacted]

Ik vroeg me af of de opdrachtverlening al naar de leden van de GWC zijn verstuurd. Zo ja, fijn bedankt. Zo niet, kan dit dan op korte termijn?

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2015 10:43
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout <[redacted]freeler.nl> ([redacted]freeler.nl)
Onderwerp: adresgegevens voor opdrachtverlening GWC

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

In bijgaand document treft u adressen aan waar de opdrachtverlening voor de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht naar toe kunnen worden gestuurd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u mij altijd contacten.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 maart 2015 9:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Te bestuderen stukken voor de volgende vergadering met [redacted]
Bijlagen: memo 10 voorbeelden CHET.doc; Vragen aan gemeente A'dam nav notite + antwoorden.docx; 141 Voorblad kantoorruimte 100% 6laags TOP model.pdf; 01 Stichtingskosten beleid commercieel 2015.xls; Vraag over wel of niet proceduren nav taxatierapporten.docx; College van B&W Flap_2.doc; College van B&W Flap.doc; Bijlage kabinet.doc

[redacted]

In de bijlage de antwoorden op de gestelde vragen en de gevraagde memo van 4 maart 2014. De vraag waarom de gemeente nauwelijks gerechtelijke procedures start naar aanleiding van deskundigenrapporten CHET wordt ook in een apart document beantwoord.

Daarnaast stuur ik twee collegestukken mee. In deze stukken wordt uitgebreid ingegaan op de taxatierapporten van deskundigen en de opmerkingen die de gemeente maakt op deze rapporten. Daarnaast zit er een kabinet bijlage bij. Deze moet uiteraard vertrouwelijk blijven. Dat betekent dat uit deze bijlage ook niet kan worden geciteerd.

En de volledige namen van mijn collega's inclusief titels:

[redacted]

Volgens mij heb ik hiermee alle openstaande vragen beantwoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Te bestuderen stukken voor de volgende vergadering met [redacted]

Hoi [redacted]
Zou jij punt 3 naar mij kunnen opsturen?

Alvast bedankt

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: T.M. Berkhout [mailto:[redacted]freeler.nl]
Verzonden: dinsdag 17 maart 2015 14:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Te bestuderen stukken voor de volgende vergadering met [redacted]

1. SBV Ankum cs
2. ASRE Vaststellen canonpercentages
3. Opvragen bij [redacted] Memo Adviescommissie woningen op erfpacht, dd 4 maart 2014, 2014-2632 (heeft hij in zip toegezonden, maar krijg ik niet naar jou verzonden, te groot!)

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 maart 2015 10:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: gespreksverslag Den Haag

[redacted]

Dank voor de info, het is ons bekend.

Groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 30 mrt. 2015 om 10:24 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
> Tom Berkhout heeft mij gevraagd jou te attenderen op een passage uit het gespreksverslag van Den Haag. Zie onderstaande passage;
> "Bij de overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt er gebruik gemaakt van een obligatoire overeenkomst (o.o.) per appartement. **Ook de grondwaarde wordt op het moment van afsluiten van de obligatoire overeenkomst actueel bepaald. Deze overeenkomst wordt gesloten met de huidige erfpachter of de potentiële koper en wordt niet ingeschreven in het Kadaster.** Er gelden hierdoor binnen 1 erfpachtrecht meerdere ingangsdata voor het eeuwigdurende recht en dus ook verschillende grondwaarden. Vanaf de overstap geldt de hogere canon. De overeenkomst wordt bij verkoop van het appartementsrecht overgedragen aan de toekomstige appartementsrecht-eigenaren (dit is niet als verplichting in de overeenkomst opgenomen). Dit gebeurt zonder problemen. Ook banken en notarissen zien hier geen probleem.
> De waardebepaling voor de overstap gebeurt per appartementsrecht (ook bij bestemmingswijzigingen) en de peildatum voor het vaststellen van de nieuwe grondwaarde is de datum van het sluiten van de overeenkomst. **Op het moment dat alle appartementen zijn overgestapt, moet dit worden vastgelegd in een notariële akte. In de praktijk gebeurt dit niet altijd. Het kan niet worden afgedwongen, maar het is niet altijd eenvoudig alle appartementsrechteigenaren op één lijn te krijgen.** De gemeente Den Haag is daarom aan het nadenken over een andere aanpak, zonder dat de obligatoire overeenkomst wordt aangetast. Deze overeenkomst is van belang voor een goed functionerende koopwoningenmarkt."
> Vriendelijke groet,
> [redacted]
> Secretaris Grondwaardecommissie
> ProjectManagement Bureau
> [redacted]amsterdam.nl
> 06 [redacted]

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Universiteit Maastricht
School of Business and Economics
T.a.v. de heer prof. dr. P.M.A. Eichholtz
Postbus 616
6200 MD MAASTRICHT

Datum	27 maart 2015
Ons kenmerk	2015-2963
Behandeld door	De heer [redacted] 06-[redacted] [redacted]amsterdam.nl
Bijlage	Collegeopdracht Grondwaardecommissie (Startdocument) Opdrachtvoorstel grondwaardecommissie d.d. 9 maart 2015
Onderwerp	Opdrachtbevestiging Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht

Geachte heer Eichholtz,

Het Bestuurlijk Team Vernieuwing erfpacht heeft u in de persoon van wethouder Van der Burg gevraagd om zitting te nemen in de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht (GWC). U heeft hier positief op geantwoord en bent in februari, na een ambtelijke toelichting op de opgave, gestart met de uitwerking hiervan.

Wij hebben toen met elkaar afgesproken dat de GWC naar aanleiding van de gesprekken die u met verschillende stakeholders zou voeren een inschatting zou maken van de opgave en de hoeveelheid werk van uzelf als ook van de door de GWC aangezochte adviseurs. Op 9 maart jl. heeft u mij hiervan het resultaat toegezonden: "Opdrachtvoorstel GWC".

Opdrachtbedrag
Het opdrachtvoorstel geeft inzicht in de inzet die de GWC voor zich ziet. Zowel voor haar eigen inzet als ook die van de door de GWC in te schakelen adviseurs. Onderstaand is de informatie uit uw opdrachtbrief, en op uw verzoek uitgebrachte offertes van derden, gebundeld tot de begroting van de GWC. Deze begroting met een totale omvang van [redacted] euro is voor dit moment het financiële kader van de GWC. Hierover spreek ik graag af dat eventuele afwijkingen vooraf onderwerp van gesprek worden gemaakt.

omschrijving	organisatie	Dagen	bedrag
prof. dr. T. Berkhout	universiteit Nyenrode	20	[redacted]
prof. dr. D. Brounen	universiteit Tilburg	20	[redacted]
prof. dr. P.M.A. Eichholtz	universiteit Maastricht	20	[redacted]

omschrijving	organisatie	Dagen	bedrag
Offerte [redacted]	AMEO	3 (25 uur)	[redacted]
Offerte juridisch adviseur	[redacted]	3 (25 uur)	[redacted]
Offerte [redacted]	Ortec Finance	18	[redacted]
[redacted]	PMB Amsterdam	26	[redacted]
[redacted]	Finance ideas	20	[redacted]
Vergaderkosten	Finance ideas	7 keer	[redacted]

