[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 januari 2015 16:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: column Berkhout
Bijlagen: Tom Berkhout_erfpacht_Oneerlijk (1)...pdf

Hier is dat column, maar volgens mij niets mis mee. Zo duidelijk is het niet wat hij vindt, het is ingewikkeld en kent twee kanten…
Wel raar dat ik het nu zo makkelijk vind en de vorige keer niet. Er is toch iets met google…..
Met vriendelijke groet,

ir. [redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 020 [redacted]
M 06 [redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do en vr

[redacted]

[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: maandag 9 maart 2015 11:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Piet Eichholtz Unimaas/ Finance Ideas; D. Brounen; Tom Berkhout (freeler)
Onderwerp: Definitieve opdrachtformulering
Bijlagen: 20150309 OpdrachtbriefGWC definitief.pdf

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Naar aanleiding van uw vragen heb ik punt 3 (bij 'aspecten advies') geformuleerd en een zinsnede opgenomen over de facturering van de universiteiten.

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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: woensdag 6 januari 2016 7:49
Aan: [redacted]
CC: Piet Eichholtz Unimaas/ Finance Ideas; d.brounen@tias.edu; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: FW: Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
Bijlagen: Advies van de marktwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht.pdf

Beste [redacted]

Een gezond en voorspoedig 2016 gewenst.

Met een positieve spanning zie ik de ontwikkelingen rond de uitvoering van de eeuwigdurende erfpacht tegemoet.

Verrassende samenstelling van deze 'marktwaardecommissie' — en toch ook weer niet.

Van de week zal ik je bellen om af te stemmen. Ik stel mij voor dat de commissie voorlopig even uit het publieke debat blijft.

Met een vriendelijke groet,

Tom

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 5 januari 2016 19:16
Aan: [redacted]@freeler.nl
Onderwerp: Fwd: Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Beste Tom,

Als eerste wens ik je graag alle goeds toe voor 2016. Ik hoop dat het goed met je gaat en een inspirerend en gezond 2016 tegemoet gaat.

Vandaag ontving ik, vooruitlopend op de openbaarmaking morgen, een rapportage van seba. De rapportage is opgesteld door 3 heren in opdracht van seba en gaat in op het advies van de gwc.
Ik heb het zelf nog niet kunnen lezen maar stuur het jou natuurlijk alvast toe zodat je voorbereid kunt zijn op de publiciteit van morgen.

De gemeente zal morgen reageren met:
De gemeente heeft kennis genomen van het rapport en zal na bestudering komen met een inhoudelijke reactie.

Mocht je behoefte hebben aan overleg of afstemming dan kan dat natuurlijk altijd.

Met vriendelijke groet
[redacted]

[redacted]

Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

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

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** Bestuur SEBA <bestuur@erfpachtinamsterdam.nl>
> **Datum:** 5 januari 2016 12:43:31 CET
> **Aan:** [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht**
>
> Geachte heren [redacted] en [redacted] beste [redacted] en [redacted]
>
> Bijgaand stuur ik jullie alvast het rapport van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht dat morgen 6 januari zal verschijnen.
>
> Hoogachtend,
> Met vriendelijke groet,
>
> [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: dinsdag 5 januari 2016 19:16
Aan: [redacted]@freeler.nl
Onderwerp: Fwd: Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
Bijlagen: Advies van de marktwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht.pdf; ATT00001.htm

Beste Tom,

Als eerste wens ik je graag alle goeds toe voor 2016. Ik hoop dat het goed met je gaat en een inspirerend en gezond 2016 tegemoet gaat.

Vandaag ontving ik, vooruitlopend op de openbaarmaking morgen, een rapportage van seba. De rapportage is opgesteld door 3 heren in opdracht van seba en gaat in op het advies van de gwc.
Ik heb het zelf nog niet kunnen lezen maar stuur het jou natuurlijk alvast toe zodat je voorbereid kunt zijn op de publiciteit van morgen.

De gemeente zal morgen reageren met:
De gemeente heeft kennis genomen van het rapport en zal na bestudering komen met een inhoudelijke reactie.

Mocht je behoefte hebben aan overleg of afstemming dan kan dat natuurlijk altijd.

Met vriendelijke groet
[redacted]

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

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** Bestuur SEBA <bestuur@erfpachtinamsterdam.nl>
> **Datum:** 5 januari 2016 12:43:31 CET
> **Aan:** [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht**
>
> Geachte heren [redacted] en [redacted] beste [redacted] en [redacted]
> Bijgaand stuur ik jullie alvast het rapport van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht dat morgen 6 januari zal verschijnen.
> Hoogachtend,
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 14 juni 2015 16:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Presentatie advies grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht aanstaande donderdag

Tkn

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "T.M. Berkhout" [redacted]@freeler.nl>
> **Datum:** 14 juni 2015 13:14:37 CEST
> **Aan:** [redacted]@minfin.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>
> **Kopie:** [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@belastingdienst.nl>
> **Onderwerp: Presentatie advies grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht aanstaande donderdag**
>
> Beste [redacted]
> Aanstaande donderdag presenteer ik met mijn collega-hoogleraren Brounen en Eichholtz het advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht.
> Dit advies heeft niets uit te staan met mijn werk voor of baan bij Financiën. Er is ook geen link met het dossier belastingplicht overheid.
> Ik opereer hier in mijn hoedanigheid van hoogleraar. Dit is ook zo binnen de Belastingdienst afgestemd.
> Voor het geval er toch vragen bij [redacted] (06 [redacted] binnenkomen, vraag ik [redacted] de vragenstellers door te verwijzen naar [redacted] (06[redacted].
> Dank alvast.
>
> Met een vriendelijke groet,
>
> Tom Berkhout
>
> [redacted]
> Strategisch Communicatieadviseur
> Vernieuwing Erfpachtstelsel
>
> Gemeente Amsterdam
> M: 06 [redacted]
> [redacted]@amsterdam.nl
> Grond en Ontwikkeling
> Weesperplein 8,
> 1018 XA Amsterdam
> amsterdam.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 februari 2015 16:06
Aan: 'T.Berkhout@nyenrode.nl'
CC: p.eichholtz@maastrichtuniversity.nl; Dirk Brounen (d.brounen@tias.edu); [redacted]
Onderwerp: FW: uitnodiging voor gesprek met de commissie grondwaardebepaling
Bijlagen: Fwd: Bijdrage grondwaardecommissie

Beste Tom,

Zowel [redacted] als [redacted] kunnen op woensdag 25 februari helaas niet. Zal ik het secretariaat vragen naar een andere dag te zoeken dat twee van hen en jullie wel kunnen?

Daarnaast stuur ik je in de bijlage een nieuwe versie van de bijdrage van de SEBA voor de grondwaardecommissie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06 [redacted]

Van: [redacted] - [redacted] [redacted]@tudelft.nl]
Verzonden: vrijdag 6 februari 2015 17:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: uitnodiging voor gesprek met de commissie grondwaardebepaling

Beste [redacted]

Ook ik ben die dag in het buitenland en er geldt voorts ook hetzelfde.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

From: [redacted]@gmail.com]
Sent: vrijdag 6 februari 2015 16:33
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: Re: uitnodiging voor gesprek met de commissie grondwaardebepaling

beste [redacted]

ik zit die week in het buitenland en kan dus ook niet. Ben ook bereid naar andere oplossing te zoeken,

vr grt,

[redacted]

Op 6 feb. 2015, om 16:15 heeft [redacted]@uva.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer [redacted]

Ik ben die dag in Cambridge ik kan dus niet aanwezig zijn. Mocht daaraan behoefte bestaan dan kunnen we naar een andere oplossing zoeken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 6 februari 2015 14:11
Aan: [redacted]@telfort.nl); [redacted]
[redacted]@tudelft.nl)
CC: [redacted]
Onderwerp: uitnodiging voor gesprek met de commissie grondwaardebepaling

Geachte heren [redacted] en [redacted] , beste [redacted] en [redacted]

Zoals u wellicht weet heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam het voornemen eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Het college zal aankomende week over de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpacht een besluit nemen. Meer informatie hierover kunt u vinden op http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte/vernieuwing/

Een belangrijk onderdeel van de invoering is het bepalen van de grondwaarde en het college heeft besloten daarvoor een commissie samen te stellen. Deze commissie is inmiddels aangezocht en wil u graag spreken op:

woensdag 25 februari 2015 van 9.00 tot 10.30

Het gesprek zal plaatsvinden in Utrecht op circa een kwartier lopen van het het centraal station.

Als er kosten verbonden zijn aan uw beschikbaarheid voor deze afspraak dan kunt u deze aan de gemeente Amsterdam factureren. Ik wil verzoeken de offerte en factuur ten name van [redacted] te stellen en deze aan mij te e-mailen. Dan kan ik zorgen voor een spoedige betaling.

Ik hoop dat het voor u mogelijk is in te gaan op het verzoek van de commissie. Mocht het echt onmogelijk zijn op het gewenste tijdstip in Utrecht te zijn, dan hoor ik dat graag zo snel mogelijk.

U zult voor 25 februari nog een formele uitnodiging uit naam van de commissie ontvangen. De namen van de leden van de commissie zullen pas na 20 februari bekend worden gemaakt. Helaas kan ik daarom op dit moment u nog niet vertellen wie de leden zijn.

Met vriendelijke groet,

ir. [redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 020 [redacted]
M 06 [redacted]

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do en vr

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: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: vrijdag 27 maart 2015 17:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Verslag Den Haag

Beste [redacted]
Met toestemming van [redacted] stuur ik je bijgaand idee door.
Dit kan heel bruikbaar zijn.

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-ordinators [redacted] @nyenrode.nl +31 [redacted] @nyenrode.nl I [redacted] B [redacted] + 31 346 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

---

Van: [redacted]@jur.ru.nl]
Verzonden: vrijdag 27 maart 2015 16:03
Aan: T.M. Berkhout
Onderwerp: RE: Verslag Den Haag
Beste Tom,
Ik heb wel een idee(tje). Nog niet voldoende uitgedacht om er zeker van te zijn, maar de moeite waard om eens wat dieper over na te denken. Bij mij kwam de gedachte op om de rechtsfiguur contractsoverneming in te zetten. De gemeente kan tegelijk met de afspraak over de afkoop bij voorbaat instemmen met een contractsoverneming. Dan kan de appartementseigenaar misschien zijn appartementsrecht overdragen en tegelijk de contractuele afspraak met de gemeente. Als je in dat contract ook een medewerkingsplicht opschrijft voor de nieuwe appartementseigenaar om tzt e.e.a. notarieel vast te leggen, ben je een eind op weg. Sluitend is het niet, want het werkt pas als je met alle appartementseigenaren een afkoopafspraak hebt, maar je bent wel af van het probleem dat opvolgend eigenaar niet bij de afkoopafspraak betrokken zijn.
Groet,
[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl]
Verzonden: vrijdag 27 maart 2015 8:30
Aan: [redacted]
CC: d.brounen@tias.edu; Piet Eichholtz Unimaas/ Finance Ideas; [redacted]
Onderwerp: Verslag Den Haag

Beste [redacted],
Wil jij [redacted] attenderen op onderstaand stukje van het gespreksverslag Den Haag (vet door mij):
"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."
Dit ziet op de problematiek die [redacted] signaleerde. Hoe kunnen de gemeente en erfpachter de afkoop zodanig per appartement vastleggen, dat een opvolgend erfpachter geen problemen krijgt?
Met een vriendelijke groet,
Tom

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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 346 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 juli 2015 9:35
Aan: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
CC: [redacted]

Beste Tom,

Afgelopen dinsdag was er een bestuurlijk team en gisteren een raadsvergadering.
In het BT hebben we het verzoek van de gwc besproken om niet meer voor het reces te antwoorden.
Het BT kan daar mee instemmen maar zou de antwoorden graag op 1 augustus hebben ontvangen zodat ze aan de commissie kunnen worden gezonden.

In de raad van gisteren is het verzoek gekomen om nog een keer inhoudelijk van gedachten te wisselen met se gwc over de gestelde vragen. De wethouder heeft toegezegd hiervoor een voorstel aan de raad te zullen doen. In dat kader zou ik graag van de gwc horen of zij bereid is om met de raadscommissie in gesprek te gaan over de vragen en antwoorden. Dit gesprek zou bij voorkeur in de laatste 2 weken van augustus moeten plaatsvinden maar ook 2 september zou een optie kunnen zijn.

Graag hoor ik je reactie.

Met vriendelijke groet

[redacted]

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

[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: zaterdag 10 oktober 2015 12:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Beste [redacted]

Via-via ontving ik de brief van 6 oktober. Duidelijke, verzorgde brief! Dat wilde ik even laten weten.

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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: donderdag 14 mei 2015 22:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: Offerte tekst- en stijlanalyse

Beste [redacted]

Er zit enige haast op deze offerte. Er komt een vrij lijvig rapport. De heer [redacted] gaat eind mei op vakantie.

Mag ik een akkoord krijgen van je?

