BE/JZ, 13 december 2010

Verslag van BE/JZ, 15 november 2010

Aanwezig:, [redacted] (notulist)

1) Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat

Ahold ([redacted]
10 mei + 7 juni'10: Er is een brief gestuurd aan de advocaat van Ahold. Het voorstel van Ahold was niet acceptabel voor de Gemeente. Ahold kiest ervoor om nieuwe deskundigen aan te wijzen en de Gemeente behoudt haar huidige deskundigen. De advocaat van Ahold beraad zich hierop.
5 juli '10: Geen nieuwe ontwikkelingen
30 aug.: Bericht ontvangen van de wederpartij. Zij gaan niet akkoord met het voorstel van de Gemeente. De Gemeenteadvocaat stelt een akte op en het Hof zal beslissen inzake deze deskundigen zaak.
20 september + 18 oktober'10: idem
15 november'10: De gemeente advocaat heeft de akte ingediend. Ahold zal nieuwe deskundigen aanwijzen. De heer [redacted] wil niet meer meewerken in deze zaak.

[redacted] ([redacted]
10 mei + 7 juni'10: Bij het Hof is de Memorie van Antwoord ingediend en de verhinderdata doorgegeven.
5 juli'10 + 30 aug'10: Op 5 oktober 2010 wordt het pleidooi gehouden in Den Bosch.
20 september'10: idem
18 oktober + 15 november'10: Het vonnis is op 14 december 2010.

[redacted] [redacted]):
10 mei'10: Verjaring vorderingen opzoeken en afwachten bij het Hof. Het deskundigen advies is ingediend. Van beide partijen is er kritiek op het advies. Afwachten op reactie van het Hof.
7 juni'10: Het Hof heeft haar reactie uitgesteld.
5 juli '10: De reactie van het Hof is uitgesteld tot 22 augustus 2010.
30 aug.'10: Arrest van 6 juli aan deskundigen vragen om nader onderzoek te verrichten. Deze zaak staat op de rol van 30 november a.s.
20 september + 18 oktober'10: De stuitingbrieven met het rente overzicht worden binnenkort verzonden.
15 november'10: Eind november zullen de deskundigen de vragen van het Hof beantwoorden.

LM04 ([redacted] naar Canon herziening dossier ([redacted]
7 juni'10: De dagvaarding is nog niet uitgebracht.
5 juli '10: idem
30 aug'10: Dagvaarding uitgebracht
20 september'10: Mr. [redacted] heeft zich gesteld voor een aantal erfpachters.
18 oktober'10: de brief van [redacted] is ontvangen. De gemeente advocaat stelt voor [redacted] te melden dat de brief in goede orde is ontvangen en dat het standpunt van de gemeente niet veranderd is. Het wachten is nu op de uitspraak van de rechter.
15 november'10: De conclusie van antwoord is ontvangen en wordt vandaag overlegd.

Pakhuis ([redacted]

10 mei'10: De dagvaarding is uitgebracht. De Conclusie van Antwoord is nog niet ontvangen. De Gemeenteadvocaat stelt voor om deze zaak op de parkeerrol te zetten om procestechnische redenen.
7 juni'10: De Gemeente wacht de bevindingen af van de deskundigen van het Oosten.
5 juli '10: Het rapport van de deskundigen is ontvangen. De Gemeente heeft tot 27 augustus 2010 de tijd om haar commentaar te geven.
30 aug.'10: de Gemeente heeft reeds commentaar gegeven op het rapport van de deskundigen. Het wachten is op een reactie van de deskundigen.
20 september'10: idem
18 oktober'10: Het wachten is op het definitief rapport van de deskundigen.
15 november'10: het definitieve rapport van de deskundigen is binnen. Op 17 november is er overleg hierover.

[redacted]
8 februari'10 : Memorie van Grieven is verzonden. Afwachten Memorie van Antwoord wederpartij.
8 maart '10: vorige week is er overleg met Nauta Dutilh geweest over de definitieve versie van de memo.
10 mei+7 juni '10: De Gemeente heeft de akte ingediend bij het Hof. Wordt vervolgd.
5 juli '10: De wederpartij heeft ook een akte ingediend.
30 aug'10: We wachten op Arrest.
20 september + 18 oktober'10: idem
15 november'10: het Arrest is binnen, niet in het voordeel van de Gemeente. De Gemeenteadvocaat vraagt cassatie aan.