Opdrachtinhoud

De opdracht van de gemeente aan de GWC is vastgelegd in het Startdocument (bijlage 1). De door de GWC gekozen woorden in de opdrachtbrief van 9 maart jl. (bijlage 2) wijken enigszins af van de woorden die de gemeente in het door het college vastgestelde Startdocument heeft gekozen. Hierover is op 9 maart telefonisch contact geweest tussen de heer [redacted] en de voorzitter van de GWC, de heer Berkhout. Uit dit gesprek bleek dat het feit dat er andere woorden zijn gebruikt niet betekent dat de door de gemeente gestelde vragen niet worden beantwoord. Daarop heeft de heer [redacted] het telefoongesprek per mail op 9 maart bevestigd. De belangrijkste punten waren:

- Het belang dat de gemeente hecht aan het inzicht dat moet ontstaan in het verschil tussen voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en koop. Evenals de variatie per buurt en segment. De voorzitter gaf aan dat de commissie wel degelijk de methode om de grondslag van de afkoopsom te bepalen in beeld zal brengen voor de huidige voortdurende erfpacht, toekomstige eeuwigdurende erfpacht en koop.
- Naast het in beeld brengen van de verschillende indexatiemogelijkheden is het van belang dat de GWC aangeeft welke indexatiemethode zij de gemeente adviseert. De voorzitter gaf aan dat de commissie ook dit advies zal verzorgen.
- De leden van de GWC kennen tarieven die door de universiteit worden vastgesteld en als standaard tarief kunnen worden gezien. Voor de gemeente is van belang dat de universiteiten informatie overleggen waaruit dit standaard tarief blijkt. De voorzitter heeft toegezegd hier zorg voor te dragen.

Opdrachtverlening

Hierbij geef ik Universiteit Maastricht opdracht om prof. dr. P. Eichholtz als lid van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht uitvoering te laten geven aan de opdracht zoals de gemeente die heeft verwoord in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en door u nader verwoord in de opdrachtbrief van 9 maart jl.
Concreet betekent dit dat de universiteit tot een maximum van 20 dagen ([redacted] euro) kan factureren, onder vermelding van het verplichtingsnummer 15000485, door een factuur te sturen aan:

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
T.a.v. dhr. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Van belang is dat er bij de factuur documentatie wordt gevoegd waaruit blijkt dat de tarieven zoals door de universiteit in rekening worden gebracht door de universiteit vastgestelde standaardtarieven zijn.

Bij overschrijding van het opdrachtbedrag is voorafgaande toestemming noodzakelijk.

Voor vragen over de opdracht en voortgang kunt u contact opnemen met de heer [redacted]

Hoogachtend,

P.V.W. van Rossum
Directeur
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 maart 2015 9:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Opdrachtbevestiging grondwaardecommissie
Bijlagen: 20150327 Opdrachtbevestiging Berkhoutdf.pdf; 20150327 Opdrachtbevestiging Brounen.pdf; 20150327 Opdrachtbevestiging Eichholtz.pdf

Beste [redacted]

Mijn excuses, in het adresboek blijken op jouw naam twee verschillende e-mail adressen te staan. Onderstaand mijn e-mail van afgelopen vrijdag.

Met vriendelijke groet,

Mevr. [redacted]
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 020 [redacted]
M 06 [redacted]
[redacted] amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Klantenpanel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Bent u erfpachter in de stad? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen. U kunt zich hier opgeven voor ons klantenpanel.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 maart 2015 18:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: Opdrachtbevestiging grondwaardecommissie

Beste [redacted]

Bijgaand de opdrachtbevestiging aan de verschillende leden van de grondwaardecommissie. Deze zijn vandaag per post verstuurd.

Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 020[redacted]
M 06[redacted]
[redacted]amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Klantenpanel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Bent u erfpachter in de stad? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen. U kunt zich hier opgeven voor ons klantenpanel.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 maart 2015 9:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: opdrachtverlening

[redacted]

Die is afgelopen week verstuurd en ik had gevraagd om die in pdf ook aan jou te mailen, [redacted] zou je dat nog even willen doen aub?

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 maart 2015 09:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: opdrachtverlening

Beste [redacted]

Heb jij zicht op waar de opdrachtverlening aan de commissieleden zich nu bevindt?

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: WeTransfer <noreply@wetransfer.com>
Verzonden: vrijdag 3 april 2015 10:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: research@nvm.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

research@nvm.nl
heeft je enkele bestanden gestuurd

'Beste [redacted]

Hierbij stuur ik u op verzoek van [redacted] van de gemeente Amsterdam rechtstreeks het bestand tbv het onderzoek door de grondwaardecommissie.

Er volgt nog apart een mail met extra uitleg over de variabele bouwjaar.

Mvg, [redacted]
NVM'

Download

Bestanden (35,5 MB totaal)
NVM verkopen 2000-2015 Adam, Haarlem en Utrecht.zip

Verkrijgbaar tot
10 april 2015

Haal meer uit WeTransfer met Plus

Over WeTransfer Contact Juridisch Powered by Amazon Web Services

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 mei 2015 7:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: presentatie GWC

[redacted]

Ik hoor graag of de gwc akkoord is met het voorstel voor presentatie van haar advies.

Groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 21 mei 2015 om 15:05 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste Tom en [redacted]
> Zojuist heb ik een Bestuurlijk Team bijgewoond over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
> Hierbij hebben we het gehad over de presentatie van het rapport van de GWC aan het BT en de gemeente.
> Het BT is blij dat de Grondwaardecommissie de ochtend van de 18e heeft kunnen vrijmaken voor een presentatie aan het BT en gaat daar graag op in.
> Omdat de GWC de hele ochtend vrij heeft, de agenda van de commissievergadering van de 24e erg vol zit én zowel de gemeente als de GWC de tijd tussen presentatie aan BT en Commissie RO zo kort mogelijk willen houden heeft het BT de wens om de presentatie aan het BT en de commissie RO in de ochtend van 18 juni plaats te laten vinden:
>
> - 08.00-09.30: presentatie aan het Bestuurlijk Team (v.d. Burg, Kock, Ivens)
> - 11.00-12.00: presentatie aan de commissie RO (in aanwezigheid van wethouder v.d. Burg)
>
> In de tijd tussen de 2 presentaties zou dan de pers een plek kunnen krijgen.
> Graag hoor ik of dit mogelijk is, zodat ik de agenda's van wethouders en commissieleden er definitief op kan aanpassen.
> Bij voorbaat veel dank!
>
> [redacted]
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> **Gemeente Amsterdam**
> 06 [redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 mei 2015 10:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Geaccepteerd: Voorbereidend gesprek met GWC over ochtend 18 juni

Informatie ten behoeve van gesprek GWC op 28 juni

UITNODIGINGSBRIEF

De wethouder gaat eerdaags de commissieleden RO en mogelijk ook met uitnodiging van de commissies Financiën en Wonen uitsturen. Ter informatie stuur ik de opzet van de brief aan u toe. Opmerkingen kunnen morgenochtend nog worden meegenomen.