Met een vriendelijke groet,

Tom Berkhout

[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: zondag 12 juli 2015 10:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Omzetting, juridische hobbels
Bijlagen: 20150707 Tussenuitspraak HB.pdf

Beste [redacted]

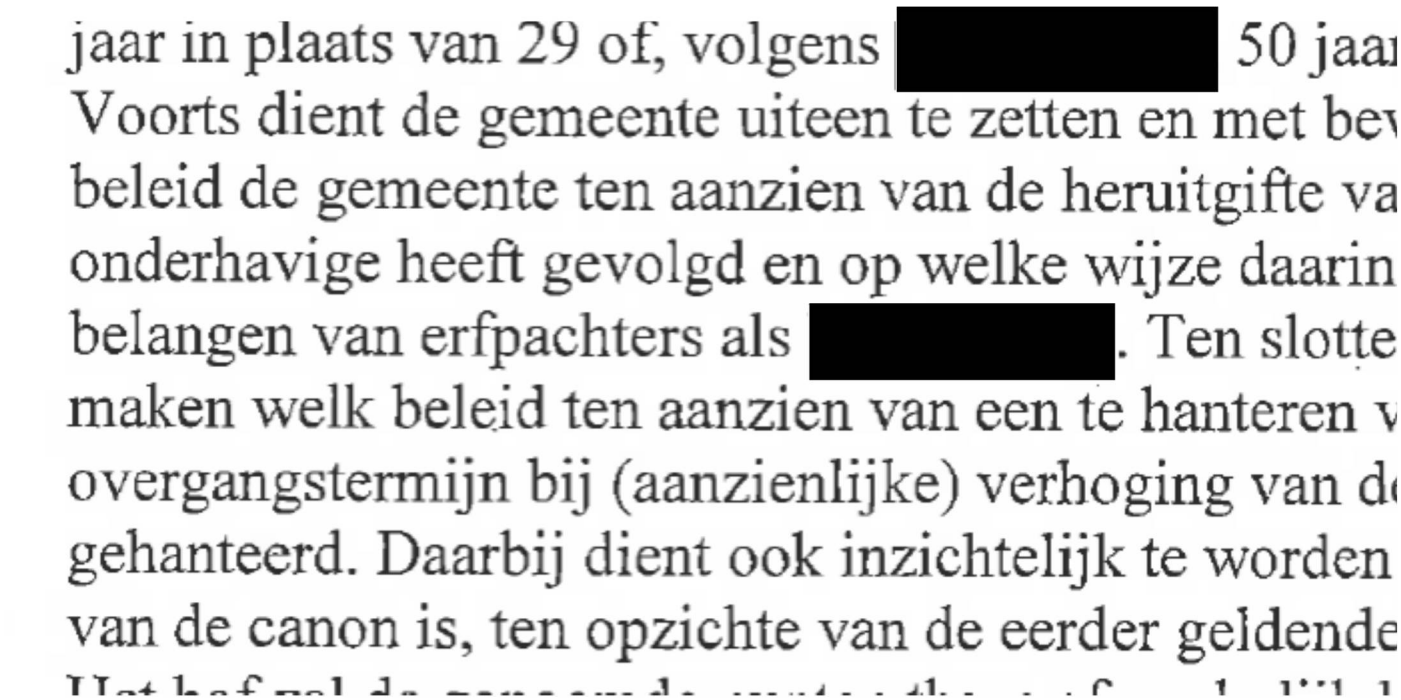
Als jurist-van-huis-uit grijp ik natuurlijk de gelegenheid aan om mij te verdiepen in de juridische aspecten van de omzetting naar eeuwigdurend.
Hoofdstuk 3 van Schoon schip gaat niet voor niets over de juridische implicaties van een economisch aanbod tot omzetting.
Deze zeer recente uitspraak scherpt maar weer in dat de voorwaarden en de communicatie bij de omzetting een lastig proces is.

Jullie hebben deze uitspraak ook en hem vast al geanalyseerd, maar ik wilde toch niet nalaten er extra aandacht voor te vragen (als GWC-voorzitter).

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 [redacted]@nyenrode.nl I www.nyenrode.nl I Project co-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout


jaar in plaats van 29 of, volgens [redacted] 50 jaa
Voorts dient de gemeente uiteen te zetten en met bev
beleid de gemeente ten aanzien van de heruitgifte va
onderhavige heeft gevolgd en op welke wijze daarin
belangen van erfpachters als [redacted]. Ten slotte
maken welk beleid ten aanzien van een te hanteren v
overgangstermijn bij (aanzienlijke) verhoging van d
gehanteerd. Daarbij dient ook inzichtelijk te worden
van de canon is, ten opzichte van de eerder geldende

[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: vrijdag 6 maart 2015 9:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Eichholtz P (FINANCE); D. Brounen
Onderwerp: Opdrachtbrief grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
Bijlagen: 20150306 Opdrachtbrief grondwaardecommissie Euewgdurende Erfpacht.pdf

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

In de bijlage tref je de opdrachtbrief aan voor de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht.

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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

[redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: zaterdag 4 juli 2015 11:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Proces en tijdlijn beantwoorden vragen, raadscommissie

Beste [redacted]

In antwoord op je mail het volgende.

Wij hebben gisteren een vergadering gehad over de ruim 140 vragen (!) die naar ons zijn gestuurd en je onderstaande verzoek om met de raadscommissie in gesprek te gaan.

[redacted] en [redacted] zijn *not amused* over de manier waarop dit proces na 18 juni verloopt en vroegen mij expliciet dat aan jou over te brengen. Hun gevoelens deel ik. We hebben het er al telefonisch over gehad.

Ten eerste zou er sprake zijn van 'een aantal vragen' die we nog vóór onze vakantie zouden kunnen beantwoorden.
Nu blijkt er geen enkele rem te zijn gezet op het aantal vragen, moeten te laat binnengekomen vragen ook meegenomen worden inclusief vragen van de SEBA (niet-gemeente).
Het gevolg is dat we een nieuw proces moeten inrichten om de vragen - liefst voor 1 augustus - te beantwoorden: toedelen, conceptantwoorden, deskundigen en gesprekspartners weer raadplegen, tegenlezen, …).

Ten tweede zou na de *decharge* het proces beëindigd zijn. Naast het voorgaande punt bereikt ons nu de vraag of wij nog eens het gesprek willen aangaan. Dit vraagt voorbereiding, ruimte in agenda maken, etc.
Het punt is dat we nu onverwacht in onze overvolle agenda's weer ruimte moeten vinden om aan de verzoek te kunnen voldoen.

Wij zien ook wel in dat we geen formele verplichtingen hebben hierin en dat jij een verzoek doet, maar we ervaren dit wel als een morele verplichting om jullie proces optimaal te ondersteunen.
Daarom zetten we alles op alles om het proces in ieder geval uiterlijk 7 augustus af te hebben, zo mogelijk eerder. Zo zijn wij dit weekend (zaterdag en zondag) al volop bezig met de conceptantwoorden en mailverkeer.

Wij verwachten van jou een tegemoetkomende houding bij het vaststellen van de datum en het tijdstip van het gesprek met de raadscommissie.
Eind augustus / begin september zitten de agenda's bij ons allemaal al weer overvol.
Zeer vroeg op de dag iets plannen, waardoor vóór-overnacht moet worden, lijkt in ieder geval geen optie.

Tot slot nog de dagen die we hierin gaan steken en de honorering daarvoor.
Wij verwachten, als we goede voortgang boeken, per persoon nog de volgende dagen te moeten investeren:

- Brounen: 3 dagen (6 dagdelen)
- Eichholtz: 3 dagen (6 dagdelen)
- Berkhout: 4 dagen (8 dagdelen)

Wanneer dat overschreden dreigt te worden meld ik mij bij jou.
Honorering tegen het eerder gebruikte tarief.

Graag krijg ik nog een akkoord hierop.

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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted] [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted]
www.linkedin.com/in/tomberkhout

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 2 juli 2015 9:35
Aan: T.M. Berkhout
CC: [redacted]
Onderwerp:

Beste Tom,

Afgelopen dinsdag was er een bestuurlijk team en gisteren een raadsvergadering.
In het BT hebben we het verzoek van de gwc besproken om niet meer voor het reces te antwoorden.
Het BT kan daar mee instemmen maar zou de antwoorden graag op 1 augustus hebben ontvangen zodat ze aan de commissie kunnen worden gezonden.

In de raad van gisteren is het verzoek gekomen om nog een keer inhoudelijk van gedachten te wisselen met se gwc over de gestelde vragen. De wethouder heeft toegezegd hiervoor een voorstel aan de raad te zullen doen. In dat kader zou ik graag van de gwc horen of zij bereid is om met de raadscommissie in gesprek te gaan over de vragen en antwoorden. Dit gesprek zou bij voorkeur in de laatste 2 weken van augustus moeten plaatsvinden maar ook 2 september zou een optie kunnen zijn.

Graag hoor ik je reactie.

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: vrijdag 15 januari 2016 9:10
Aan: T.M. Berkhout
Onderwerp: Re: Debatavond: Wat is de waarde van Amsterdamse grond?

Tom,

Dank voor je mail en je reactie richting Seba. Een heldere reactie ook waar ik me goed in kan vinden. Ook de wethouder zal niet aanwezig zijn op de bijeenkomst.

Toen je me gisterenavond belde kon ik niet opnemen helaas. Mocht je nog behoefte hebben even van gedachten te wisselen dan kan dat natuurlijk.

Met vriendelijke groet en al vast een fijn weekend gewenst,

[redacted]

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

Op 14 jan. 2016 om 18:16 heeft T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted] en [redacted]
> Hierbij ter informatie de mail die ik zojuist namens de GWC heb verstuurd naar de SEBA.
> Wij gaan zo'n [redacted] debat niet aan.
> Wij zijn overigens in het geheel niet onder de indruk van het 'verhaal' dat de SEBA-lijn als uitvalsbasis kiest: de erfpachter heeft de grond al betaald.
> Juridisch en economisch is dat gewoon pertinent onjuist. Aansluiten bij een verouderde fiscale tabel is wat ons aangaat een onzinnige oplossing.
> Ook de brief van [redacted] slaat bij ons niet aan. Alleen al het idee dat met 100 proeftaxaties Amsterdam in kaart kan worden gebracht.
> Kortom, het schip ligt wat ons betreft nog geheel op koers en het bestek hoeft niet aangepast te worden.
>
> 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 www.linkedin.com/in/tomberkhout I Project co-ordinator [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]

Van: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl]
Verzonden: donderdag 14 januari 2016 18:08
Aan: 'Bestuur SEBA'
CC: 't.berkhout@Nyenrode.nl'; 'd.brounen@tilburguniversity.edu'; 'p.eichholtz@maastrichtuniversity.nl'; [redacted]
Onderwerp: Debatavond: Wat is de waarde van Amsterdamse grond?
Geachte heer [redacted]
Zojuist heb ik met de heren Brounen en Eichholtz uw verzoek besproken.
Wij bedanken voor deze “battle of experts.”
In ons grondslagen-rapport hebben wij gepleit voor een periode van rust (voor verdere uitwerking en testcases).
Wij gaan die rustperiode niet doorbreken door nu een publiek debat aan te gaan.
Veel van de kritiek gaat over de verdere uitwerking en daar willen en moeten wij ons niet in mengen.
Daarmee zouden wij onszelf en onze opdracht tegenspreken.
Daarnaast hebben wij niet de indruk dat er een constructief debat zou kunnen gaan plaatsvinden, of dat daar op aangestuurd wordt.
De SEBA heeft na het verschijnen van het rapport, zich er van meet af aan — in het begin zelfs zonder het rapport te hebben gelezen —zeer kritisch over uitgelaten.
Een inhoudelijk gesprek over een maatschappelijk zo belangrijk onderwerp als erfpacht verdient een constructieve en informatieve toon, en die missen wij tot onze spijt.
Hopelijk heb ik u hiermee voldoende geïnformeerd.

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 www.linkedin.com/in/tomberkhout I Project co-ordinator [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]

Van: Bestuur SEBA [mailto:bestuur@erfpachtinamsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 12 januari 2016 19:15
Aan: t.berkhout@Nyenrode.nl; d.brounen@tilburguniversity.edu; p.eichholtz@maastrichtuniversity.nl
Onderwerp: Debatavond: Wat is de waarde van Amsterdamse grond?
Geachte heren Berkhout, Brounen en Eichholtz,
In overleg met Pakhuis De Zwijger heeft maandagavond 1 februari de voorkeur voor de debatavond.
Past dit u om deel te nemen aan het debat?
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Voorzitter SEBA
06.[redacted]

Van: Bestuur SEBA [mailto:bestuur@erfpachtinamsterdam.nl]
Verzonden: maandag 11 januari 2016 10:40
Aan: 't.berkhout@Nyenrode.nl' <t.berkhout@Nyenrode.nl>; 'd.brounen@tilburguniversity.edu' <d.brounen@tilburguniversity.edu>; 'p.eichholtz@maastrichtuniversity.nl' <p.eichholtz@maastrichtuniversity.nl>
Onderwerp: advies Marktwaardecommissie
Geachte heren Berkhout, Brounen en Eichholtz,
Bijgaand stuur ik u het advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, die een ‘second opinion’ hebben gemaakt op uw advies Schoop Schip en de bestuurlijke reactie hierop.

De MWC typeert haar rapport als een gedeeltelijke ‘battle of experts’. Dit is voor ons aanleiding om het debat voor een breder publiek toegankelijk te maken. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht gaat nogal wat gezinnen en huishoudens in Amsterdam aan.
Op maandagavond 25 januari willen wij in samenwerking met Pakhuis De Zwijger een debatavond organiseren. Hiervoor willen wij naast uw beider commissies, de heren [redacted] en [redacted] uitnodigen.
Graag verneem ik van u of u beschikbaar bent en deel wil nemen aan dit debat. Over de invulling van de avond zullen we dan nader contact hebben.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Voorzitter SEBA
Tel: 06[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 10 oktober 2015 12:56
Aan: T.M. Berkhout
Onderwerp: Re:

Beste Tom,

Dank voor je reactie en compliment. We hebben er hard aan gewerkt en veel over gediscussieerd maar we zijn er nog niet zoals je hebt kunnen lezen.
We hadden maandag contact willen zoeken en een mailtje willen sturen. Enerzijds met de bestuurlijke reactie, anderzijds met de vraag of we een aantal inzichten zouden kunnen delen die we hebben opgedaan bij het uitwerken van het advies GWC tot een methode die we ook daadwerkelijk kunnen toepassen. Zo hebben we eerste inzichten in grondwaardes bijvoorbeeld.
Mocht je daar in geïnteresseerd zijn en hierover (informeel en vertrouwelijk) van gedachten willen wisselen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet en een fijn weekend,

[redacted]

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

Op 10 okt. 2015 om 12:26 heeft T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Via-via ontving ik de brief van 6 oktober. Duidelijke, verzorgde brief! Dat wilde ik even laten weten.
>
> 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-ordinators [redacted]
> [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted] [redacted]@nyenrode.nl I [redacted]
> [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 juli 2015 8:20
Aan: T.M. Berkhout
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Proces en tijdlijn beantwoorden vragen, raadscommissie

Beste Tom,

Per abuis drukte ik op verzenden terwijl de mail nog niet gereed was, graag de vorige mail als niet verzonden beschouwen.