Telesquash [redacted]
10 mei + 7 juni'10: De lijst met 64 punten is opgestuurd, er is nog geen reactie ontvangen.
5 juli '10: De Gemeente heeft een kortgeding in deze zaak.
30 aug'10: Kort geding is onlangs geweest. Dat heeft de gemeente verloren, met die kanttekening dat de hoogte van de schadevergoeding naar beneden is bijgesteld.
20 september 2010: De gemeente beraadt zich op het al dan niet starten van een bodemprocedure. Om deze beslissing te nemen zal de gemeente vragen een externe onafhankelijke deskundige naar het taxatierapport te kijken en een oordeel te vormen over de vastgestelde schadevergoeding. Tevens wordt uitgezocht in hoeverre de WOZ waarde in het verleden is bijgesteld, of dat het iets is van het afgelopen jaar. De hemboog staat er immers al een tijdje.
18 oktober'10: [redacted] zal voorstellen aan [redacted] de suggestie van de gemeente advocaat op te volgen. De deskundige waarop de gemeente advocaat een beroep wil doen de taxatierapport nader te bekijken is dhr. [redacted]
15 november'10: het rapport is voorgelegd aan dhr. [redacted] Aan de hand van zijn conclusie wordt nagegaan of een bodemprocedure nodig is.

Renault garage [redacted]
10 mei'10: De dagvaarding wordt spoedig verstuurd.
7 juni'10: De dagvaarding is uitgebracht. Een reactie wordt spoedig verwacht.
5 juli'10: Memorie van Antwoord is ontvangen. Deze week beslist de rechter als er een comparitie komt.
30 aug.'10: op 3 september hebben [redacted] en [redacted] overleg over de Memorie van Grieven. 10 september hebben [redacted] en [redacted] overleg gevoerd over de conclusie van antwoord in conventie tevens houdende conclusie van eis in reconventie. Geconcludeerd werd dat dit stuk uit twee elementen bestaat (1) juridisch, veel overeenkomend met de SEBA procedure, waarbij wij erop vertrouwen dat Nauta hierover één en ander kan verwoorden en (2) financieel. Over het financiële aspect is er vrijdag 17 september een overleg geweest (van JZ aanwezig [redacted] en [redacted] 4 Oktober is er

een overleg met de gemeenteadvocaat er bij. 1 november is er comparitie, twee weken ervoor dient er te worden gereageerd op de eis in reconventie.
20 september 2010: idem
SvZ: intern overleg is geweest en overleg met Nauta. Nauta heeft Conclusie van Antwoord in reconventie ingediend. Comparitie vindt plaats op 1 november 2010.
18 oktober'10: Conclusie is ingediend.
15 november'10: de comparitie is geweest. De partijen komen er niet uit. De rechtbank is van mening dat het om een bestemmingswijziging gaat. Canonverhoging mag, maar tegen de prijs die toen gold. In samenspraak met de gemeenteadvocaat wordt een repliek opgesteld. Wordt vervolgd.

SEBA (stichting erfpacht beheer Amsterdam) ([redacted]):
In oktober 2009 is de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) opgericht. De stichting is opgericht naar aanleiding van een aantal door de gemeente uitgebrachte dagvaardingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Het voornaamste bezwaar van SEBA is gelegen in de vaststelling van de canon naar aanleiding van canonherziening einde tijdvak. SEBA is van mening dat de gemeente en de deskundigen rekening zouden moeten houden met de volgens hen historische achtergrond van het erfpachtstelsel.
SEBA heeft de gemeente op 27 januari 2010 gedagvaard. In de dagvaarding zijn ook 4 afzonderlijke erfpachters betrokken, namelijk

- [redacted] (Kinderdijkstraat [redacted]
- [redacted] (Kinderdijkstraat [redacted]
- [redacted] (Gerrit van der Veenstraat [redacted]
- [redacted] (Velazquezstraat [redacted]

Een volledig overzicht van de (ca 50) aangesloten erfpachters is bekend bij JZ/BE.