Geachte leden van de commissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen,

Het college van B&W heeft op DATUM het Startdocument Vernieuwing Erfpacht vastgesteld nadat het Startdocument onderwerp van gesprek was in de raadscommissie RO en de gemeenteraad van december. Onderdeel van het Startdocument is de opdracht aan de grondwaardecommissie. De grondwaardecommissie is op DATUM ingesteld en bestaat uit de professoren Berkhout, Brounen en Eicholtz. De grondwaardecommissie is vervolgens gestart met haar opdracht om, kort samengevat, advies uit te brengen over:

- *de wijze van waardebepaling van de huidige voortdurende erfpachtrechten*
- *het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend en tussen eeuwigdurend en koop*
- *de verrekening van de huidige waarde naar eeuwigdurend bij overstap naar eeuwigdurend*

Het was de verwachting dat de grondwaardcommissie haar advies op 24 juni zou uitbrengen. In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van DATUM liet ik u weten dat de grondwaardecommissie haar advies waarschijnlijk eerder zou kunnen presenteren.
Onlangs heeft de grondwaardecommissie laten weten dat zij haar advies op 18 juni aanstaande kan presenteren en ik wil u namens het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel uitnodigen om bij deze presentatie aanwezig te zijn.

De grondwaardecommissie presenteert haar advies op 18 juni van 11.00 tot 11.30 uur waarna de commissie tot 12.00 uur in de gelegenheid is om verduidelijkende vragen te beantwoorden.
De locatie is:

Het advies van de grondwaardecommissie wordt ook voor het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel en college van B&W op 18 juni bekend. Zoals eerder aangegeven zal er na bestudering van het advies door het college een besluit worden genomen over de wijze waarop het advies van de grondwaardecommissie in het nieuwe erfpachtstelsel zal worden verwerkt. Deze standpuntbepaling wordt vervolgens onderwerp van gesprek in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Het standpunt van het college wordt kort na het zomerreces verwacht maar dat zal afhankelijk zijn van de aard van het advies.

Ik hoop dat u in de gelegenheid bent bij de presentatie van de Grondwaardecommissie aanwezig te zijn.

Namens het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
(Eric v.d. Burg, Udo Kock en Laurens Ivens)

Eric v.d. Burg
Wethouder grondzaken

INFORMATIE OVER PRESENTATIEDAG 18 JUNI

Tevens informatie op een rijtje gezet die relevant is voor de presentatie op 18 juni.

Planning:

- Vormgeven en drukken advies (door GWC)
- Presentatie maken (door GWC)
- Uitnodigen raadsleden door wethouder (is regulier commissieoverleg, dus bestuurlijk)
- Verzenden algemene persuitnodiging voor aanwezigheid op publieke tribune, paar dagen van tevoren (door gemeente)
- Gericht uitnodigen journalisten voor persgesprek, paar dagen van tevoren (door gemeente)
- Schrijven persbericht en begeleidend artikel voor op website (GWC lead, [redacted] kunnen helpen)
- 18 juni vóór 10 uur: artikel, persbericht, presentatie en rapport/advies mailen naar [redacted]@amsterdam.nl zodat het op internet kan worden geplaatst direct na de presentatie aan de cie.
- Gemeente stuurt tweet uit met aankondiging van presentatie en link naar live volgen
- 7.45 klaarzetten presentatie
- 8.00-9.30 uur Bestuurlijk Team
- 9.30-11.00 pers
- 11.00-12.00 Commissie Ruimtelijke Ordening
- 12.00 GWC gaat weg (allemaal?) Aanwezige journalisten zullen vragen willen stellen op de gang.
- Na de presentatie: persbericht uitsturen met inhoud van advies door GWC (adressen van gemeente)
- Tweet van gemeente met link naar het advies
- Advies/rapport opsturen aan alle geconsulteerde partijen (liefst door GWC)

18 juni	**Presentatie Bestuurlijk Team**	**Pers**	**Presentatie Commissie RO**
Tijdstip	08.00-09.30	09.30 – 11.00	11.00-12.00
Locatie	Ntb	Ntb	Ntb
Informatie vooraf	geen	geen	geen
Uitnodigende partij	Eric v.d. Burg (grondzaken)	Tom Berkhout	Eric v.d. Burg (grondzaken) / formeel commissie RO
Aanwezig van de GWC	• Tom Berkhout • Dirk Brounen • Piet Eicholtz	• Tom Berkhout • Dirk Brounen • Piet Eicholtz	• Tom Berkhout • Dirk Brounen • Piet Eicholtz
Bestuurlijk aanwezig	• Eric v.d. Burg (Grondzaken) • Udo Kock (Financiën) • Laurens Ivens (Wonen)	geen	• Eric v.d. Burg (Grondzaken) • Leden van de commissie RO
Ambtelijk aanwezig	• Pierre van Rossum (directeur Grond en Ontwikkeling) • [redacted] (manager VES) • [redacted] (communicatieadviseur VES) • [redacted] (Financieel model) • [redacted] (Politiek assistent) • [redacted] (woordvoerder v.d. Burg) • [redacted] (adviseur v.d. Burg)	• Desgewenst [redacted]	• Divers, op de publieke tribune

	• [redacted] (adviseur Kock)		
Overige aanwezigen	geen	geen	Publieke tribune, waaronder bijvoorbeeld SEBA
De setting	• Allen aan tafel. Kan met handouts, kan met presentatie • Besloten	• persgesprek na presentatie aan tafel met hooguit 4-5 journalisten (NRC, Parool, Telegraaf en een vakblad) • Het is ook mogelijk korte één-op-één interviews te houden na de presentatie.	• Allen aan tafel • Openbaar (te volgen in beeld en geluid op internet)
Interactie	• Kennismaking • GWC presenteert (20-30 minuten?) • BT stelt verduidelijkende vragen • Gesprek	• Kennismaking • GWC presenteert • Journalisten stellen vragen en er volgt een gesprek. • Politieke vragen doorverwijzen naar de wethouders	• Wethouder opent en stelt voor en legt proces uit • GWC presenteert (30 minuten) • Verduidelijkende vragen van de commissie RO • 12 uur sluiting
Benodigde middelen	• Beamer?	• Beamer	• Beamer
Uitdelen	• Advies	• Advies, presentatie en persbericht (onder embargo tot na de commissie)	• Advies aan het BT en de raadscommissieleden • Presentatie en persbericht neerleggen.

Bestuurlijk Team:

Focus: uitlegbaarheid, helderheid en de toepasbaarheid (uitvoerbaarheid).
Reactie: ze zullen vrij snel de consequenties kunnen duiden van het geadviseerde (met name Vd Burg en Kock).
De sfeer: tot nu toe amicaal en luchtig maar wel deskundig en gedreven
Vragen kunnen best de diepte in gaan. Onderwerpen als anti-speculatie, ...