Met vriendelijke groet
[redacted]

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

Op 6 jul. 2015 om 08:18 heeft [redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste Tom,
>
> Uit je reactie begrijp ik dat jullie de afwikkeling het advies van de GWC anders voor jullie hadden gezien. Tegelijkertijd is dat proces niet erg door mij of de wethouder te beïnvloeden. Tijdens de presentatie van 18 juni is er op de vraag van de raadscommissie of er vragen zouden kunnen worden gesteld door de GWC positief geantwoord. Over het aantal vragen dat is binnengekomen ben ik ook verrast maar aangezien hieraan vooraf geen restricties zijn meegegeven is het lastig om die te beperken.
> Waar mijne inziens wel een keuze is te maken is het verzoek van de raadscommissie om na beantwoording van de vragen hierover nogmaals met de GWC van gedachten te wisselen. Als de vragen schriftelijk zijn beantwoord is het maar de vraag waar het gesprek mer de raadscommissie dan over zou gaan en of het dan geen herhaling van zetten, het zoeken naar politieke ruimte en het ontlokken van standpunten zal gaan. Ik kan me voorstellen dat dit voor de gwc ongewenst is omdat het dan niet meer over de techniek en het begrijpen van her advies zal zijn maar over de start van het debat.
>
> In mijn beeld zou je als onafhankelijke gwc hierin best eisen kunnen stellen of tot de conclusie kunnen komen dat met de beantwoording van de vragen de werkzaamheden van de gwc zijn afgerond.
>
> Mocht de GWC besluiten om in te gaan op het verzoek van de raadscommissie dan spreekt het voor zich dat dit op een moment kan waarop de GWC dit past. Een dinsdag avond is voor de raadscommissie gebruikelijk maar ook andere momenten zijn mogelijk.

Ik zal jullie teleurstelling over de fase na 18 juni overbrengen aan het Bestuurlijk Team.

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

Op 4 jul. 2015 om 11:34 heeft T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> In antwoord op je mail het volgende.
> Wij hebben gisteren een vergadering gehad over de ruim 140 vragen (!) die naar ons zijn gestuurd en je onderstaande verzoek om met de raadscommissie in gesprek te gaan.
> [redacted] en [redacted] zijn *not amused* over de manier waarop dit proces na 18 juni verloopt en vroegen mij expliciet dat aan jou over te brengen. Hun gevoelens deel ik. We hebben het er al telefonisch over gehad.
> Ten eerste zou er sprake zijn van ‘een aantal vragen’ die we nog vóór onze vakantie zouden kunnen beantwoorden.
> Nu blijkt er geen enkele rem te zijn gezet op het aantal vragen, moeten te laat binnengekomen vragen ook meegenomen worden inclusief vragen van de SEBA (niet-gemeente).
> Het gevolg is dat we een nieuw proces moeten inrichten om de vragen - liefst voor 1 augustus - te beantwoorden: toedelen, conceptantwoorden, deskundigen en gesprekspartners weer raadplegen, tegenlezen, …).
> Ten tweede zou na de *decharge* het proces beëindigd zijn. Naast het voorgaande punt bereikt ons nu de vraag of wij nog eens het gesprek willen aangaan. Dit vraagt voorbereiding, ruimte in agenda maken, etc.
> Het punt is dat we nu onverwacht in onze overvolle agenda’s weer ruimte moeten vinden om aan de verzoek te kunnen voldoen.
> Wij zien ook wel in dat we geen formele verplichtingen hebben hierin en dat jij een verzoek doet, maar we ervaren dit wel als een morele verplichting om jullie proces optimaal te ondersteunen.
> Daarom zetten we alles op alles om het proces in ieder geval uiterlijk 7 augustus af te hebben, zo mogelijk eerder. Zo zijn wij dit weekend (zaterdag en zondag) al volop bezig met de conceptantwoorden en mailverkeer.
> Wij verwachten van jou een tegemoetkomende houding bij het vaststellen van de datum en het tijdstip van het gesprek met de raadscommissie.
> Eind augustus / begin september zitten de agenda’s bij ons allemaal al weer overvol.
> Zeer vroeg op de dag iets plannen, waardoor vóór-overnacht moet worden, lijkt in ieder geval geen optie.
> Tot slot nog de dagen die we hierin gaan steken en de honorering daarvoor.

Wij verwachten, als we goede voortgang boeken, per persoon nog de volgende dagen te moeten investeren:

- Brounen: 3 dagen (6 dagdelen)
- Eichholtz: 3 dagen (6 dagdelen)
- Berkhout: 4 dagen (8 dagdelen)

Wanneer dat overschreden dreigt te worden meld ik mij bij jou.
Honorering tegen het eerder gebruikte tarief.
Graag krijg ik nog een akkoord hierop.

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-ordinators [redacted]
[redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]
[redacted]@nyenrode.nl [redacted] + 31 [redacted]
www.linkedin.com/in/tomberkhout

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 2 juli 2015 9:35
Aan: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp:

Beste Tom,
Afgelopen dinsdag was er een bestuurlijk team en gisteren een raadsvergadering.
In het BT hebben we het verzoek van de gwc besproken om niet meer voor het reces te antwoorden.
Het BT kan daar mee instemmen maar zou de antwoorden graag op 1 augustus hebben ontvangen zodat ze aan de commissie kunnen worden gezonden.
In de raad van gisteren is het verzoek gekomen om nog een keer inhoudelijk van gedachten te wisselen met se gwc over de gestelde vragen. De wethouder heeft toegezegd hiervoor een voorstel aan de raad te zullen doen. In dat kader zou ik graag van de gwc horen of zij bereid is om met de raadscommissie in gesprek te gaan over de vragen en antwoorden. Dit gesprek zou bij voorkeur in de laatste 2 weken van augustus moeten plaatsvinden maar ook 2 september zou een optie kunnen zijn.
Graag hoor ik je reactie.
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 6 juli 2015 8:19
Aan: T.M. Berkhout
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Proces en tijdlijn beantwoorden vragen, raadscommissie

Beste Tom,

Uit je reactie begrijp ik dat jullie de afwikkeling het advies van de GWC anders voor jullie hadden gezien. Tegelijkertijd is dat proces niet erg door mij of de wethouder te beïnvloeden. Tijdens de presentatie van 18 juni is er op de vraag van de raadscommissie of er vragen zouden kunnen worden gesteld door de GWC positief geantwoord. Over het aantal vragen dat is binnengekomen ben ik ook verrast maar aangezien hieraan vooraf geen restricties zijn meegegeven is het lastig om die te beperken.
Waar mijne inziens wel een keuze is te maken is het verzoek van de raadscommissie om na beantwoording van de vragen hierover nogmaals met de GWC van gedachten te wisselen. Als de vragen schriftelijk zijn beantwoord is het maar de vraag waar het gesprek mer de raadscommissie dan over zou gaan en of het dan geen herhaling van zetten, het zoeken naar politieke ruimte en het ontlokken van standpunten zal gaan. Ik kan me voorstellen dat dit voor de gwc ongewenst is omdat het dan niet meer over de techniek en het begrijpen van her advies zal zijn maar over de start van het debat.

In mijn beeld zou je als onafhankelijke gwc hierin best eisen kunnen stellen of tot de conclusie kunnen komen dat met de beantwoording van de vragen de werkzaamheden van de gwc zijn afgerond.

Mocht de GWC besluiten om in te gaan op het verzoek van de raadscommissie dan spreekt het voor zich dat dit op een moment kan waarop de GWC dit past. Een dinsdag avond is voor de raadscommissie gebruikelijk maar ook andere momenten zijn mogelijk.

Ik zal jullie teleurstelling over de fase na 18 juni overbrengen aan het Bestuurlijk Team.

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

Op 4 jul. 2015 om 11:34 heeft T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> In antwoord op je mail het volgende.
> Wij hebben gisteren een vergadering gehad over de ruim 140 vragen (!) die naar ons zijn gestuurd en je onderstaande verzoek om met de raadscommissie in gesprek te gaan.

[redacted] en [redacted] zijn *not amused* over de manier waarop dit proces na 18 juni verloopt en vroegen mij expliciet dat aan jou over te brengen. Hun gevoelens deel ik. We hebben het er al telefonisch over gehad.
Ten eerste zou er sprake zijn van 'een aantal vragen' die we nog vóór onze vakantie zouden kunnen beantwoorden.
Nu blijkt er geen enkele rem te zijn gezet op het aantal vragen, moeten te laat binnengekomen vragen ook meegenomen worden inclusief vragen van de SEBA (niet-gemeente).
Het gevolg is dat we een nieuw proces moeten inrichten om de vragen - liefst voor 1 augustus - te beantwoorden: toedelen, conceptantwoorden, deskundigen en gesprekspartners weer raadplegen, tegenlezen, …).
Ten tweede zou na de *decharge* het proces beëindigd zijn. Naast het voorgaande punt bereikt ons nu de vraag of wij nog eens het gesprek willen aangaan. Dit vraagt voorbereiding, ruimte in agenda maken, etc.
Het punt is dat we nu onverwacht in onze overvolle agenda's weer ruimte moeten vinden om aan de verzoek te kunnen voldoen.
Wij zien ook wel in dat we geen formele verplichtingen hebben hierin en dat jij een verzoek doet, maar we ervaren dit wel als een morele verplichting om jullie proces optimaal te ondersteunen.
Daarom zetten we alles op alles om het proces in ieder geval uiterlijk 7 augustus af te hebben, zo mogelijk eerder. Zo zijn wij dit weekend (zaterdag en zondag) al volop bezig met de conceptantwoorden en mailverkeer.
Wij verwachten van jou een tegemoetkomende houding bij het vaststellen van de datum en het tijdstip van het gesprek met de raadscommissie.
Eind augustus / begin september zitten de agenda's bij ons allemaal al weer overvol.
Zeer vroeg op de dag iets plannen, waardoor vóór-overnacht moet worden, lijkt in ieder geval geen optie.
Tot slot nog de dagen die we hierin gaan steken en de honorering daarvoor.
Wij verwachten, als we goede voortgang boeken, per persoon nog de volgende dagen te moeten investeren:

- Brounen: 3 dagen (6 dagdelen)
- Eichholtz: 3 dagen (6 dagdelen)
- Berkhout: 4 dagen (8 dagdelen)

Wanneer dat overschreden dreigt te worden meld ik mij bij jou.
Honorering tegen het eerder gebruikte tarief.
Graag krijg ik nog een akkoord hierop.

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-ordinators [redacted] nyenrode.nl +31 [redacted] @nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted]
www.linkedin.com/in/tomberkhout

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 2 juli 2015 9:35
Aan: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp:
Beste Tom,

Afgelopen dinsdag was er een bestuurlijk team en gisteren een raadsvergadering.
In het BT hebben we het verzoek van de gwc besproken om niet meer voor het reces te antwoorden.
Het BT kan daar mee instemmen maar zou de antwoorden graag op 1 augustus hebben ontvangen zodat ze aan de commissie kunnen worden gezonden.
In de raad van gisteren is het verzoek gekomen om nog een keer inhoudelijk van gedachten te wisselen met se gwc over de gestelde vragen. De wethouder heeft toegezegd hiervoor een voorstel aan de raad te zullen doen. In dat kader zou ik graag van de gwc horen of zij bereid is om met de raadscommissie in gesprek te gaan over de vragen en antwoorden. Dit gesprek zou bij voorkeur in de laatste 2 weken van augustus moeten plaatsvinden maar ook 2 september zou een optie kunnen zijn.
Graag hoor ik je reactie.
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: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
Verzonden: maandag 6 juli 2015 8:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Proces en tijdlijn beantwoorden vragen, raadscommissie

Beste [redacted]
Bedankt voor je mail en je adviezen.
'Teleurstelling' is wel een heel groot woord in dit verband om te gebruiken richting het Bestuurlijk Team.
We hebben er als GWC belang bij dat het advies wordt begrepen.
We hebben er immers niet voor niets zo hard en consciëntieus aan gewerkt.
De gemeente / het Bestuurlijk Team zal er net zo inzitten.
Als er een goede moderator is die 'debatteervragen' van inhoudelijke vragen kan onderscheiden moet het goed gaan.

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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted] [redacted]@nyenrode.nl [redacted] + 31 [redacted]
www.linkedin.com/in/tomberkhout

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 6 juli 2015 8:19
Aan: T.M. Berkhout
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Proces en tijdlijn beantwoorden vragen, raadscommissie
Beste Tom,
Uit je reactie begrijp ik dat jullie de afwikkeling het advies van de GWC anders voor jullie hadden gezien. Tegelijkertijd is dat proces niet erg door mij of de wethouder te beïnvloeden. Tijdens de presentatie van 18 juni is er op de vraag van de raadscommissie of er vragen zouden kunnen worden gesteld door de GWC positief geantwoord. Over het aantal vragen dat is binnengekomen ben ik ook verrast maar aangezien hieraan vooraf geen restricties zijn meegegeven is het lastig om die te beperken.
Waar mijne inziens wel een keuze is te maken is het verzoek van de raadscommissie om na beantwoording van de vragen hierover nogmaals met de GWC van gedachten te wisselen. Als de vragen schriftelijk zijn beantwoord is het maar de vraag waar het gesprek mer de raadscommissie dan over zou gaan en of het dan geen herhaling van zetten, het zoeken naar politieke ruimte en het ontlokken van standpunten zal gaan. Ik kan me voorstellen dat dit voor de gwc ongewenst is omdat het dan niet meer over de techniek en het begrijpen van her advies zal zijn maar over de start van het debat.
In mijn beeld zou je als onafhankelijke gwc hierin best eisen kunnen stellen of tot de conclusie kunnen komen dat met de beantwoording van de vragen de werkzaamheden van de gwc zijn afgerond.
Mocht de GWC besluiten om in te gaan op het verzoek van de raadscommissie dan spreekt het voor zich dat dit op een moment kan waarop de GWC dit past. Een dinsdag avond is voor de raadscommissie gebruikelijk maar ook andere momenten zijn mogelijk.
Ik zal jullie teleurstelling over de fase na 18 juni overbrengen aan het Bestuurlijk Team.

