Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

@@@
T.a.v.
@@@
@@@ @@@

Datum	@@@@ 2010
Ons Kenmerk	@@@
Behandeld door	5.1.2e 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Onderwerp: Waardebepaling erfpachtrecht in verband met canonherziening bij het einde van het tijdvak

Geachte @@@,

Door de gemeente Amsterdam zijn percelen grond in erfpacht uitgegeven aan zowel natuurlijke personen als rechtspersonen. Op deze erfpachtrechten zijn, naast de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam (hierna: Algemene Bepalingen) van toepassing.

Een erfpachtrecht bestaat uit tijdvakken. Deze tijdvakken bedragen over het algemeen vijftig jaar. Op grond van de Algemene Bepalingen worden aan het einde van elk tijdvak zowel de Algemene Bepalingen als de grondwaarde en de canon herzien. In de Algemene Bepalingen is opgenomen dat het vaststellen van de grondwaarde en de canon geschiedt door drie deskundigen (de deskundigencommissie), al dan niet voorafgegaan door een aanbieding van de gemeente aan de erfpachter voor de nieuwe grondwaarde en canon[1].

De deskundigencommissie wordt samengesteld doordat zowel de erfpachter als de gemeente een deskundige aanwijzen. Deze twee deskundigen wijzen samen de derde deskundige aan. De deskundigencommissie bepaalt de waarde het erfpachtrecht en stelt hiervan een rapport op wat naar zowel de erfpachter als de gemeente wordt gezonden. Het deskundigenrapport heeft de status van een bindend advies. De canon die in het rapport is opgenomen wordt door de gemeente aan de erfpachter aangezegd.

Uit jurisprudentie blijkt dat uit deskundigenrapporten dient te blijken hoe de deskundigen tot hun oordeel zijn gekomen en welke factoren hierin een rol hebben gespeeld. Tevens moet uit het deskundigenrapport blijken dat zowel de erfpachter als de gemeente in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken en vragen te stellen aan de

[1] Of er voorafgaand aan het bepalen van de waarde door een deskundigencommissie een aanbieding door de gemeente aan de erfpachter wordt gedaan is afhankelijk van de toepasselijke Algemene Bepalingen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

deskundigen (het beginsel van “hoor en wederhoor”) en op welke manier zij hiertoe de mogelijkheid hebben gekregen. Inmiddels zijn enkele deskundigenrapporten door de rechter vernietigd omdat niet werd voldaan aan het bovenstaande.

Naar aanleiding van de jurisprudentie acht de gemeente het noodzakelijk om kritisch te kijken naar de deskundigenrapporten en de door de gemeente aan te wijzen deskundige. Dit houdt in dat de gemeente zich aan het oriënteren is op de mogelijkheid om in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak een deskundige aan te wijzen van een gerenommeerd kantoor in Amsterdam dat gespecialiseerd is in het waarderen van commercieel vastgoed en/of particulier vastgoed

Via deze weg wil ik u dan wel een andere medewerker van uw kantoor graag uitnodigen voor een oriënterend gesprek om te kijken of de gemeente in de toekomst wellicht een beroep op deskundigen van uw kantoor kan doen. In dit gesprek zal een nadere toelichting worden gegeven op de procedure van een canonherziening bij het einde van het tijdvak, de meest recente jurisprudentie met betrekking tot deskundigenrapporten en de gevolgen van deze jurisprudentie.

Graag verneem ik of u interesse heeft in het voeren van een oriënterend gesprek. Hiertoe kunt u contact opnemen met degene die in het briefhoofd als behandelaar staat vermeld. Indien u nog vragen heeft kunt u eveneens met de behandelaar contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Bureau Erfpacht