De raadsleden:

Focus: financiële gevolgen voor de stad, betaalbaarheid voor de kleinere portemonnee, uitvoerbaarheid voor de ambtelijke organisatie en anti-speculatie. Ook vragen over de betrokkenheid van erfpachters zelf zouden kunnen worden gesteld.
Framing: De oppositie gebruikt termen als 'Amsterdam in de uitverkoop'. De coalitie eerder termen die duiden op zekerheid, een einde aan het afromen van de huiseigenaar en het feit dat de stad wordt gered van een verouderd systeem. Voorbeeldsituaties zullen helpen bij het duiden van hun standpunt.

Voor alle politiek getinte vragen geldt dat u kunt verwijzen naar de standpuntbepaling van het college na het reces of naar de wethouder.

Media:

Tot nu toe heeft vooral de Telegraaf kritisch en veel geschreven over erfpacht (het archaïsche en feodale systeem). NRC schreef een groot en zeer genuanceerd artikel waarin heel goed werd uitgelegd hoe het in elkaar zit en Parool houdt zich nog wat op de oppervlakte, maar is voor raadsleden wel van belang. In de vakbladen is tot nu toe zakelijk en neutraal geschreven over eeuwigdurende erfpacht.
Voor alle journalisten geldt dat ze graag feiten en cijfers gebruiken en liefst direct situaties schetsen (een ondernemer op de Zuidas, een gezin op IJburg, etc.).
U kunt ook vragen over uw kwalificaties verwachten. Dit is ten slotte de eerste keer dat ze u spreken.
Aandachtspunt: de journalisten die met u aan tafel gaan worden goed bediend, maar er zullen ook andere journalisten zijn die op de publieke tribune zitten. De publieke tribune kan geen vragen stellen.

Bespreekpunten

- Stuurt de grondwaardecommissie persuitnodiging voor en persbericht na 24 juni uit of doet de gemeente dat?
- Wie staat de pers te woord? Alle gwc-leden of alleen voorzitter? En hoe lang nog? Er zullen vooral ook na de presentatie veel vragen zijn. Die kunnen we bundelen
- Wordt het advies na de presentatie uitgedeeld? Of alleen de presentatie en het persbericht?
- Gaat de gwc zelf nog terugkoppelen aan partijen wat ze wel en niet met hun advies hebben gedaan?
- Is het voor alle partijen dezelfde presentatie of is het voor media een samenvatting?
- Zoekt de GWC zelf nog actief aandacht voor de publicatie?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 mei 2015 15:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Grondwaardecommissie 18 juni.docx
Bijlagen: Grondwaardecommissie 18 juni.docx

[redacted]

Morgen zullen [redacted] en ik om 11.15 uur bij de GWC zijn ter voorbespreking van de presentatie op 18 juni. Ten behoeve van dit overleg hebben we zoals afgesproken bijgaande notitie verzorgt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 mei 2015 15:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Grondwaardecommissie 18 juni.docx

Klopt

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 27 mei 2015 om 15:28 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
>
> Dank voor het document. Ik zie zoeven snel staan dat er wellicht persvragen zijn na 12 uur. Ik had toch aangegeven dat 18 juni alleen mogelijk was wanneer de commissieleden om 11.55 konden vertrekken. Maw kunnen de persvragen gepland worden tussen 8.00 en 12.00.
>
> Tot morgen,
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 27 mei 2015 om 15:15 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > [redacted]
> > Morgen zullen [redacted] en ik om 11.15 uur bij de GWC zijn ter voorbespreking van de presentatie op 18 juni.
> > Ten behoeve van dit overleg hebben we zoals afgesproken bijgaande notitie verzorgt.
> > Met vriendelijke groet,
> >
> > [redacted]
> > [redacted]
> > Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> > Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> > **Gemeente Amsterdam**
> > 06 [redacted]
> > [redacted]amsterdam.nl
> > linkedin.com/in/[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 juni 2015 12:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: Rapport grondwaardecommissie
Bijlagen: GWC_Rapport.pdf

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Enige tijd geleden heeft u een gesprek gevoerd met de 'grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht' aangaande de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Vandaag, 18 juni, is het advies openbaar gemaakt. Hierbij stuur ik u het advies in PDF. Mocht u ook nog een hard copy willen ontvangen dan hoor ik dat graag. Namens de grondwaardecommissie wil ik u hartelijk bedanken voor uw inbreng en tijd.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 juni 2015 12:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Rapport grondwaardecommissie
Bijlagen: image001.jpg

Ja dat vond ik ook al gek dat de bijlagen in de hardcopy niet genoemd zijn, toch?

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 18 jun. 2015 om 12:52 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Ja ,want in de hard copy staan ook niet de bijlagen die op de site staan.Daarin wordt ook verwezen
> Overigens heb ik wel een complete digitale versie voor het archief hoor!
> Vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> Secretaris Grondwaardecommissie
> ProjectManagement Bureau
> [redacted]amsterdam.nl
> 06 [redacted]
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** donderdag 18 juni 2015 12:52
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Re: Rapport grondwaardecommissie
> Ok, dan heb ik daar overheen gekeken
>
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> **Gemeente Amsterdam**
> 06 [redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]
>
> Op 18 jun. 2015 om 12:51 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > Hoi [redacted]

In het rapport staat precies de site waar ze te vinden zijn. (ben nu al bijna klaar) Wat vind jij?
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 juni 2015 12:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Rapport grondwaardecommissie

He [redacted]
Is het niet verstandig de bijlagen ook mee te sturen?
Groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 18 jun. 2015 om 12:48 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Geachte heer [redacted] beste [redacted]
> Enige tijd geleden heeft u een gesprek gevoerd met de 'grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht' aangaande de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Vandaag, 18 juni, is het advies openbaar gemaakt. Hierbij stuur ik u het advies in PDF. Mocht u ook nog een hard copy willen ontvangen dan hoor ik dat graag.
> Namens de grondwaardecommissie wil ik u hartelijk bedanken voor uw inbreng en tijd.
> Vriendelijke groet,
> [redacted]
> Secretaris Grondwaardecommissie
> ProjectManagement Bureau
> [redacted]amsterdam.nl
> 06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 juni 2015 11:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Vragen aan GWC

Ik denk dat dat prima is. Hoop wel dat de duiding helder voor je wordt.

Zal het aan Tom doorgeven. Cc jou wel even.

Groet,
[redacted]

> Op 23 jun. 2015 om 11:17 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> [redacted]
>
> Dat gaat lastig zijn, heb dan al een belafspraak staan.
> Ik zet mijn vragen wel even op de mail (niet formeel maar informeel), is dat een idee?
>
> Groet,
> [redacted]
>
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
>
> Gemeente Amsterdam
>
> 06[redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]
>
> -----Oorspronkelijk bericht-----
> Van: [redacted]
> Verzonden: dinsdag 23 juni 2015 09:01
> Aan: [redacted]
> Onderwerp: Vragen aan GWC
>
> Morgenvroeg om 9.00 kan Tom gebeld worden, dan wel korter dan een half uur. Misschien kunnen jullie dan bespreken of een vervolgafspraak nodig is. Laat me graag weten of dit kan.
>
> Groet en een fijne dag,
> [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 juni 2015 7:58
Aan: [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Zie jij kans om vanochtend even telefonisch contact te hebben? Kan ook even langskomen.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 juni 2015 8:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re:

Prima, mik ik daar op!