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

Op 4 jul. 2015 om 11:34 heeft T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> In antwoord op je mail het volgende.
> Wij hebben gisteren een vergadering gehad over de ruim 140 vragen (!) die naar ons zijn gestuurd en je onderstaande verzoek om met de raadscommissie in gesprek te gaan.
> [redacted] en [redacted] zijn *not amused* over de manier waarop dit proces na 18 juni verloopt en vroegen mij expliciet dat aan jou over te brengen. Hun gevoelens deel ik. We hebben het er al telefonisch over gehad.
> Ten eerste zou er sprake zijn van ‘een aantal vragen’ die we nog vóór onze vakantie zouden kunnen beantwoorden.
> Nu blijkt er geen enkele rem te zijn gezet op het aantal vragen, moeten te laat binnengekomen vragen ook meegenomen worden inclusief vragen van de SEBA (niet-gemeente).
> Het gevolg is dat we een nieuw proces moeten inrichten om de vragen - liefst voor 1 augustus - te beantwoorden: toedelen, conceptantwoorden, deskundigen en gesprekspartners weer raadplegen, tegenlezen, …).
> Ten tweede zou na de *decharge* het proces beëindigd zijn. Naast het voorgaande punt bereikt ons nu de vraag of wij nog eens het gesprek willen aangaan. Dit vraagt voorbereiding, ruimte in agenda maken, etc.
> Het punt is dat we nu onverwacht in onze overvolle agenda’s weer ruimte moeten vinden om aan de verzoek te kunnen voldoen.
> Wij zien ook wel in dat we geen formele verplichtingen hebben hierin en dat jij een verzoek doet, maar we ervaren dit wel als een morele verplichting om jullie proces optimaal te ondersteunen.
> Daarom zetten we alles op alles om het proces in ieder geval uiterlijk 7 augustus af te hebben, zo mogelijk eerder. Zo zijn wij dit weekend (zaterdag en zondag) al volop bezig met de conceptantwoorden en mailverkeer.
> Wij verwachten van jou een tegemoetkomende houding bij het vaststellen van de datum en het tijdstip van het gesprek met de raadscommissie.
> Eind augustus / begin september zitten de agenda’s bij ons allemaal al weer overvol.
> Zeer vroeg op de dag iets plannen, waardoor vóór-overnacht moet worden, lijkt in ieder geval geen optie.
> Tot slot nog de dagen die we hierin gaan steken en de honorering daarvoor.
> Wij verwachten, als we goede voortgang boeken, per persoon nog de volgende dagen te moeten investeren:
>
> - Brounen: 3 dagen (6 dagdelen)
> - Eichholtz: 3 dagen (6 dagdelen)
> - Berkhout: 4 dagen (8 dagdelen)
>
> Wanneer dat overschreden dreigt te worden meld ik mij bij jou.

Honorering tegen het eerder gebruikte tarief.
Graag krijg ik nog een akkoord hierop.

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-ordinators [redacted] [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted] [redacted] [redacted]@nyenrode.nl [redacted] + 31 [redacted]
www.linkedin.com/in/tomberkhout

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 2 juli 2015 9:35
Aan: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp:
Beste Tom,
Afgelopen dinsdag was er een bestuurlijk team en gisteren een raadsvergadering.
In het BT hebben we het verzoek van de gwc besproken om niet meer voor het reces te antwoorden.
Het BT kan daar mee instemmen maar zou de antwoorden graag op 1 augustus hebben ontvangen zodat ze aan de commissie kunnen worden gezonden.
In de raad van gisteren is het verzoek gekomen om nog een keer inhoudelijk van gedachten te wisselen met se gwc over de gestelde vragen. De wethouder heeft toegezegd hiervoor een voorstel aan de raad te zullen doen. In dat kader zou ik graag van de gwc horen of zij bereid is om met de raadscommissie in gesprek te gaan over de vragen en antwoorden. Dit gesprek zou bij voorkeur in de laatste 2 weken van augustus moeten plaatsvinden maar ook 2 september zou een optie kunnen zijn.
Graag hoor ik je reactie.
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.

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 6 juli 2015 8:37
Aan: T.M. Berkhout
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Proces en tijdlijn beantwoorden vragen, raadscommissie

Beste Tom,

Uit je reactie begrijp ik dat jullie de afwikkeling het advies van de GWC anders voor jullie hadden gezien. Tegelijkertijd is dat proces niet erg door mij of de wethouder te beïnvloeden. Dit geldt ook voor verzoeken van de raadscommissie, die zijn door de wethouder (en laat staan door mij) niet te beïnvloeden.

Tijdens de presentatie van 18 juni is er op de vraag van de raadscommissie of er vragen zouden kunnen worden gesteld door de GWC positief geantwoord. Over het aantal vragen dat is binnengekomen ben ik ook verrast maar aangezien hieraan vooraf geen restricties zijn meegegeven is het lastig om die achteraf te beperken.

Waar mijns inziens wel een keuze is te maken is het verzoek van de raadscommissie om na beantwoording van de vragen hierover nogmaals met de GWC van gedachten te wisselen. Als de vragen schriftelijk zijn beantwoord is het maar de vraag waar het gesprek mer de raadscommissie dan over zou gaan en of het dan geen herhaling van zetten, het zoeken naar politieke ruimte en het ontlokken van standpunten zal gaan. Ik kan me voorstellen dat dit voor de gwc ongewenst is omdat het dan niet meer over de techniek en het begrijpen van her advies zal zijn maar over de start van het debat. Te meer ook omdat op dat moment de 140 vragen zijn beantwoord en wat zou een gesprek hieraan nog toevoegen.

In mijn beeld zou je als onafhankelijke gwc hierin best eisen kunnen stellen of tot de conclusie kunnen komen dat met de beantwoording van de vragen de werkzaamheden van de gwc zijn afgerond en dat een gesprek met de raadscommissie niet op het pad van de GWC ligt.

Mocht de GWC besluiten om in te gaan op het verzoek van de raadscommissie dan spreekt het voor zich dat dit op een moment kan waarop de GWC dit past. Een dinsdag avond is voor de raadscommissie gebruikelijk maar ook andere momenten zijn mogelijk.

Ik waardeer het zeer dat jullie bereid zijn en de tijd hebben weten te maken om de gestelde vragen te beantwoorden. Ik zal een aanvullende offerte verzorgen conform de door jou opgegeven uren voor de beantwoording van de vragen.
Daar waar het in mijn vermogen ligt zal ik de GWC proberen te ontlasten en te ondersteunen. Tegelijkertijd vraag ik om begrip voor het feit dat de gemeenteraadsleden een eigen verantwoordelijkheid hebben en vrij zijn in de vragen die zij stellen.

Als je nog met me van gedachten wilt wisselen over het wel of niet in gesprek gaan met de raadscommissie dan kan dat natuurlijk altijd. Ik zal jullie teleurstelling over de fase na 18 juni overbrengen aan het Bestuurlijk Team.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Op 4 jul. 2015 om 11:34 heeft T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> In antwoord op je mail het volgende.
> Wij hebben gisteren een vergadering gehad over de ruim 140 vragen (!) die naar ons zijn gestuurd en je onderstaande verzoek om met de raadscommissie in gesprek te gaan.
> [redacted] en [redacted] zijn *not amused* over de manier waarop dit proces na 18 juni verloopt en vroegen mij expliciet dat aan jou over te brengen. Hun gevoelens deel ik. We hebben het er al telefonisch over gehad.
> Ten eerste zou er sprake zijn van ‘een aantal vragen’ die we nog vóór onze vakantie zouden kunnen beantwoorden.
> Nu blijkt er geen enkele rem te zijn gezet op het aantal vragen, moeten te laat binnengekomen vragen ook meegenomen worden inclusief vragen van de SEBA (niet-gemeente).
> Het gevolg is dat we een nieuw proces moeten inrichten om de vragen - liefst voor 1 augustus - te beantwoorden: toedelen, conceptantwoorden, deskundigen en gesprekspartners weer raadplegen, tegenlezen, …).
> Ten tweede zou na de *decharge* het proces beëindigd zijn. Naast het voorgaande punt bereikt ons nu de vraag of wij nog eens het gesprek willen aangaan. Dit vraagt voorbereiding, ruimte in agenda maken, etc.
> Het punt is dat we nu onverwacht in onze overvolle agenda’s weer ruimte moeten vinden om aan de verzoek te kunnen voldoen.
> Wij zien ook wel in dat we geen formele verplichtingen hebben hierin en dat jij een verzoek doet, maar we ervaren dit wel als een morele verplichting om jullie proces optimaal te ondersteunen.
> Daarom zetten we alles op alles om het proces in ieder geval uiterlijk 7 augustus af te hebben, zo mogelijk eerder. Zo zijn wij dit weekend (zaterdag en zondag) al volop bezig met de conceptantwoorden en mailverkeer.
> Wij verwachten van jou een tegemoetkomende houding bij het vaststellen van de datum en het tijdstip van het gesprek met de raadscommissie.
> Eind augustus / begin september zitten de agenda’s bij ons allemaal al weer overvol.
> Zeer vroeg op de dag iets plannen, waardoor vóór-overnacht moet worden, lijkt in ieder geval geen optie.
> Tot slot nog de dagen die we hierin gaan steken en de honorering daarvoor.
> Wij verwachten, als we goede voortgang boeken, per persoon nog de volgende dagen te moeten investeren:
>
> - Brounen: 3 dagen (6 dagdelen)
> - Eichholtz: 3 dagen (6 dagdelen)
> - Berkhout: 4 dagen (8 dagdelen)

Wanneer dat overschreden dreigt te worden meld ik mij bij jou.
Honorering tegen het eerder gebruikte tarief.
Graag krijg ik nog een akkoord hierop.

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-ordinators [redacted] [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted] [redacted]@nyenrode.nl [redacted] + 31 [redacted]
www.linkedin.com/in/tomberkhout

Van: [redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 2 juli 2015 9:35
Aan: T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp:
Beste Tom,
Afgelopen dinsdag was er een bestuurlijk team en gisteren een raadsvergadering.
In het BT hebben we het verzoek van de gwc besproken om niet meer voor het reces te antwoorden.
Het BT kan daar mee instemmen maar zou de antwoorden graag op 1 augustus hebben ontvangen zodat ze aan de commissie kunnen worden gezonden.
In de raad van gisteren is het verzoek gekomen om nog een keer inhoudelijk van gedachten te wisselen met se gwc over de gestelde vragen. De wethouder heeft toegezegd hiervoor een voorstel aan de raad te zullen doen. In dat kader zou ik graag van de gwc horen of zij bereid is om met de raadscommissie in gesprek te gaan over de vragen en antwoorden. Dit gesprek zou bij voorkeur in de laatste 2 weken van augustus moeten plaatsvinden maar ook 2 september zou een optie kunnen zijn.
Graag hoor ik je reactie.
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: vrijdag 27 maart 2015 17:40
Aan: T.M. Berkhout
Onderwerp: Re: Verslag Den Haag

Tom,

Dank voor de suggestie!
Ik zal nagaan of we deze optie ook al op onze shortlist hadden staan.

Met vriendelijke groet
[redacted]

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

Op 27 mrt. 2015 om 17:37 heeft T.M. Berkhout[redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste[redacted]
> Met toestemming van[redacted] stuur ik je bijgaand idee door.
> Dit kan heel bruikbaar zijn.
>
> 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-ordinators[redacted]@nyenrode.nl +31[redacted] [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31[redacted] [redacted] www.linkedin.com/in/tomberkhout
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]@jur.ru.nl]
> **Verzonden:** vrijdag 27 maart 2015 16:03
> **Aan:** T.M. Berkhout
> **Onderwerp:** RE: Verslag Den Haag
> Beste Tom,
> Ik heb wel een idee(tje). Nog niet voldoende uitgedacht om er zeker van te zijn, maar de moeite waard om eens wat dieper over na te denken. Bij mij kwam de gedachte op om de rechtsfiguur contractsoverneming in te zetten. De gemeente kan tegelijk met de afspraak over de afkoop bij voorbaat instemmen met een contractsoverneming. Dan kan de appartementseigenaar misschien zijn appartementsrecht overdragen en tegelijk de contractuele afspraak met de gemeente. Als je in dat contract ook een medewerkingsplicht opschrijft voor de nieuwe appartementseigenaar om tzt e.e.a. notarieel vast te leggen, ben je een eind op weg. Sluitend is het niet, want het werkt pas als je met alle

appartementseigenaren een afkoopafspraak hebt, maar je bent wel af van het probleem dat opvolgend eigenaar niet bij de afkoopafspraak betrokken zijn.
Groet,
[redacted]

Van: T.M. Berkhout[redacted]@freeler.nl]
Verzonden: vrijdag 27 maart 2015 8:30
Aan: [redacted]
CC: d.brounen@tias.edu; Piet Eichholtz Unimaas/ Finance Ideas; [redacted]
Onderwerp: Verslag Den Haag

Beste [redacted],
Wil jij [redacted] attenderen op onderstaand stukje van het gespreksverslag Den Haag (vet door mij):
"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."
Dit ziet op de problematiek die [redacted] signaleerde. Hoe kunnen de gemeente en erfpachter de afkoop zodanig per appartement vastleggen, dat een opvolgend erfpachter geen problemen krijgt?
Met een vriendelijke groet,
Tom

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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31[redacted] [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31[redacted] [redacted]
www.linkedin.com/in/tomberkhout

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 februari 2015 15:21
Aan: T.M. Berkhout
Onderwerp: Re: verzoek Bestuurlijk Team aangaande opdrachtverlening

Tom,

Fijn, dat vertrouwen heb ik ook.

Groet
[redacted]

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

Op 19 feb. 2015 om 15:19 heeft T.M. Berkhout [redacted]@freeler.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Het tarief voor [redacted] en [redacted] staat nog niet vast.
> Maar we hebben wel de intentie er in goed overleg uit te komen.
>
> 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-ordinators [redacted]@nyenrode.nl +31 [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + 31 [redacted] I www.linkedin.com/in/tomberkhout
>
> ---
>
> **Van:** [redacted]@amsterdam.nl]
> **Verzonden:** donderdag 19 februari 2015 15:06
> **Aan:** 'Eichholtz P (FINANCE)'
> **CC:** T.M. Berkhout; [redacted]; d.brounen@tias.edu; D.Brounen@uvt.nl; [redacted]
> **Onderwerp:** RE: verzoek Bestuurlijk Team aangaande opdrachtverlening
> Beste Piet,
> Geniet van je vakantie!
> Ik zal evenwel nu een keuze moeten maken over de uitkomst van je contact met de universiteit morgen. Dit omdat het de planning is om het persbericht met de presentatie van de grondwaardecommissie morgenochtend te doen uitgaan.