8 februari: [redacted] **plant afspraak** ter bespreking notitie met opmerkingen over de dagvaarding [redacted] **neemt contact op met Nauta** over de (on)mogelijkheid om de groep aangesloten erfpachters te beperken.
BE levert de dossiers van de vier erfpachters aan ten behoeve van Nauta.
8 maart: afgerond.
De dagvaarding over de aangesloten erfpachters is met Nauta besproken. De dossiers liggen nu bij Nauta en zij maakt de Memorie van Antwoord
10 mei'10: Wie zijn er allemaal aangesloten bij SEBA. Vanuit de Stichting is het duidelijk.
7 juni'10: Er is vooroverleg geweest met de advocaten van Seba. Memorie van antwoord is verstuurd aan Seba. Bij Seba zijn er 49 erfpachters aangesloten. [redacted] gaat na welke erfpachters er werkelijk zijn aangesloten bij de Seba en welke geschillen er lopen.
5 juli '10: De comparitie wordt om 15.00 uur gehouden op... [redacted] heeft een notitie geschreven aan de Wethouder van Poelgeest om het e.e.a. omtrent Seba toe te lichten.
30 aug.'10: De wethouder heeft kennis genomen van de notitie. De comparitie wordt op 22 november 2010 gehouden.
20 september'10: idem
15 november'10: de comparitie heeft geen voortgang. De wederpartij vraagt om nog een schriftelijke ronde.

Specifieke dossiers die bij de SEBA procedure horen
[redacted]
NLVE de uitspraak is er nu, nagaan wat de consequenties hiervan zijn.
8 februari'10: [redacted] werkt aan een conceptbrief die binnenkort wordt verstuurd.
10 mei +7 juni +15 november'10: [redacted] verstuurt binnenkort de conceptbrief.

[redacted] ([redacted])
8 maart'10: afwachten
10 mei+7 juni'10: Is aangesloten bij SEBA.
5 juli + 15 novmber'10: [redacted] stuurt de volmachten van de 49 erfpachters op.

[redacted]**/G v/d Veenstraat** [redacted] ([redacted])
Dagvaarding is uit. Zaak is in afwachting van SEBA op de parkeerrol geplaatst.
8 maart'10: afwachten
10 mei+7 juni + 15 november'10: Is aangesloten bij SEBA.

Dossier [redacted] ([redacted]) **(naar Canon herziening dossier)**
Dit dossier is doorgestuurd aan Nauta [redacted] [redacted] en [redacted] zijn nagegaan wat de stand van zaken is en wat de mogelijkheden zijn van de erfpachter. In afwachting van SEBA wordt voorlopig niet overgegaan tot dagvaarding.

Gerrit van de Veenstraat [redacted] => [redacted]
8 maart + 7 juni'10: afwachten

[redacted] ([redacted])
10 mei'10: De gemeente wacht het verloop van de procedure tegen SEBA af. Daarna zal worden bekeken of deze erfpachters zullen worden gedagvaard."
[redacted]
De vordering tot het betalen van de canon wordt door de erfpachters betwist, zij stellen dat er geen grondslag voor de vordering is, omdat erfpachters de inhoud van het taxatierapport hebben betwist. Het gaat om dossiers: Uiterwaardenstraat [redacted] (E [redacted]) en Vechtstraat [redacted] (E [redacted]).
8 maart'10: afwachten
10 mei '10: uitzoeken op adres en nagaan als hij is aangesloten bij SEBA.
30 aug.'10 De SEBA lijst met [redacted] doornemen.
20 september 2010: erfpachter is aangesloten bij de SEBA.

2 Huisadvocaat

[redacted] [redacted])
8 februari'10: Naar aanleiding van het verzoek van [redacted] is een brief opgesteld. Ook heeft de advocaat van [redacted] ([redacted], ook betrokken bij SEBA) een uitgebreide brief opgesteld. Hij geeft aan dat [redacted] teveel canon zou hebben betaald en dat hij zelf gaat dagvaarden als hij dat bedrag niet terug krijgt.
8 maart'10: in de brief [redacted] die is opgesteld door de hun advocaat ontbraken de standpunten [redacted]. Tot 1 juli hebben ze de tijd om te converteren. De huisadvocaat heeft de brief reeds verstuurd.
10 mei + 7 juni'10: Reeconventionele vordering is niet ingesteld: wanneer de beëindiging van erfpacht wordt uitgesproken zal de Gemeente niet tot ontruiming overgaan totdat in laatste instantie is geoordeeld. De Gemeente heeft besloten om 1 maand de tijd te geven tot ontruiming.
30 aug'10: Op 7 december 2010 wordt de comparitie gehouden bij Rechtbank Amsterdam.
20 september 2010: idem
18 oktober + 15 november'10: Comparitie is op 7 december 2010