Op 29 jun. 2015 om 07:59 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
> De ochtend zit helemaal vol, als het niet uitloopt zou het tussen 12 en half 1 kunnen.
> Groet
> [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Op 29 jun. 2015 om 07:57 heeft [redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Goedemorgen [redacted]
>
> Zie jij kans om vanochtend even telefonisch contact te hebben? Kan ook even langskomen.
>
> Groet,
> [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 juni 2015 16:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: technische vragen cda
Bijlagen: Technische vragen aan de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht.docx; ATT00001.htm

Hierbij vragen van het CDA. Hebben toestemming gegeven.

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]@gmail.com>
> **Datum:** 26 juni 2015 23:37:59 CEST
> **Aan:** <[redacted]amsterdam.nl>
> **Kopie:** [redacted]@msjconsulting.nl>, [redacted]
> [redacted]raad.amsterdam.nl>
> **Onderwerp: technische vragen cda**
>
> geachte mevrouw [redacted]
>
> Hierbij de technische vragen over het rapport van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht van de CDA fractie.
> Voor eventuele vragen over mijn vragen kunt u altijd bellen.
>
> vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> CDA Amsterdam
> [redacted]

Technische vragen CDA fractie aan de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

A. Over het vaststellen van de canon

1. De commissie verwijst naar de conclusie van de commissie [redacted] & [redacted] (2013) om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten. Waarom vindt de commissie dat een logisch uitgangspunt?

2. De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?

3. Waarom adviseert de commissie om uit te gaan van de nominale rentestanden in plaats van de reële rente? Het hanteren van een nominale rente is passend voor een lening, omdat dan een vergoeding dient te worden betaald zowel voor de geldontwaarding als voor het risico dat de lener niet meer terugbetaalt. Bij erfpacht is dat echter niet of nauwelijks het geval. Omdat de gemeente bovendien eigenaar blijft van hetzelfde stuk grond, wordt de gemeente beschermd tegen inflatie. De gemeente blijft bovendien eigenaar van de grond, en loopt in dat opzicht dus geen risico, en heeft in dat opzicht geen inflatiekosten. Bovendien is het risico dat de gemeente de canon niet ontvangt bijzonder klein, omdat de gemeente als erfverpachter zeer sterke verhaalrechten heeft. Waarom zou de erfpachter dan via het canonpercentage voor dat risico moeten betalen?

4. De commissie citeert het rapport van de commissie [redacted] over de opslag als betreffende onder andere het risico dat de verwachte woonduur afwijkt van de werkelijke woonduur. Kan de commissie dat toelichten? Bij de verkoop van het erfpachtrecht wordt toch nog steeds de canon betaald? Hoe verhouden de andere risico's die het geciteerde rapport noemt zich tot een situatie van eeuwigdurende erfpacht? Acht de commissie dat werkelijk realistische risico's?

5. Kortom: kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?

6. Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?

7. Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?

8. Op pagina 50 stelt de commissie voor om de erfpachter drie mogelijkheden te bieden om voor eeuwigdurende erfpacht te kiezen: via een jaarlijkse betaling op basis van een constante, vaste canon, via een jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon

waarbij de commissie de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar adviseert als index, en afkoop, waarvan de economische waarde hetzelfde is. Kan de commissie toelichten hoe dat in zijn werk zou gaan en hoe zouden canonbedragen zich tot elkaar verhouden?

9. Hoe kijkt de commissie tegen de mogelijkheid om de erfpachters de mogelijkheid te geven om het bedrag dat wordt berekend voor eeuwigdurende afkoop in termijnen te kunnen voldoen - ook omdat vermogende Amsterdammers die de canon kunnen afkopen of daar geld voor kunnen lenen anders een onevenredig voordeel genieten ten opzichte van mensen die niet over de middelen daartoe beschikken, en daarmee op termijn een meer eenduidige situatie ontstaat?

B. Over de Grondwaardebepaling

10. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote? Zijn er manieren om de nadelen van de grondquote, genoemd in de tabel op pagina 31, zoals het risico dat zo investeringen in de woning worden ontmoedigd, weg te nemen, en heeft de commissie dat onderzocht?

11. De commissie stelt voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen waarbij de verkoopcijfers waarop die gewaardeerd zijn gecorrigeerd dienen te worden met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen, “omdat dit overeen komt met wat een koper van een woning uiteindelijk over heeft voor de woning; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen” (pag. 67). In hoeverre is dat reëel en getoetst? In hoeverre weerspiegelen de transactieprijzen van erfpachtrechten werkelijk de contante waarde van toekomstige verplichtingen? En als dat niet zo is, welke consequenties moeten daar uit worden getrokken om te komen tot een betaalbare en succesvolle transitie naar een nieuw stelsel?

C. Algemeen

1. Kan de commissie rekenvoorbeelden geven die inzicht bieden in de consequenties van het advies, op grond van de huidige omstandigheden, en voor verschillende buurten in de stad? Liefst via een serie concrete voorbeelden.

2. Welk percentage van de grondwaarde betalen erfpachters in het huidige erfpachtstelsel als zij de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, en hoe verhoudt zich dat tot het voorstel voor een “korting” zoals in Den Haag en Rotterdam waar de commissie naar verwijst? In hoeverre kan men spreken van een korting, als men er van uitgaat dat de grond in bezit blijft van de gemeente? Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?

3. Na het aanbieden van het rapport zei de commissie dat om de korting vast te stellen, het verstandig zou zijn om marktonderzoek te doen naar “waar de kantelpunten liggen”. Hoe zou dat in zijn werk gaan? Kan de commissie aangeven wat de depreciatie is die het verschil tussen eigen grond en eeuwigdurende erfpacht met zich meebrengt, gelet op de

beperkingen van erfpacht, alsmede het feit dat we bij alle erfpachtverhoudingen rekening moeten houden met het feit dat de erfpachter gebonden is aan de grond, omdat hij zijn huis niet kan optillen om het ergens anders neer te zetten?

4. De commissie constateert op pagina 65 dat het rekenen met maximale bouwkosten in sommige wijken resulteert in negatieve grondwaarden. Betekent dit dat de gemeente mensen daar geld zal uitkeren op het moment dat zij overstappen op het nieuwe systeem?

5. In hoeverre is de “korting” die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico’s er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?

6. Op welke manier moeten reeds voldane afkoopsommen en bestaande rechten bij lopende tijdvakken worden verrekend met het nieuwe aanbod voor een eeuwigdurende erfpacht?