Het aanhouden van het persbericht vindt ik gezien de planning en de gesprekken van de commissie met stakeholders volgende week, ongewenst.
Dat betekent dat ik er gezien de positieve reactie van Tom en mijn verwachting dat de situatie voor de andere leden van de grondwaardecommissie op zich vergelijkbaar is vanuit ga dat het voor de grondwaardecommissie mogelijk is om aan het verzoek van de gemeente te voldoen.
Een tarief van [redacted] per dagdeel zoals aangegeven door Tom is overigens aanzienlijk minder problematisch dan de aanvankelijk genoemde [redacted], bestuurlijk is dit bedrag goed uit te leggen.
Met vriendelijke groet,

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

Van: Eichholtz P (FINANCE) [mailto:p.eichholtz@maastrichtuniversity.nl]
Verzonden: donderdag 19 februari 2015 13:15
Aan: [redacted]
CC: T.M. Berkhout; [redacted]; d.brounen@tias.edu; D.Brounen@uvt.nl; [redacted]
Onderwerp: Re: verzoek Bestuurlijk Team aangaande opdrachtverlening

Ha [redacted]
Ik ben nu nog op vakantie en kan pas morgen bij de Universiteit checken of men aan deze voorwaarden kan voldoen.

Piet Eichholtz
Professor of Real Estate and Finance, Maastricht University

Op 18 feb. 2015 om 12:23 heeft '[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste leden van de grondwaardecommissie,
> Ik heb zojuist geprobeerd, wetende dat het lastig zou zijn, de heer Berkhout telefonisch te spreken om bijgaande mail even aan te kondigen en toe te lichten maar dat is niet gelukt. Vanwege de urgentie (persbericht vrijdag) en ook de afspraak met de commissie dat bereikbaarheid middels mail makkelijker is als per telefoon stuur ik dan ook bijgaande mail.
> Vanochtend is in het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel de opdracht aan de grondwaardecommissie aan de orde geweest.
> Zoals we al met elkaar bespraken ligt er een gevoeligheid in de hoogte van de tarieven. In het licht van het tarief is het voor het BT belangrijk dat:
>
> - De grondwaardecommissie tot een vaste aanneemsom komt voor het uitvoeren van de opdracht waarin alle kosten zijn verwerkt die moeten worden gemaakt voor het kunnen opleveren van het advies.
> - De opdrachtverstrekking en facturering via de universiteiten verloopt (en dus niet aan de leden van de grondwaardecommissie persoonlijk of via een commerciële onderneming).
>
> Deze 2 punten sluiten aan bij het verzoek dat ik ook al in ons gezamenlijk overleg had gedaan.
> Daarnaast verwacht het Bestuurlijk Team vanwege de algemene gevoeligheid rondom tarieven (de gemeente hanteert een maximum van [redacted] euro per uur als uitgangspunt, afwijkingen daarvan zijn altijd onderwerp van discussie) dat ook in het geval van een vaste aanneemsom het op enig moment tot een discussie zou kunnen komen over het dagtarief van de grondwaardecommissie. Het helpt daarbij als we

als gemeente kunnen toelichten dat er sprake is van een standaard universitair tarief, zoals ik dat van Tom en Piet heb begrepen. De vraag aan de leden van de grondwaardecommissie is of dit inderdaad het geval is en of deze tarieven ook door de universiteit zijn vastgesteld. Het is daarom belangrijk dat de gemeente beschikt over de beleidsstukken of een brief van de universiteiten waarin deze tarieven zijn vastgelegd.
Het BT wil voorafgaand aan het geplande uitsturen van het persbericht vrijdagochtend graag zekerheid op de genoemde punten. De vraag aan u is daarom of u kunt instemmen met:

- ? Het offreren op basis van een vaste aanneemsom (op te stellen na de gesprekken van 25 februari en 4 maart)
- ? Opdrachtverstrekking en facturering via de universiteiten
- ? Het verzorgen van een schriftelijke toelichting op het universitaire dagtarief

Ik zou een snelle reactie zeer op prijs stellen omdat ik de geplande publicatie van het persbericht op vrijdagochtend zou willen vasthouden.
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.

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: dinsdag 24 mei 2016 11:53
Aan: 'Tom Berkhout (freeler)'
Onderwerp: Voortgang invoering eeuwigdurende erfpacht

Contactpersonen: Tom Berkhout

Beste Tom,

Ik hoop dat het goed met je gaat. Hier in het Amsterdamse gaat het goed en staan we voor een volgend belangrijk moment waar ik je graag over bijpraat.

Aanstaande donderdag (eind van de dag) zal bekend worden dat het college een besluit heeft genomen over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften. Het college legt dit voorstel voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming.
Vanwege de bijzondere rol van de Grondwaardecommissie stel ik jou vooraf graag op de hoogte van dit bijzondere besluit. Zou je ook Dick en Piet hiervan op de hoogte willen stellen en benadrukken dat het een vertrouwelijke vooraankondiging onder strikt embargo is. We zullen donderdag de stukken van het college ter informatie aan jullie mailen. Vanaf dat moment kan de informatie ook met anderen worden gedeeld.

De volgende stap is de Overstapregeling. De bedoeling is dat inspraak hiervoor start in oktober. We hebben daarbij nog heel veel werk te verzetten. Voor wonen vragen vooral de 6.000 buurtstraatquotes en de verrekening met het voortdurende erfpachtcontract nog om veel aandacht.
Commercieel is een heel ander ding. We zijn (mede op basis van data analyse WOZ bestand door SEO) tot de conclusie gekomen dat de WOZ niet bruikbaar is om bij vastgoed met een bestemming anders dan wonen de grondwaarde te bepalen. De WOZ is dermate divers en kent tegelijkertijd dermate weinig kenmerken dat er geen herleidbare verklaring voor de enorme spreiding van data is. Dat leidt bij ons tot de conclusie dat er voor dit vastgoed geen generieke methode is te bedenken. Dat betekent dat we voor deze 90.0000 contracten individueel maatwerk zouden moeten leveren. Vanuit doorlooptijd, ambtelijke capaciteit en gebrek aan eenduidigheid is dit natuurlijk erg onaantrekkelijk. Maar als het zo is dan is het niet anders.

Ik zou je met betrekking tot vastgoed met niet-wonen bestemming, 2 vragen willen voorleggen:
1. Kun je je voorstellen dat wij tot de conclusie komen dat de WOZ niet bruikbaar is voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde?
2. Zie je aanknopingspunten (waar wij die nog niet zien) om wel tot een generieke methode van erfpachtgrondwaardebepaling te komen of zou je adviseren de lijn van individueel maatwerk te gaan uitwerken.

Bij voorbaat dank voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

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

Gemeente Amsterdam
T.a.v. de heer [redacted]
Weesperstraat 432
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Utrecht, 6 maart 2015

Betreft: Opdrachtvoorstel grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
Kenmerk: 20150306 GWC

Geachte heer [redacted]

Hierbij sturen wij u conform afspraak ons opdrachtvoorstel voor de gemeente Amsterdam. Het college van B&W heeft de grondwaardecommissie aangesteld die de gemeente Amsterdam gaat adviseren over 'de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk'. Daarnaast adviseert de grondwaardecommissie over de methodiek om van het huidige voortdurende erfpachtstelsel over te stappen op het nieuwe stelsel. Die commissie is inmiddels drie keer bijeen geweest en er hebben gesprekken plaatsgevonden met zes belanghouders. Meer gesprekken zullen volgen. Drie adviseurs zijn aangesteld. De commissieleden hebben tijd besteed aan het lezen van relevante documenten. De commissie heeft een planning gemaakt. Dit opdrachtvoorstel is hier het resultaat van.

Achtereenvolgens bespreken wij:

- Situatie
- Voorstel en planning
- Vergoeding en voorwaarden

Situatie

Het huidige erfpachtstelsel in Amsterdam wordt hervormd. Eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd, waarbij de mogelijkheid bestaat om de erfpacht eenmalig af te kopen of te kiezen voor canonbetaling. De invoering van eeuwigdurende erfpacht moet een einde maken aan de complexiteit van het huidige (voortdurende) erfpachtstelsel. Daarnaast moet het de erfpachters meer zekerheid bieden over de (toekomstige) erfpachtlasten. Erfpachters kunnen tussentijds of bij afloop van het tijdvak overstappen naar het nieuwe stelsel.

De gemeente heeft een commissie van onafhankelijk deskundigen aangesteld, die verantwoordelijk is voor de methode waarop de grondslag van het eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. Deze methode moet aan een aantal criteria voldoen: transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar en begrijpelijk voor de erfpachters. De commissie is gevraagd zuiver de grondslag voor de bepaling van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen, het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe bestuurlijke wensen daarmee zijn te verenigen.

Voorstel en planning

Op basis van de gesprekken met gemeente Amsterdam en externe partijen en ontvangen documentatie, neemt de commissie de volgende aspecten mee in haar advies:

1. Wat is de beste methode om de grondslag van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht te bepalen?
2. Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk (voortdurende erfpacht)?
3. Hoe kan koopsom van de grond worden bepaald als de gemeente de grond verkoopt?
4. Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5. Wat zijn de mogelijke manieren van indexatie van de canon?
6. Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden op het moment dat hij overstapt op eeuwigdurende erfpacht?
7. Op welke manier kan bij eeuwigdurende erfpacht de eerder overeengekomen canon of afkoopsom aangepast worden in geval van bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en/of volumewijzigingen (geldt niet bij woningen)?

De commissie werkt haar advies binnen de volgende kaders uit:

- Zowel het advies als de methode voor grondwaardebepaling moeten uitvoerbaar en toekomstbestendig zijn.
- De mogelijkheid om onderscheid te maken tussen verschillende buurten/wijken wordt onderzocht.
- Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap aan het einde van een tijdvak.
- De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks geïndexeerd.
- De rekenmethode maakt het idealiter mogelijk gelijke gevallen gelijk te behandelen: eenheid van beleid en uitvoering, één meetlat voor iedereen.
- Heldere en toegankelijke communicatie van het advies.

De commissie is gevraagd met een aantal belanghouders in gesprek te gaan. De commissie zal naast deze groep nog met andere partijen spreken.

Het is de commissie reeds gebleken dat een heldere en toegankelijke communicatie naar alle belanghouders een majeur aandachtspunt moet zijn voor het advies.

De commissie bestaat uit prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS (voorzitter), prof. dr. Dirk Brounen en prof. dr. Piet Eichholtz. De commissieleden verwachten dat zij ieder twintig dagen (160 uur) zullen besteden aan dit traject tot 1 juni 2015. De werkzaamheden bestaan onder andere uit het inlezen van de documentatie, gesprekken met belanghouders, commissieoverleg en het uitdenken, vormgeven en vastleggen van het advies.
Daarnaast is voor twintig dagen (160 uur) de inzet van projectmedewerker [redacted] (Finance Ideas) gewenst voor de ondersteuning in het communicatietraject: het vervaardigen van infographics, schrijfwerkzaamheden en presentaties. Daartoe is ook voorbereidend leeswerk nodig en het bijwonen van vergaderingen.

Vergoeding en voorwaarden

De vergoeding voor de commissieleden wordt maandelijks achteraf gefactureerd op basis van het aantal werkelijk bestede uren. Eventueel meerwerk geschiedt in overleg met u. De commissie voert haar werkzaamheden uit tegen de vergoedingen die de respectievelijke universiteiten van de commissieleden in rekening brengen. De vergoeding voor de heren Brounen en Eichholtz bedraagt [redacted] exclusief BTW per persoon per dag, voor de heer Berkhout € [redacted] exclusief BTW per dag. De commissieleden factureren separaat.

Bij de facturering zullen de universiteiten een zinsnede opnemen over de hoogte van het gehanteerde tarief voor deze advieswerkzaamheden.
De vergoeding voor mevrouw [redacted] bedraagt € [redacted] exclusief BTW per dag en wordt maandelijks achteraf gefactureerd op basis van het aantal werkelijk bestede uren. Eventueel meerwerk geschiedt in overleg met u. Facturering geschiedt via Finance Ideas.
De commissie vergadert in Utrecht ten kantore van Finance Ideas. De vergoeding voor deze vergaderruimte inclusief catering bedraagt € [redacted] exclusief BTW per keer. De commissie verwacht zeven keer op deze locatie te vergaderen. Facturering geschiedt op basis van werkelijk gebruik via Finance Ideas.

Alle informatie en documentatie die de commissie en projectleden ter beschikking wordt gesteld, zal vertrouwelijk worden behandeld.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt contact met mij opnemen. Ik vraag u beide exemplaren van deze opdrachtbrief te (laten) ondertekenen en één exemplaar aan onze secretaris, mevrouw drs. [redacted], te sturen. Daarnaast zien wij uw opdrachtbrieven graag tegemoet.

Hoogachtend,

Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS
Voorzitter grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Voor akkoord, namens:
gemeente Amsterdam

Naam: ……

Datum: ……..

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 95
1077 DT AMSTERDAM
Mail: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

Grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht
T.a.v. de commissie
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
cc: [redacted]@amsterdam.nl
cc: [redacted]@pmb.amsterdam.nl
cc: raadscommissie RO
cc: erfpachters in Amsterdam

Betreft: concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam, 6 februari 2015

Geachte 'Grondwaarde' commissie,

Met dit schrijven reageert SEBA op het 'concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht' d.d. 18 november 2014. Het definitieve startdocument hebben wij niet tot onze beschikking op het moment van schrijven van deze brief. Indien wij hier op een later tijdstip aanleiding toe zien, zullen wij u een aanvullend schrijven doen toekomen.

Commissie 'grondwaarde' bepaling

Alvorens inhoudelijk op uw opdracht in te gaan willen wij u op de hoogte stellen van de, naar onze mening, onzorgvuldige procedure bij het tot stand komen van uw commissie en opdrachtformulering.

A. Al meer dan 20 jaar erfpachtellende

Erfpachters liggen al lange tijd overhoop met de gemeente over het huidige erfpachtsysteem. In drie langdurige juridische procedures (Honnebier, NLVE en SEBA) zijn alle modellen van deskundigenrapporten die vanaf begin jaren '90 zijn gebruikt bij canonherzieningen door de rechter vernietigd omdat deze onvoldoende gemotiveerd bleken. Tienduizenden erfpachters in Amsterdam hebben - onwetend hiervan- in de tussenliggende periode de herzieningsprocedure van de gemeente gevolgd. Onder druk van de SEBA procedure en de gewijzigde opstelling van banken over de financierbaarheid van erfpachtrechten is de gemeente Amsterdam in 2012 begonnen met de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Tegen de uitgangspunten van het eerste plan is de bevolking massaal in opstand gekomen. SEBA heeft door 36.000 handtekeningen te verzamelen

een referendum over die uitgangspunten afgedwongen. Nadat ook een externe commissie een vernietigend rapport had geschreven over het eerste plan, heeft het vorige college haar erfpachtplan daags na de gemeenteraadsverkiezingen ingetrokken. Het huidige college van B&W werkt dus aan een tweede erfpachtplan. Over de kern van het nieuwe stelsel, dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend en waarbij er één moment van bepalen van de prijs en één afrekenmoment is, zijn wij positief. Wij kunnen ons echter in het geheel niet vinden in de voorgenomen overstapregeling voor bestaande erfpachters. De overstapregeling moet bij alle mogelijke uitkomsten voor de te betalen/ te verrekenen canon uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Ook het erfpachtplan van dit college mist concrete doelstellingen voor conversie van bestaande erfpachtrechten naar het nieuwe systeem.

B. **De gemeente heeft door haar grondpositie en exploitatie door middel van erfpacht een economische machtspositie.**
De gemeente Amsterdam is grondmonopolist, met circa 80% grondeigendom binnen haar gemeentegrenzen. Van de 440.000 woningen in Amsterdam staan er ca. 400.000 (>90%) op erfpachtgrond van de gemeente. Als gevolg van nieuwbouw zal dit percentage de komende jaren nog verder stijgen.

C. **De gemeente heeft een onevenwichtige contractuele machtspositie ten opzichte van de erfpachter, welke nog groter is indien de erfpachter consument is.**
Erfpacht is een zakelijk recht, waarbij de gemeente en burger in een erfpachtovereenkomst tot elkaar verbonden zijn als contractpartijen. De gemeente handelt in deze dus als privaatrechtelijke partij, waarbij op het gemeentelijk handelen tevens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn. Als de gemeente spreekt van democratische besluitvorming over wijzigingen van haar erfpachtsysteem, dan dient u zich te realiseren dat dit slechts de huisregels van één van de contractpartijen betreft, en dat deze legitimering voor wijziging van gemeentelijk beleid nog geen democratische legitimering van wijziging van bestaande erfpachtcontracten inhoudt. Hiervoor geldt dat contractpartijen in beginsel op basis van gelijkwaardigheid over wijzigingen in het contract moeten kunnen onderhandelen. Een bijzonder en zwaarwegend element bij erfpacht is dat de gemeente en de erfpachters tot in lengte van jaren tot elkaar veroordeeld zijn. Bij onvrede over wijzigingen in de erfpacht (bijvoorbeeld over wijziging van de prijs) kan een erfpachter zijn huis niet elders neerzetten, of overstappen naar een andere erfpacht leverancier. Bovendien zijn erfpachters in appartementencomplexen in Amsterdam ook nog eens tot elkaar veroordeeld door de manier van splitsing in appartementsrechten.

D. **De verdeling van de vermogenswaarde in geval van erfpacht wordt beheerst door de individuele contractuele erfpachtverhouding tussen partijen – de Erfpacht Quote cq. Eigendoms Quote (EQ) -. Indien uw advies hierop ingrijpt kan dit grote verstorende werking hebben op de huizenmarkt en de commerciële vastgoedmarkt.**
Bij bestaande erfpachtcontracten heeft grond geen zelfstandige financiële waarde. De grond en de opstal zijn vanaf uitgifte in erfpacht immers niet zelfstandig verhandelbaar. ‘Eigendom belast met erfpacht’ (de blote eigendom) en het ‘zakelijk recht van erfpacht’ zijn wel verhandelbaar waardoor beide financiële waarde hebben, marktwaarde zo u wilt.

De vraag die de gemeente uw commissie had moeten stellen, betreft dus het ontwikkelen van een rekenmethode en parameters voor het vaststellen van de waarde van haar bezit, de blote eigendom. (De naam die de gemeente voor uw commissie heeft bedacht is hierdoor al misleidend en zou u moeten wijzigen in bijvoorbeeld 'commissie waarde bloot eigendom gemeente Amsterdam').

Van belang is dat de waarde van de blote eigendom en de waarde van het erfpachtrecht tezamen altijd de waarde van de volle eigendom vertegenwoordigen. In de optelling van beide waarden kan geen sprake zijn van over- of onderwaarde ten opzichte van vol eigendom. Vol eigendom is immers bij wet de meest omvattende vorm van eigendom welke de waarde van het genot van de gehele onroerende zaak vertegenwoordigd. De waarde van de blote eigendom en de waarde van het erfpachtrecht zijn dus 'communicerende vaten', hetgeen betekent dat uw commissie door een uitspraak te doen over de waarde van de blote eigendom, tevens een uitspraak doet over de waarde van bestaande erfpachtrechten. Omdat uw commissie gevraagd is over een rekenmethode en parameters te adviseren die voor de gehele Amsterdamse markt zullen worden toegepast, loopt u het risico van marktverstoring en als gevolg daarvan mogelijke schade voor erfpachters.

E. **Het is het exclusieve recht van contractpartijen om afspraken te maken over vermogensverdeling en eventuele wijzigingen hierin. Een belangrijk deel van uw opdracht (de randvoorwaarde dat uw advies voorziet in verschillende waarde ontwikkeling per buurt), dient u dan ook te verwerpen.**
De vergoeding die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de erfpacht (de canon), is wettelijk slechts een facultatieve verplichting. Het ontbreken van enige contractuele canonbetaling is mogelijk, evenals een canon die gelijk staat aan de waarde van de volle eigendom van de onroerende zaak en alles wat hier tussenin ligt. Deze contractuele verhouding in vermogensverdeling tussen bloot eigenaar en erfpachter wordt bij uitgifte van de erfpacht en stichting van de opstallen bepaald en wordt door de individuele contractuele verhouding beheerst. Het moge duidelijk zijn dat in geval van een heel klein canonbedrag (€ 1,-) de financiële waarde van de blote eigendom zeer beperkt is en omgekeerd dat in geval van zeer hoge canon de financiële waarde van het erfpachtrecht zeer beperkt is. Het is echter aan contractpartijen om bij uitgifte van de erfpacht hierover te onderhandelen. Aangezien de marktwaarde van vastgoed in de regel de intrinsieke waarde overstijgt, betreft de vraag die aan uw commissie voorligt de verdeling van 'goodwill' (en in uitzonderlijke gevallen 'badwill') tussen gemeente en erfpachter. Als eenzijdig ingestelde commissie (hierover later meer) kan en mag uw advies in de tussen contractpartijen onderhandelde vermogensverhouding geen wijziging aanbrengen. Een residuele rekenmethode, in welke vorm dan ook, doet dit wel.

F. Waardestijging van de blote eigendom is voor de gemeente slechts realiseerbaar indien en voor zover de onderhandelde erfpachtbepalingen wijziging of herziening van de canon toe laten.
De gemeente roept veelvuldig dat het haar beleid is om door canonherzieningen de waardestijging van de grond aan de gemeenschap toe te laten komen. Hiermee wil ze een inbreuk op de contractuele (vermogens) verhouding tussen gemeente en erfpachter

legitimeren. Ze onderstreept dit nog eens door veelvuldig te roepen dat dit beleid democratisch tot stand is gekomen. Door tevens een residuele rekenmethode toe te passen bij wijziging en herziening van de canon, wordt de vermogensverhouding van de erfpachtovereenkomst eenzijdig aangetast.

De erfpachter heeft ook financiële verwachtingen en doelstellingen met de erfpachtovereenkomst. En daar waar nodig zal er ook een (democratische-) discussie aan de keukentafel van de erfpachter plaats vinden. De erfpachter kan met evenveel recht een omgekeerde residuele rekenmethode toepassen bij wijziging en herziening van de canon.

Vast staat dat nog in Erfpachtakten, nog in Algemene Bepalingen deze doelstelling van gemeentelijk beleid is opgenomen. Net zo min als dat de financiële doelstellingen van de erfpachter in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen. Uw commissie dient dit beleidsdoel van de gemeente dan ook terzijde te schuiven voor uw advies, omdat de erfpachter niet gebonden is aan dit gemeentelijk beleid.

Daarbij mag het advies van uw commissie geen vervanging van gerechtelijke uitspraken over de erfpachtvoorwaarden tot gevolg hebben. Zo heeft het Gerechtshof Amsterdam inmiddels bepaald dat de gemeente bij herziening niet eenzijdig nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing had mogen verklaren, waardoor bijvoorbeeld de canon ook in het tweede tijdvak niet kan worden geïndexeerd. Uw rekenmethode kan dan niet op andere wijze alsnog dit vermeende verlies van de gemeente compenseren. De gemeente dient haar ‘baseline’ aan gerechtelijke uitspraken aan te passen.

G. **Indien uw commissie zich wil positioneren als zijnde onafhankelijk van de gemeente, dan dient uw commissie zich open te stellen voor evenredige vertegenwoordiging van de zijde van de erfpachters.**
Zowel bij het tot stand komen van het concept startdocument en de opdrachtformulering hierin aan uw commissie, als bij de voordracht van de leden van uw commissie zijn erfpachters in het geheel niet gekend, laat staan dat ze hier noemenswaardige invloed op hebben gehad. Op het moment van schrijven van deze brief is de samenstelling van uw commissie voor ons onbekend. De input die onder andere SEBA heeft gegeven (brief 8 december 2014) is door de gemeente tot op heden onbeantwoord gebleven. Wij gaan er hierom vooralsnog vanuit dat onze voornaamste bezwaren zullen worden overgenomen in het definitieve startdocument.

Ten onrechte wordt overigens in het startdocument gesteld dat SEBA slechts 650 erfpachters vertegenwoordigt. In de statuten van SEBA is bepaald dat de stichting tot doel heeft om de belangen te behartigen van alle erfpachters van de gemeente Amsterdam. Het genoemde aantal heeft betrekking op die erfpachters die zich hebben geschaard achter de bodemprocedure die SEBA sinds 2010 voert over het huidige herzieningenbeleid. SEBA heeft daarnaast in 2013 36.000 handtekeningen verzameld om een referendum mogelijk te maken over de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtsysteem. Maar dit terzijde.

Het Gerechtshof Amsterdam heeft in haar uitspraak van 23 september 2014 in de SEBA procedure onder andere overwogen: *"Indien SEBA c.s. menen dat de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden wijziging behoeven in de door hen gewenste zin, dienen zij daarover in onderhandeling te treden met de gemeente."* SEBA is het op dit punt volledig met het hof eens. De gemeente echter, weigert al vanaf 2009 om met SEBA in onderhandeling te treden, hetgeen de directe aanleiding is geweest voor SEBA voor het starten van de bodemprocedure.

Het moge u duidelijk zijn dat SEBA van mening is dat de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam grote wijziging behoeven. De huidige erfpachtvoorwaarden bevatten hierbij een aantal ernstige systeemfouten waarbij de gebruikte rekenmethoden niet prudent zijn. SEBA is van mening dat erfpachtvoorwaarden van de gemeente Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig[1] dienen te zijn. Gelukkig zijn inmiddels ook de collegepartijen en het college van B&W tot de conclusie gekomen dat het huidige erfpachtsysteem niet duidelijk en onvoldoende transparant is. Reden om over te stappen op een systeem van eeuwigdurende erfpacht.

Het is betreurenswaardig dat het college kenbaar heeft gemaakt ook op dit moment helemaal niet in onderhandeling te willen treden met SEBA over wijziging van het erfpachtsysteem[2]. Bij de inrichting van het wijzigingsproces is er in het geheel geen onderhandelingspositie gecreëerd voor SEBA of enig andere vertegenwoordiger van erfpachters. Consultatie is vrijblijvend en volstrekt onvoldoende om te kunnen spreken van een evenwichtig proces, laat staan van enige vorm van onderhandeling tussen (vertegenwoordigers van) contractpartijen.

Het college heeft er dit keer voor gekozen om het proces van wijziging van het erfpachtsysteem volledig bestuurlijk te houden en in 2016 aan de gemeenteraad alleen het definitieve besluit van de stelselwijziging en de implementatie voor te leggen. Hiermee wordt € 2,5 miljoen gemeenschapsgeld uitgegeven zonder dat duidelijk is of er wel voldoende draagvlak is voor de uitgangspunten voor deze vernieuwing en de overstapregeling, zoals deze zijn geformuleerd in het startdocument, en zonder dat burgers de mogelijkheid hebben gekregen om in een vroegtijdig stadium deze uitgangspunten ter discussie te stellen door middel van een referendum. Zoals SEBA in haar reactie op het concept start document heeft aangegeven zijn de uitgangspunten van dit collegevoorstel, zoals het nu is, vergelijkbaar aan het voorstel van het vorige college. Zonder herijking van de uitgangspunten uit het startdocument zal tenminste één van de belangrijkste bezwaren – dat de canon bij herziening/overstap wordt vastgesteld aan de hand van een zogenaamde "residuele grondwaardeformule" - die aanleiding waren voor het erfpachtreferendum, niet worden weggenomen in het uiteindelijke collegevoorstel.