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 juni 2015 17:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Vragen D66 fractie aan de Commissie Grondwaarde
Bijlagen: 20150626 Vragen D66 JvO.docx; ATT00001.htm

Hierbij D66

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted] <[redacted].nl>
Datum: 26 juni 2015 14:23:07 CEST
Aan: [redacted] <[redacted]amsterdam.nl>
Kopie: [redacted]@me.com>, [redacted].nl>
Onderwerp: Vragen D66 fractie aan de Commissie Grondwaarde

Geachte Mevrouw [redacted]

Bijgaand treft u de vragen aan van de D66 fractie aan de Commissie Grondwaarde.

Bij voorbaat veel dank voor de beantwoording.Uiteraard ben ik graag bereid de vragen verder toe te lichten waar nodig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mail [redacted].nl
Phone +31 (0)6 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juli 2015 9:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Datum raadscommissie

Oké!

> Op 7 jul. 2015 om 09:30 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> [redacted]
>
> Dank voor je mail.
> Ik ga het bij het BT neerleggen, ik hoop op antwoord deze week.
>
> Groet,
> [redacted]
>
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
>
> Gemeente Amsterdam
>
> 06[redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]
>
> -----Oorspronkelijk bericht-----
> Van: [redacted]
> Verzonden: dinsdag 7 juli 2015 09:29
> Aan: [redacted]
> Onderwerp: Datum raadscommissie
>
> Dag [redacted]
>
> Alle GWC leden kunnen 27 augustus na 13.30.
>
> Hoop dat we hier verder mee komen.
>
> Groet,
> [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juli 2015 11:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: opdrachtenspecificatie Juni

Ook nu zonder bijlage ;-)
Maar heb hem ook van [redacted] gekregen

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

o6 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juli 2015 10:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: opdrachtenspecificatie Juni

Hierbij [redacted]

Had 'm al gekregen van [redacted]

Op 7 jul. 2015 om 16:49 heeft "[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted]
>
> Wil je akkoord geven voor de koerier opdrachten t.b.v. Let Op?
>
> [redacted]
> wil je akkoord geven voor jouw opdracht en evt. aangeven als het t.b.v. een project was?
>
> Dank+gr.[redacted]
>
> ---
>
> **Van:** Partner Koeriers [mailto:info@partnerkoeriers.nl]
> **Verzonden:** dinsdag 7 juli 2015 16:43
> **Aan:** Facturen PMB
> **Onderwerp:** opdrachtenspecificatie Juni
>
> **Met vriendelijke groet,**
>
> [redacted]
>
> Partner Koeriers
> Elementenstraat 13
> 1014 AR Amsterdam
> 020-[redacted]

06-[redacted]
info@partnerkoeriers.nl
www.partnerkoeriers.nl
www.defietsdienst.nl

Denk aan het milieu, bestel een fietskoerier

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juli 2015 11:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: opdrachtenspecificatie Juni

[redacted]

Op zich best wel gekkigheid, een rapport naar Maastricht laten brengen terwijl de pdf gratis mailbaar is en TNT-express net zo snel maar veel goedkoper.
Echter, niet meer terug te draaien dus moeten de kosten toch worden betaald. Dat zal ik dan ook doen.

Groet,
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juli 2015 11:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: opdrachtenspecificatie Juni

Hoi [redacted]

Hierbij de specificatie van koerierdiensten t.b.v. vernieuwing erfpachtstelsel nr.84065 op verzoek van [redacted] om akkoord te geven voor de kosten en het doorberekenen aan het project.

Bedankt vast,
Gr.[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 juli 2015 16:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: opdrachtenspecificatie Juni

[redacted]

Wil je akkoord geven voor de koerier opdrachten t.b.v. Let Op?

[redacted]
wil je akkoord geven voor jouw opdracht en evt. aangeven als het t.b.v. een project was?

Dank+gr.[redacted]

Van: Partner Koeriers [mailto:info@partnerkoeriers.nl]
Verzonden: dinsdag 7 juli 2015 16:43
Aan: Facturen PMB
Onderwerp: opdrachtenspecificatie Juni

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Partner Koeriers
Elementenstraat 13
1014 AR Amsterdam
020-[redacted]
06-[redacted]
info@partnerkoeriers.nl
www.partnerkoeriers.nl
www.defietsdienst.nl

PARTNER KOERIERS
uw partner in transport

De Fietsdienst

Denk aan het milieu, bestel een fietskoerier

PMB
Tav. Fin.administratie

Progamma LetOp

opdrachtenspecificatie Juni

Datum	Tijd	Van	Naar	Ref	Service	Tarief
11-jun	14:30	Weesperstraat [redacted]	Zunderdorp	[redacted]	prijsafspr.	[redacted]
16-jun	10:40	Weesperstraat [redacted]	Utrecht	[redacted]	extra stop	[redacted]
16-jun	12:00	Weesperstraat [redacted]	UniVerst./ Maarstricht	[redacted]	Nat. 490 km.	[redacted]
16-jun	10:55	Weesperstraat [redacted]	Berkhout/ [redacted]	[redacted]	S.day 70 km.	[redacted]
16-jun	10:55	Weesperstraat [redacted]	D.Bronnen/ [redacted]	[redacted]	extra stop	[redacted]
		Ref ritten 16/06	[redacted]	**Betreft:**	**Erfpachtstelsel**	[redacted]
18-jun	16:30	Weesperstraat [redacted]	Stadhuis voor 17:00	[redacted]	Superspoed	[redacted]
					Totaal	[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 9:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE:

Tuurlijk, geef me heel even [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juli 2015 17:06
Aan: [redacted]
Onderwerp:

[redacted]

Zou je me alle binnen gekomen vragen (nog een keer) willen mailen zodat ik zeker weet dat ik ze allemaal heb? Al vast bedankt.

Groet
[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 11:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: alle vragen
Bijlagen: Technische vragen aan de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht.docx

Hierbij [redacted] dit zijn exclusief je eigen vragen.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Tabel 6 Ortec rapport 26 mei 2015

Buurt		GQ	GW/gbo	WOZ/gbo	Vk	Won
K90	Buitenveldert-West	50%	€ 1.327	€ 2.599	1.145	7.869
T93	Bijlmer Centrum (D,F,H)	39%	€ 719	€ 1.806	1.327	9.572
F81	Osdorp-Oost	39%	€ 769	€ 1.942	1.055	7.805
N65	Tuindorp oostzaan	44%	€ 988	€ 2.215	582	4.977
K54	Rijnbuurt	53%	€ 1.821	€ 3.408	853	5.215
K48	Stadionbuurt	56%	€ 2.097	€ 3.721	767	6.427
M31	Indische Buurt West	51%	€ 1.524	€ 2.954	1.339	6.444
A09	Oostelijke Eilanden/Kadijk	53%	€ 1.749	€ 3.225	1.085	6.902
E17	Da Costabuurt	55%	€ 2.013	€ 3.632	192	2.560
Amsterdam		48%	€ 1.424	€ 2.821	56.663	398.565

GQ = gemiddelde Grond Quote
GW/gbo = gemiddelde Grond Waarde per m2 gbo
WOZ/gbo = gemiddelde WOZ waarde per m2 gbo
Vk = aantal verkopen 2000-2014
Won = aantal woningen

Recente verkooptransacties bestaande woningen, canonbetalend (niet afgekocht); bron FUNDA.nl

Adres	Vk datum	m2 gbo	WOZ*	GW	EW	Verkoopprijs	'Te veel'	Vkp/EW	Te veel/GW
Van Neijenrodeweg	april-2015	87	€ 226.113	€ 115.449	€ 110.664	€ 232.500	-€ 121.836	210%	106%
Raoul Wallenbergstraat	maart-2015	85	€ 153.510	€ 61.115	€ 92.395	€ 195.000	-€ 102.605	211%	168%
Pieter Calandlaan	januari-2015	80	€ 155.360	€ 61.520	€ 93.840	€ 169.500	-€ 75.660	181%	123%
Dierenriem	april-2015	79	€ 174.985	€ 78.052	€ 96.933	€ 142.500	-€ 45.567	147%	58%
President Kennedylaan	juni-2015	116	€ 395.328	€ 211.236	€ 184.092	€ 395.000	-€ 210.908	215%	100%
Stadionkade	mei-2015	78	€ 290.238	€ 163.566	€ 126.672	€ 350.000	-€ 223.328	276%	137%
Eerste Atjehstraat	juni-2015	55	€ 162.470	€ 83.820	€ 78.650	€ 175.000	-€ 96.350	223%	115%
Laagte Kadijk	juni-2015	87	€ 280.575	€ 152.163	€ 128.412	€ 325.000	-€ 196.588	253%	129%
Da Costakade	maart-2015	70	€ 254.240	€ 140.910	€ 113.330	€ 360.000	-€ 246.670	318%	175%
Gemiddelde		82	€ 232.535	€ 118.648	€ 113.888	€ 260.500	€ -146.612	226%	123%

WOZ* = berekende WOZ waarde op basis van wijkgemiddelde tabel 6 Ortec rapport
GW = berekende Grond Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
EW = berekende Erfpacht Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
'Te veel' = verschil EW en Verkoopprijs

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 11:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Aanvullende opdracht GWC

Dank je [redacted]

In overleg met [redacted] zal ik ook nog uren opvoeren om de commissie te ondersteunen met de komende werkzaamheden. Mijn vorige offerte ging tot 1 juli. Daarvan heb ik nog drie dagen van over. Ik schat dat ik nog 7 dagen in totaal bezig ben. Dus ik vraag om (7-3) 4 dagen = 32 uur extra te offreren. Dat betekent een extra bedrag van [redacted].

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
GWC Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
ProjectManagement Bureau

[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juli 2015 18:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: Aanvullende opdracht GWC

Beste [redacted]

Bijgaand stuur ik je de bevestigingsbrief voor de aanvullende opdracht aan de Grondwaardecommissie. Deze is vandaag tevens per post verstuurd aan dhr. Berkhout.

Indien er nog vragen zijn dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 020 [redacted]
M 06 [redacted]

[redacted]amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Klantenpanel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Bent u erfpachter in de stad? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen. U kunt zich hier opgeven voor ons klantenpanel.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 21:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: alle vragen

Beste [redacted]

Even kort een aantal puntjes om de GWC mee te nemen in de planning rondom de standpuntbepaling:

- We hebben de planning voor de standpuntbepaling nu afgestemd op het beschikbaar zijn van de antwoorden op de vragen per 7 augustus (dus hoeft niet 1 augustus).
- Op 10 augustus sturen we (team VES) de antwoorden namens de GWC naar de leden van de commissie RO door.
- Op 27 augustus zijn die dan nog 1 keer onderwerp van gesprek tussen de commissie RO en de GWC. Daarna zit het werk van de GWC er op.
- We hebben er voor gekozen om de standpuntbepaling niet op 1 september maar een paar weken later in het college ter behandeling voor te leggen. Zo is er ook tijd om eventuele inzichten van de 27e te kunnen verwerken en dat doet wel zo veel recht aan de aandacht die er door GWC en commissie RO voor is.

Ik heb nog wel een vraagje.
Je gaf aan dat de vragen van de gemeente als eerste zouden worden beantwoord. Is er al een indicatie te geven van het moment waarop die antwoorden beschikbaar zijn? Zou je de antwoorden wanneer ze er zijn willen toesturen aan mij, [redacted] en [redacted] aub? Ik ben de komende 3 weken met vakantie en wat minder goed bereikbaar.

Succes met de beantwoording.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
M 06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 11:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: alle vragen

Hierbij [redacted] dit zijn exclusief je eigen vragen.
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juli 2015 13:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: alle vragen

Beste [redacted]

Ik heb goed nieuws. De GWC heeft alles op alles gezet om de vragen op tijd te beantwoorden, menig conferencecall is gevoerd met als resultaat dat de antwoorden waarschijnlijk eind volgende week klaar zijn (17 juli).

Aangezien de politieke partijen rechtstreeks naar de GWC hun vragen hebben gemaild, wil de GWC de antwoorden ook rechtstreeks weer terugsturen naar de partijen. Dit is procesmatig wel zo netjes. Ik zal tegelijkertijd alle antwoorden ook naar jullie sturen. Overigens zijn politiek gerelateerde vragen niet behandeld.
Gemeentelijke antwoorden kan ik je dinsdag sturen.

Mocht ik je niet meer spreken, een hele fijne vakantie toegewenst.

Hartelijke groet,
[redacted]

Op 9 jul. 2015 om 21:57 heeft '[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
>
> Even kort een aantal puntjes om de GWC mee te nemen in de planning rondom de standpuntbepaling:
>
> - We hebben de planning voor de standpuntbepaling nu afgestemd op het beschikbaar zijn van de antwoorden op de vragen per 7 augustus (dus hoeft niet 1 augustus).
> - Op 10 augustus sturen we (team VES) de antwoorden namens de GWC naar de leden van de commissie RO door.
> - Op 27 augustus zijn die dan nog 1 keer onderwerp van gesprek tussen de commissie RO en de GWC. Daarna zit het werk van de GWC er op.
> - We hebben er voor gekozen om de standpuntbepaling niet op 1 september maar een paar weken later in het college ter behandeling voor te leggen. Zo is er ook tijd om eventuele inzichten van de 27e te kunnen verwerken en dat doet wel zo veel recht aan de aandacht die er door GWC en commissie RO voor is.
>
> Ik heb nog wel een vraagje.
> Je gaf aan dat de vragen van de gemeente als eerste zouden worden beantwoord. Is er al een indicatie te geven van het moment waarop die antwoorden beschikbaar zijn? Zou je de antwoorden wanneer ze er zijn willen toesturen aan mij, [redacted] en [redacted] aub? Ik ben de komende 3 weken met vakantie en wat minder goed bereikbaar.
>
> Succes met de beantwoording.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam

M 06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 11:10
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: alle vragen

Hierbij [redacted] dit zijn exclusief je eigen vragen.
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juli 2015 16:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: alle vragen

Dag [redacted]

De fracties krijgen ook elkaars vragen en antwoorden te zien, dan krijgen zr een compleet beeld, meer inzicht wat natuurlijk ook de hele bedoeling is.
Natuurlijk kunnen we aan het eind van de week ook naar bijv de pa van van der Burg de vragen sturen, heeft hij tegelijkertijd met de fracties en de gemeente de info.