H. **Door aanvaarding van de geformuleerde opdracht conformeert u zich aan het Grondprijsbeleid van de gemeente.**
Over het kader waarbinnen het advies van uw commissie over de rekenmethode zich moet bevinden, schrijft het concept startdocument voor: *"Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkelingen) in de stad zoals nu ook in het Grondprijsbeleid."* In het huidige

Grondprijsbeleid, met inbegrip van de gemeentelijke aanbieding bij canonherziening en tussentijdse wijziging, wordt de grondprijs (voor de meeste bestemmingen) door middel van de genormaliseerde residuele grondwaardemethode bepaald. Het gestelde kader aan uw commissie is voor SEBA dan ook onacceptabel, nog los van de keuzes die u als commissie hierbinnen maakt. Een voorstelling van zaken dat uw commissie met dit kader 'onafhankelijk' zou kunnen adviseren is dan ook onjuist.

Indien uw commissie voor bestaande erfpachtrechten een rekenmethode adviseert die in de uiteindelijke uitwerking kan worden gekwalificeerd als een "residuele grondwaardeformule", zal dit ertoe leiden dat bij overstap de gemeente door verhoging van de canon de waardestijging afroomt.

I. **Niet alleen theoretisch advies over rekenmethode en parameters.**
Uw commissie is gevraagd om advies te geven over een rekenmethode en over de hoogte van de te gebruiken parameters, terwijl de erfpachtvoorwaarden van het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht niet bekend zijn. Deze zijn, conform de planning van de gemeente, pas maanden na afronding van uw adviesopdracht in eerste concept beschikbaar. Indien uw commissie, anders dan de feitelijke situatie, van mening is dat in het huidige systeem de grondslag voor de canonberekening niet de waarde van de grond is op basis van uitgifte in volle eigendom, dan kunt u geen advies geven zolang niet duidelijk is hoe de nieuwe erfpachtvoorwaarden er precies uit gaan zien. Het ontbreekt u tot die tijd eenvoudigweg aan voldoende feitelijke gegevens. Op slechts een theoretische exercitie van uw commissie zit niemand te wachten. Beter is het dan om met uw conceptadvies te wachten totdat de concept erfpachtvoorwaarden gereed zijn en uw advies ook pas definitief te maken op het moment dat het college de nieuwe erfpachtvoorwaarden definitief vaststelt.

U zult in uw advies ook de feitelijke marktomstandigheden in Amsterdam van de afgelopen decennia moeten meenemen, bijvoorbeeld het vrijwel volledig ontbreken van prijsverschillen tussen woningen in vol eigendom en, al dan niet vooruitbetaalde, voortdurende erfpacht.[3]

Ook zult u mee moeten nemen dat de huidige erfpachtvoorwaarden niet voldoen aan de Criteria voor financierbaarheid van particuliere erfpacht en niet aan de Bancaire richtlijn voor nieuw uit te geven erfpachtrechten. Eén van de belangrijke redenen waarom de gemeente aan deze stelselwijziging is begonnen. Marktpartijen en niet in de laatste plaats de banken hebben de verwachting uitgesproken dat ook overheden op de kortst mogelijke termijn hun erfpachtvoorwaarden aanpassen aan de Criteria en de Bancaire richtlijn. Zo niet, dan komt op afzienbare termijn de financierbaarheid van Amsterdamse erfpacht in gevaar. Het moge duidelijk zijn dat mede met dit 'zwaard van Damocles' boven de markt er geen sprake kan zijn van echte 'vrijwilligheid' bij de overstapregeling. Banken zullen kopers in toenemende mate gaan dwingen over te stappen op het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht, waardoor de verkopers de financiële gevolgen hiervan zullen ondervinden. De gemeentelijke grondmonopolist mag deze gewijzigde omstandigheid niet uitbuiten.

Het door het college voor deze stelselwijziging gepercipieerde waardeverschil tussen vol eigendom, eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht is een slag in de lucht, is strijdig met marktgegevens en heeft tot op heden nooit enige weerslag gehad in gemeentelijk grondprijsbeleid. Vast staat dat de gemeente sinds decennia bij uitgifte in erfpacht de grondprijzen residueel berekend op basis van vol eigendom en zonder afslagen te maken voor beperkingen in de erfpachtvoorwaarden. Grondprijzen zijn door de gemeentelijke grondmonopolist bij uitgifte dus boven de marktwaarde vastgesteld, waardoor er op dit moment in ieder geval geen aanleiding is voor een aanpassing hiervan naar boven. Eerder zou het door de erfpachters teveel betaalde moeten worden verdisconteerd.

J. **Geïnformeerd advies**
In het concept startdocument staat beschreven dat uw commissie zelf kan bepalen hoe u zich organiseert. Om u met duidelijke argumenten tot een geïnformeerd advies te laten komen, willen wij u niet alleen langs deze weg, maar ook in persoonlijke gesprekken met u vakinhoudelijk van gedachten wisselen. Daarnaast kunnen wij u van de nodige (onderzoeks-) documenten voorzien. Nu erfpachters niet zijn betrokken bij de samenstelling van uw commissie willen wij ten minste het concept advies van commentaar kunnen voorzien voordat deze openbaar wordt gemaakt.

De opdracht aan de commissie

Wij zullen puntsgewijs de vraagstelling aan uw commissie van commentaar voorzien.

1. Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?

Deze vraagt dient u te verwerpen. Bij bestaande erfpachtrechten heeft grond geen waarde, want deze grond is niet zelfstandig verhandelbaar. Voor zover met het begrip *'grondwaarde'* de waarde van de blote eigendom wordt bedoeld, dient dit begrip eenduidig gebruikt te worden. Voor de te gebruiken methode van waardering heeft begripsverwarring grote consequenties.

Indien, en voor zover de gemeente met de toevoeging *'(afkoopsom 50 jaar)'* wil suggereren dat de gemeente tot op heden het begrip grondwaarde heeft gebruikt als zijnde de netto contante waarde van 50 jaar canonbetalingen, dan is dit onjuist. De grondwaarde wordt in het Grondprijsbeleid bepaald aan de hand van de zogenaamde genormaliseerde residuele grondwaardemethode. In de formule voor vooruitbetaling voor 50 jaar neemt de gemeente een additionele vergoeding op waardoor de gemeente schadeloos gesteld wordt voor derving van canon[4]. De schadeloosstelling wordt volgens de afkoopinstructie zo gekozen, dat de netto contante waarde van de canon en afkoopsom voor de periode van 50 jaar gelijk is aan de grondwaarde[5]. Deze berekeningswijze in het huidige systeem is niet prudent, omdat de gemeente door de schadeloosstelling de grondwaarde feitelijk verhoogt gelijk met de restwaarde van de blote eigendom aan het einde van het tijdvak van 50 jaar. De consequentie hiervan is dat

vooruitbetaling van de canon een verhoging van de waarde van de onderliggende onroerende zaak impliceert. Dit is onjuist.
De grondwaarde is residueel afgeleid uit de marktwaarde van vol eigendom[6]. Alle toekomstverwachtingen (waaronder toekomstige inflatieverwachting) zijn al verwerkt in de grondwaarde bij uitgifte. De 'grondwaarde' door vooruitbetaling is dus opeens meer waard dan de residueel bepaalde grondwaarde bij uitgifte. De berekeningswijze is intern inconsistent en daarmee niet prudent.
De gemeente Rotterdam heeft bij afkoop bijvoorbeeld wel rekening gehouden met de restwaarde van de blote eigendom aan het einde van een tijdvak van 50 jaar.

Indien uw commissie van bestaande erfpachtrechten eenzijdig de 'grondwaarde' vaststelt, betekent dit feitelijk een canonherziening van het bestaande voortdurende recht bij overstap. Het college wil met deze opdracht kennelijk de tienduizenden CHETs[7] van de afgelopen decennia alsnog corrigeren en naar haar hand zetten. Door de canonherziening nogmaals over te doen vervalt iedere rechtszekerheid voor bestaande erfpachters.

Indien uw commissie toch besluit om deze vraag te beantwoorden, dan dient de door u geadviseerde rekenmethode de waarde van het bloot eigendom te allen tijde af te splitsen van de waarde van het volle eigendom van de onderliggende onroerende zaak. Uw methode dient dus tevens de waarde van het bijbehorende erfpachtrecht te vermelden. Op deze wijze kan een onafhankelijke derde partij toetsten of er sprake is van over- of ondermaat bij de verdeling van de totale waarde en of de toegerekende waarde aan het erfpachtrecht strookt met vergelijkende transactieprijzen. Voor de markt van erfpachtrechten bestaat immers wel een courante markt in Amsterdam.

De verdeling van de totale waarde tussen de blote eigendom en het erfpachtrecht dient plaats te vinden op basis van de Erfpacht- cq Eigendoms Quote (EQ). Indien uw commissie hierbij af wil wijken van de contractuele EQ bij uitgifte in erfpacht, dan dient u gemotiveerd aan te geven waarom u voor een bepaalde hoogte van de quote kiest. In geval de EQ bij uitgifte niet te achterhalen valt, is het consensus percentage dat deskundigencommissies hanteren 22,5%[8] (aandeel blote eigendom of grondaandeel).

Voor de depreciatie voor beperkingen in het genot van de zaak door de erfpachtbepalingen en gebondenheid van partijen wordt door deskundigencommissies in consensus 40% aangehouden. Let wel, in het eerste tijdvak is de grondslag voor canonberekening (de grondwaarde) niet gedeprecieerd. Erfpachters betalen in het eerste tijdvak hierdoor momenteel te veel canon, namelijk ook voor het niet geleverde gedeelte van de zaak. Dit is een systeemfout in het huidige erfpachtsysteem.

Het canonpercentage is de maatschappelijk verantwoorde (reële) rendementseis die de gemeente stelt nodig te hebben als vergoeding voor het gebruik van haar bezit. Over de hoogte hiervan is geen vakinhoudelijke discussie te voeren, dit is een politieke discussie. De bandbreedte waarbinnen het canonpercentage zich dient te bewegen staat wel open voor vakinhoudelijke discussie. Zeer lange termijn empirisch onderzoek van prof. Eichholtz – Herengrachtindex – laat zien dat de huizenprijzen in Amsterdam vanaf 1628 gemiddeld 0,25% boven de inflatie zijn gestegen (tussen -/- 2,6 en +3,2% per jaar in

verschillende perioden). Dit impliceert een reële rendementseis van 0,25%. Empirisch onderzoek van prof. Piketty laat zien dat inkomensgroei per hoofd van de bevolking over de lange termijn 0,8% bedraagt en in de westerse wereld niet langdurig boven de 1,5% is geweest[9]. Voor Nederland ziet hij geen afwijkingen in de data om deze conclusie bij te stellen. Een reële rendementseis tussen de 0,25 en 1,5% is maatschappelijk verantwoord, waarbij 0,8% een goed lange termijn evenwichtpercentage is, $r=g$[10] in de formule van Piketty.

Door het risicoloze karakter van de grondexploitatie door de gemeente in erfpacht is er geen opslag voor debiteuren- of andere exploitatierisico's te rechtvaardigen. De administratieve kosten dienen niet in het percentage te worden opgenomen, maar separaat in rekening te worden gebracht bij de erfpachter. Hierin mogen alleen de kosten die de gemeente maakt ten nutte van de erfpachtrechten in rekening worden gebracht.

2. Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes?

Deze vraag mag uw commissie niet slechts theoretisch beantwoorden, omdat de erfpachtpraktijk in Amsterdam tot een tegenovergesteld antwoord leidt.
Indien er in het verleden prudent was gerekend, dan zou een verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar voor voortdurende erfpacht redelijk zijn. Echter, gegeven het grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes, is dit niet het geval (zie alinea 2 onder vraagstelling 1). Bij de deelvragen a, b en c is dus geen sprake van een verschil

a. Welk deel van het verschil ontstaat door de het vervallen van canonherziening einde tijdvak?

Tegen de mogelijkheid van canonherziening einde tijdvak loopt een bodemprocedure, welke momenteel in cassatie aan de Hoge Raad voor ligt. Uw rekenmethode kan niet op andere wijze alsnog de uitkomst van deze juridische procedure voor de gemeente compenseren. De gemeente dient haar 'baseline' aan gerechtelijke uitspraken aan te passen. Aangezien bij de grondprijsbepaling geen rekening is gehouden met erfpachtvoorwaarden (waaronder de herzieningsbepaling), heeft het laten vervallen van deze bepaling geen invloed op de afkoopsom. In de toekomst zou de gemeente bij de grondprijsbepaling rekening moeten houden met de beperkingen van de (eeuwigdurende) erfpacht en de gebondenheid van partijen en de grondprijzen (en daarmee de afkoopsom) hiervoor moeten depreciëren. Dit gebeurt in het grondprijsbeleid bij uitgifte nu niet.

b. Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?

Ook hier geldt dat bij de grondprijsbepaling geen rekening is gehouden met contractuele beperkingen. Deze vraag is ook uitsluitend relevant indien het

toegestane bouwvolume van het bestaande erfpachtrecht kleiner is dan het toegestane bouwvolume volgens het vigerende bestemmingsplan. Voor bestaande bouw (m.n. woningen) is het vigerende bestemmingsplan veelal gelijk aan de bestaande bouwvolumes in de stad. De gemeente mag hier haar publieke taak (toegestaan volume bestemmingplan) en haar privaatrechtelijke taak (toegestaan volume erfpachtrecht) niet vermengen.
Deze vraag is dus met name aan de orde bij commerciële bestemmingen. Voor deze groep wil de gemeente de canon of afkoopsom ook bij volume uitbreiding blijven wijzigen en is de vraag dus niet aan de orde.

c. Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?

De gemeente heeft bij uitgifte in erfpacht altijd gedifferentieerde grondprijzen per bestemming en buurt (bouw blok) gehanteerd. De canon en afkoopsommen van bestaande voortdurende erfpachtrechten zijn dus al gedifferentieerd. De prijzen die worden betaald voor bestaande erfpachtrechten zijn hierop afgestemd.
Bij gelijkblijvende bestemming is er geen verschil.
De vraag of prijsstijgingen per buurt moeten leiden tot een tussentijdse canonherziening is niet anders dan de algemene vraag die bij vraag 1 is becommentarieerd. De contractuele vermogensverhoudingen beheersen de bestaande erfpachtovereenkomsten. Uw commissie dient de buurtvraag te verwerpen.

3. Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?