Prima morgen even bellen!

Groet,
[redacted]

Op 13 jul. 2015 om 15:45 heeft "[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Hallo [redacted] en [redacted]
> Het is eigenlijk jammer dat net nu de GWC zo voortvarend de grote hoeveelheid vragen beantwoordt, de wethouder niet eerder bereikbaar is dan 27 juli (zijn directe adviseurs op het stadhuis zijn nu ook afwezig). Het mooiste zou zijn dat op dag X de GWC de betreffende raadsleden beantwoordt en dat op diezelfde dag de beantwoording van alle vragen, samen met de uitnodigingsbrief van de wethouder voor 27 augustus, via de dagmail kan worden aangeleverd aan de gehele raadscommissie.
> Is inderdaad de bedoeling van de GWC de desbetreffende fractie de beantwoording van de eigen vragen toe te sturen?
> Vraag is of die beantwoording per fractie en inderdaad pas het volledige overzicht voor de gehele raadscommissie op z'n vroegst 10 dagen later niet tot gevolg heeft dat versnipperde informatie (b.v. via raadsleden) rondgaat.
> Het is uiteraard aan de GWC zelf te bepalen wanneer zij de antwoorden wil versturen. Maar overweging is dit dezelfde dag als de dagmail te doen om zoveel mogelijk eventuele onduidelijkheid rond de informatie te voorkómen. Dus of:
>
> - De GWC stuurt eind deze week / begin volgende week de antwoorden per fractie aan de betreffende fracties en diezelfde dag sturen wij de totale beantwoording naar de dagmail voor de raadscommissie (met daarin wel melding dat 27 augustus de bijeenkomst met de GWC plaatsvindt en dat de commissie RO daar eind juli nog een uitnodiging met nadere informatie voor ontvangt).
> - De GWC is bereid te wachten met verzending van haar beantwoording aan de fracties tot de dag dat de uitnodigingsbrief door de wethouder is ondertekend en die dag samen met de totale beantwoording via de dagmail wordt aangeleverd.
>
> [redacted] vervangt [redacted] in haar vakantie, vandaar in de cc.
> Zullen wij morgen hierover contact hebben?
> Groet,
> [redacted]
> Adviseur Bestuurszaken
> Grond en Ontwikkeling
> **Gemeente Amsterdam**
> M 06 [redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
> amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juli 2015 12:45
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: alle vragen

Dag [redacted]
Ik ga ervan uit dat ik eind deze week wel gewoon de antwoorden mail naar de desbetreffende fracties en niet 10 dagen daarmee wacht. Ik kan dan wel opnemen in mijn mail dat ze op x datum in de dag mail komen. Anders nog even contact?
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 juli 2015 10:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: alle vragen

[redacted]
Voor de dagmail moeten we wachten tot de week van 27 juli; dan is Van der Burg weer aanwezig om de uitnodigingsbrief te ondertekenen. Een concept voor deze brief maak ik deze week en stuur ik jullie toe t.b.v. de afstemming (uiterlijk a.s. woensdag, dan heb ik alles wat met de commissiegriffier moet worden geregeld, met hem kunnen afstemmen).
Groet,

[redacted]

Adviseur Bestuurszaken
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 06 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 11 juli 2015 08:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: alle vragen

[redacted]
Dat is goed nieuws.
Graag de antwoorden aan mij, [redacted] en [redacted] mailen aub.

[redacted]
Wil jij als de antwoorden binnen zijn die samen met uitnodigingsbrief voor de informatie avond gwc-cie RO in de dagmail doen aub.
Voor de duidelijkheid: de vragen en antwoorden van de gemeente niet.
Thanks,

[redacted]

Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
06 [redacted]
[redacted]amsterdam.nl
linkedin.com/in/[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] <[redacted]amsterdam.nl>
Datum: 10 juli 2015 13:15:46 CEST
Aan: '[redacted] <[redacted]amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: alle vragen

Beste [redacted]
Ik heb goed nieuws. De GWC heeft alles op alles gezet om de vragen op tijd te beantwoorden, menig conferencecall is gevoerd met als resultaat dat de antwoorden waarschijnlijk eind volgende week klaar zijn (17 juli).
Aangezien de politieke partijen rechtstreeks naar de GWC hun vragen hebben gemaild, wil de GWC de antwoorden ook rechtstreeks weer terugsturen naar de partijen. Dit is procesmatig wel zo netjes. Ik zal tegelijkertijd alle antwoorden ook naar jullie sturen.
Overigens zijn politiek gerelateerde vragen niet behandeld.
Gemeentelijke antwoorden kan ik je dinsdag sturen.
Mocht ik je niet meer spreken, een hele fijne vakantie toegewenst.
Hartelijke groet,
[redacted]

Op 9 jul. 2015 om 21:57 heeft '[redacted] <[redacted]amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Even kort een aantal puntjes om de GWC mee te nemen in de planning rondom de standpuntbepaling:
>
> - We hebben de planning voor de standpuntbepaling nu afgestemd op het beschikbaar zijn van de antwoorden op de vragen per 7 augustus (dus hoeft niet 1 augustus).
> - Op 10 augustus sturen we (team VES) de antwoorden namens de GWC naar de leden van de commissie RO door.
> - Op 27 augustus zijn die dan nog 1 keer onderwerp van gesprek tussen de commissie RO en de GWC. Daarna zit het werk van de GWC er op.
> - We hebben er voor gekozen om de standpuntbepaling niet op 1 september maar een paar weken later in het college ter behandeling voor te leggen. Zo is er ook tijd om eventuele inzichten van de 27e te kunnen verwerken en dat doet wel zo veel recht aan de aandacht die er door GWC en commissie RO voor is.
>
> Ik heb nog wel een vraagje.
> Je gaf aan dat de vragen van de gemeente als eerste zouden worden beantwoord. Is er al een indicatie te geven van het moment waarop die antwoorden beschikbaar zijn? Zou je de antwoorden wanneer ze er zijn willen toesturen aan mij, [redacted] en [redacted] aub? Ik ben de komende 3 weken met vakantie en wat minder goed bereikbaar.
> Succes met de beantwoording.
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]
> [redacted]
> Manager vernieuwing erfpachtstelsel
> Projectmanagementbureau, Wibautgroep
> **Gemeente Amsterdam**
> M 06[redacted]
> [redacted]amsterdam.nl
> linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 11:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: alle vragen

Hierbij [redacted] dit zijn exclusief je eigen vragen.
Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie
ProjectManagement Bureau
[redacted]amsterdam.nl
06 [redacted]