Ook hier geldt dat uw commissie deze vraag niet slechts theoretisch mag beantwoorden, omdat de erfpachtpraktijk in Amsterdam tot een tegenovergesteld antwoord leidt. Indien er in het verleden prudent was gerekend, dan zou een verschil tussen de prijs bij verkoop van de grond en de afkoopsom voor 50 jaar voor voortdurende erfpacht redelijk zijn. Echter, gegeven het grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes, is dit niet het geval (zie alinea 2 onder vraagstelling 1).

4. Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?

Aangezien de betaalde afkoopsommen vanaf 2000 voor een tijdvak gelijk zijn aan de grondwaarden, kan de canon worden berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage en de cumulatieve indexatie vanaf het moment van afkoop. Voor tussentijdse afkoop kan de canon voorafgaand aan het moment van afkoop worden vermenigvuldigd met de cumulatieve indexatie vanaf dat moment. In de periode voor 2000 was de afkoopsom voor een tijdvak van 50 jaar veelal hoger dan de grondwaarde. In die gevallen kan de canon niet worden bepaald uit de afkoopsom en dient de oorspronkelijke berekening van de afkoopsom teruggerold te worden en dient de aanvangscanon vervolgens met cumulatieve indexatie vermenigvuldigd te worden.

5. **Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexering adviseert de commissie?**

Het argument om te indexeren is om de kasstroom aan canonbetalingen voor de gemeente (in meer of mindere mate) waardevast te maken. Dit is redelijk indien de gemeente zeer langdurig niet over de grond kan beschikken. Dit is het geval bij erfpacht voor onbepaalde tijd. Indexatie is dus alleen aan de orde indien het gehanteerde canonpercentage een reële rendementseis betreft.

Een tweede systeemfout in het huidige systeem, waarin niet prudent wordt gerekend, is dat de gemeente een nominaal canonpercentage hanteert[11] en vervolgens deze jaarlijks indexeert[12] (CBS cpi -/- 1%). Voor de AB1966 en de AB1994 geldt een vijfjaarlijkse indexatie.

De reden waarom de gemeente met de invoering van de AB2000 een korting van 1% op de inflatie gaf, is dat op deze wijze de Netto Contante Waarde van de canon einde tijdvak zou uitkomen op ca. 60% van de 'schaduw grondwaarde' aan het einde van het tijdvak[13]. Door toepassing van 40% depreciatie (door deskundigen gebruikelijk gehanteerd en tot 2011 ook gemeentelijk beleid bij canonherzieningen) zou canonherziening voor een volgend tijdvak dan geen grote canonsprong tot gevolg hebben. Erfpachters zouden dan veel eerder de gemeentelijke aanbieding accepteren in plaats van een herziening door deskundigen te laten uitvoeren. Deze korting op de inflatie is dus niet inwisselbaar voor een hogere aanvangscanon, hoewel dit rekenkundig wel juist zou zijn als men een bepaalde waarde anders wil verdelen in periodieke betalingen.

De derde systeemfout in het huidige systeem is, dat de grondwaarde bij uitgifte niet wordt gedeprecieerd voor de beperkingen van de erfpachtbepalingen en de gebondenheid van partijen. In het eerste tijdvak wordt dus canon betaald over het gedeelte van het genot van de onroerende zaak dat door de gemeente niet geleverd wordt (beperkingen in het genot van de onroerende zaak door de beperkingen in de erfpachtbepalingen en de gebondenheid van partijen). De indexatie vindt in het huidige systeem plaats over een te hoge canongrondslag (167%).

6. **Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?**

Gezien de eerder genoemde grote systeemfouten in het huidige systeem en de hierbij gehanteerde niet prudente berekeningswijzen, maakt dat erfpachters in beginsel aanspraak hebben op compensatie door de gemeente. Deze aanspraak is per individueel geval verschillend en ingewikkeld doordat er in de tussentijd ook juridische handelingen hebben plaatsgevonden (aktes zijn gepasseerd etc.).

Het overgrote deel van de bestaande 400.000 woningen met erfpacht zijn appartementsrechten. Om andere algemene bepalingen van toepassing te maken op in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten, is de medewerking van alle

appartementseigenaren - en in beginsel ook van hun hypothecaire financiers - binnen een complex vereist. Dit is het gevolg van de tot medio 2014 door de gemeente Amsterdam gekozen volgorde van uitgifte in erfpacht en splitsing in appartementsrechten. Het kan niet zo zijn dat in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden omdat één of meer buren niet kunnen of willen overstappen, bijvoorbeeld om financiële redenen. Een realistische overstapmogelijkheid voor iedere individuele erfpachter moet één van de uitgangspunten voor de conversie naar het nieuwe stelsel zijn.

Een pragmatische oplossing is om iedere erfpachter de mogelijkheid te geven om op basis van zijn huidige canon over te stappen op het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht. Voor al afgekochte rechten geldt dan dat de canon eeuwigdurend is afgekocht. Wij noemen dit 'kapstok over'.

7. Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsommen aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

Op dit moment kan de canon alleen stijgen door bestemmingswijziging of volumewijziging. Bij een laagwaardigere bestemming of kleiner volume blijft de canon gelijk. Bij rechten met afkoopsommen die een kleiner volume of een laagwaardigere bestemming krijgen, wordt nu in sommige gevallen door de gemeente compensatie gegeven door het tijdvak te verlengen. Het is eerlijker, duidelijker en transparanter om wijzigingen omhoog en naar beneden door te voeren in de te betalen canon en afkoopsom vanaf het moment van wijziging.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

---

[1] Minimale criteria voor transparante consumentvriendelijke erfpachtrechten voor wonen http://www.erfpachtinamsterdam.nl/Minimale%20criteria%20voor%20transparante%20consumentvriendelijke%20erfpachtrechten.pdf

[2] Beantwoording College op schriftelijke vragen [redacted] 5 december 2014:
"Het Hof Amsterdam heeft geen overleg tussen SEBA en de gemeente opgedragen maar enkel geen gehoor gegeven aan het verzoek van SEBA om de bestaande rechtsverhouding tussen de erfpachter en de gemeente te wijzigen. Om een overeenkomst te wijzigen, licht het Hof Amsterdam ten overvloede toe, dienen partijen onderling overeenstemming te verkrijgen. Het college ziet, gezien de lopende rechtszaak, op dit moment dan ook geen reden om met de SEBA hierover te onderhandelen. Na een einduitspraak in deze zaak zal het college

opnieuw bezien of een dergelijk overleg opportuun is. In het geval dat een dergelijk overleg zal plaatsvinden zal het college vanzelfsprekend zorgvuldig omgaan met de belangen van erfpachters. Het college benadrukt dat betreffende de vernieuwing van de erfpacht de visie en input van alle belanghebbenden, waaronder ook de SEBA, zal worden gevraagd."

[3] O.a.Masterscriptie Erfpacht W.J. de Goeij augustus 2006

[4] AB2000 artikel 10 lid 2

[5] Instructie voor de berekening van afkoopsommen:
"1. Afkoopsom bij aanvang en gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 jaar.
a Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde."

[6] Handleiding Grondprijsbepaling
Pag 7 "Grondpijsbepaling: De grondprijs wordt voor de meeste bestemmingen door middel van de residuele benadering bepaald. In deze benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de bestemming en de stichtingskosten ervan. …"
Pag 8 "Residuele benadering: De grondprijzen worden met de genormeerde residuele methodiek berekend. Het uitgangspunt van deze methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is tussen de genormeerde commerciële waarde (de verkoopprijs of beleggingswaarde) en de genormeerde stichtingskosten (dus exclusief grondkosten) van een object. …" "De verkoopwaarde bij woningen in de marktsector bepaalt de marktwaarde (bij nieuwbouw de vrij-op-naam-prijs) per m2 gebruiksoppervlak (gbo) per blok. De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen (hierdoor is de methode "genormeerd"). "
Pag 72 "Vrij-Op-Naam: De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een Vrij-Op-Naam-prijs. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen (dus ook BTW, maar exclusief bouwrente)."

[7] CHET: Canon Herziening Einde Tijdvak

[8] Ook de gerechtelijke deskundigencommissie in de Honnebier zaak gebruikte 22,5%

[9] Thomas Piketty – Capital in the Twenty-First Century p. 93-94
"At a global level, the average rate of growth per capita output was 0,8 percent per year from 1700 to 2012, or 0,1 percent in the period 1700-1820, 0,9 percent inn 1820-1913, and 1,6 percent in 1913-2012. We find the same average growth rate – 0,8 percent – when we look at the world population 1700-2012. (…) The details are important. The key point is that there is no historical example of a country at the world technological frontier whose growth in per capita output exceeded 1,5 percent over a lengthy period of time. If we look at the last few decades, we find even lower growth rates in the wealthiest countries: between 1990 and 2012, per capita output grew at a rate of 1,6 percent in Western Europe, 1,4 percent in North America, and 0,7 percent in Japan. It is important to bear this reality in mind as I proceed, because many people think that growth ought to be at least 3 or 4 percent per year. As noted, both histoty and logic show this to be illusory."

[10] In de originele brief is hier per abuis p=q opgenomen in plaats van r=g; waarbij r staat voor het reële continue rendement op kapitaal en g staat voor de reële groei van het nationale inkomen

[11] AB2000 artikel 7 lid 1: *"Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is."*

[12] AB2000 artikel 7 lid 4: *"De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule: a/b minus 0,01, waarin voorstelt: de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut; de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar."*

[13] Voorbeeld: De schaduwgrondwaarde stijgt met inflatie, gemiddeld 2% per jaar. Na 50 jaar is de waarde: huidige grondwaarde*(1,02)^50 = 2,69*huidige grondwaarde. De NCW van de canon is bij aanvang gelijk aan de huidige grondwaarde. De canon wordt gemiddeld geïndexeerd met 2% -/- 1% = 1% per jaar vanaf jaar 2. Na 50 jaar is de waarde: huidige grondwaarde*(1,01)^49 = 1,63*huidige grondwaarde. 1,63 / 2,69 = 60,5%
Gebruik van een ander inflatiepercentage geeft kleine afwijkingen: Gemiddeld 3,5% inflatie geeft 3,35 / 5,58 = 60,0%

Oneerlijk (1)

Tom Berkhout, professor of Real Estate Nyenrode Bussiness Universteit" />



Tom Berkhout, professor of Real Estate Nyenrode Bussiness Universteit" />
Tom Berkhout, professor of Real Estate Nyenrode Bussiness Universteit

pagina 8 - 9

Sommige zaken schijnen oneerlijker te zijn dan ze in werkelijkheid. Wat te denken van de erfpachtkwestie waarmee men in Amsterdam worstelt. Veel Amsterdamse erfpachters zijn immers al sinds jaar en dag ontstemd over de enorme verhogingen van de erfpachtcanon die ze daar regelmatig voor hun kiezen krijgen; of hebben gekregen. Neem daarbij de folkloristisch aandoende klucht – iets anders kan ik het niet noemen – om de waarde van de erfpachtgrond vast te stellen en zie, het geheel krijgt bijna feodale trekjes. Maar daaraan lijkt nu een einde te komen. Volgend jaar mogen zo'n 130.000 Amsterdamse particuliere huiseigenaren zich, als er Statenverkiezingen worden gehouden, vóór of tegen de erfpacht verklaren. De uitkomst lijkt op voorhand al duidelijk. En dat zou kunnen betekenen dat de erfpachters de grond mogen kopen waarop hun eigendom staat. Gerechtigheid; eindelijk. Zo kan er een einde komen aan die slepende discussie over de Amsterdamse erfpacht, de politieke haverkist waarop de Amsterdamse PvdA als jaloerse bok zat. Datzelfde object bleek immers een heuse schatkist: de erfpacht levert de gemeente Amsterdam een slordige, bijna verslaven - de geldstroom op van 200 miljoen euro per jaar. En daarmee kun je heel wat 'leuke' dingen doen, zoals critici vaak smalend opmerken. Zeker als gemeenten straks ook zorgtaken moeten overnemen van de overheid.

Maar is het nu zo onrechtvaardig en oneerlijk wat er gebeurt, gebeurde en staat te gebeuren? Daartegen kun je verschillend aan kijken. In Nederland wordt de positie van een grond- en gebouweigenaar beschermd en dat is een recht dat we moeten koesteren. Erfpacht nu is een civielrechtelijke figuur die we al heel lang kennen. De spelregels voor eigendom en erfpacht vinden we in het Burgerlijk Wetboek, dat overigens ook veel vrijheid laat: partijen mogen veel zelf regelen in contracten. Zo is het in wezen goed geregeld. Wie van de gemeente Amsterdam grond pacht, wordt geacht te weten waaraan hij begint. Als het dan achteraf blijkt tegen te vallen, kan de gemeente met recht zeggen: 'Dit had u kunnen weten.' Eerlijk is eerlijk. Aan de andere kant behoort een gemeente

de belangen van haar burgers te respecteren. Daarbij past niet een beeld van een erfverpachter die erfpachters onnodig en ineens met zware verhogingen opzadelt; althans in de ogen van erfpachters. Ik haast mij een nuance aan te brengen: sommige particuliere erfverpachters pesten op slinkse wijze hun erfpachters weg als zich lucratiever mogelijkheden aandienen – zeker, daarvan zijn schrijnende gevallen bekend – maar niet alle erfverpachters zijn over eenzelfde kam te scheren. Het blijft een enerzijds-anderzijds-discussie: erfpachters hebben de vrijheid hun woning te verkopen als de (hoogte van de) erfpacht hun niet aanstaat. Maar als ze dan een stevig verlies moeten nemen, doordat de erfpacht de verkoopprijs drukt, komt het beeld wat anders over. Dus: wat is nu eerlijk en oneerlijk? Moeilijk te zeggen. Als het referendum uitmondt in een eerlijke koopsom van de grond, is het voor de Amsterdammers te hopen dat hun overheid de ontvangen afkoopsommen goed investeert. Anders krijgen ze de afgekochte erfpachtcanon in de vorm van een verhoogde OZB opnieuw voor hun kiezen. En dat zou pas écht oneerlijk zijn.

reacties naar t.berkhout@nyenrode.nl

Dit artikel werd gepubliceerd in Vastgoedmarkt op Donderdag 15 mei 2014, pagina 8 - 9