[redacted] ([redacted])
8 februari'10: [redacted] levert informatie aan ten behoeve van de huisadvocaat.
8 maart'10: Dit dossier ligt er beoordeling bij de Huisadvocaat.
10 mei+7 juni'10: [redacted] heeft contact gehad met de huisadvocaat die een notitie aan het voorbereiden is.

5 juli '10: De huisadvocaat schrijft de notitie. Deze is nog niet ontvangen en [redacted] neemt contact op met de Huisadvocaat.
30 aug.'10: Het concept advies van de huisadvocaat in ontvangen.
20 september 2010: [redacted] heeft met [redacted] overlegd en gaat contact opnemen met [redacted]
15 november'10: Na het overleg van [redacted] en [redacted] zal [redacted] het advies aanpassen.

Diepenbrockstraat [redacted]
Dit dossier is overgedragen aan de Huisadvocaat
30 aug'10: De huisadvocaat schrijft een korte notitie.
20 september 2010: Notitie huisadvocaat ontvangen. Gevreesd wordt dat de erfpachter vernietiging zal vragen van het taxatierapport. Daarom wordt de uitspraak in de zaak [redacted] afgewacht.
18 oktober'10: de erfpachter is het niet eens met de hoogte van de canon maar betaald het wel.
15 november'10: deze zaak ligt stil. Afwachten op de uitslag van de [redacted] zaak. De canon wordt wel betaald.

Joodse begrafenisvereniging [redacted]
10 mei+ 7 juni'10: [redacted] heeft dit dossier overgedragen aan de Huisadvocaat. Van de afdeling JZ nemen [redacted] en [redacted] dit dossier over en ze hebben reeds een afspraak gemaakt met de Huisadvocaat.
5 juli '10: Concept dagvaarding ontvangen.
30 aug.'10: [redacted] neemt contact op met BE over de facturen waarvan sommige bedragen niet kloppen of niet te achterhalen zijn.
20 september 2010: De huisadvocaat zal een brief sturen aan de erfpachter met daarbij een conceptdagvaarding. Als geen betaling van de achterstand volgt binnen vier weken, zal de huisadvocaat overgaan tot dagvaarding.
15 november'10: de erfpachter heeft de brief met verzoek tot betaling ontvangen. Wordt aan dit verzoek geen gehoor gegeven, dan zal de huisadvocaat overgaan tot dagvaarding.

Erven [redacted]
7 juni'10: [redacted] en [redacted] hebben overleg gehad met de Huisadvocaat inzake [redacted]
Dhr. [redacted] is niet van plan de canonherziening te betalen en wil ook niet beëindigen.
Dit dossier wordt teruggegeven aan BE omdat het onvolledig is. Verzoek aan BE om de ontbrekende stukken aan te vullen.
30 aug.'10: Dit dossier ligt nog bij de huisadvocaat.
20 september 2010: Huisadvocaat stuurt een laatste brief. Als de erfpachter dan niet betaalt, zal een dagvaarding worden verzonden.
18 oktober'10: de taxatiekosten moeten nog betaald worden.
15 novmeber'10: [redacted] heeft de brief verstuurd, maar JZ heeft nog geen copie ontvangen.

Vereniging Amsterdamse Erfpachters [redacted] NLVE
7 juni: De rapporten zijn vernietigd. Een nieuwe commissie wordt samen gesteld. De erfpachters zijn hierover ingelicht en kiezen nieuwe deskundigen.
20 september + 18 oktober'10: idem
15 november'10: deze erfpachters hebben zich aangesloten bij SEBA, en zullen nieuwe deskundigen aanwijzen.

<u>3 Lopende vraagstukken</u>

Canonherzieningsdossiers

[redacted]
In Stadsdeel Zuider Amstel hebben de erfpachters van een bepaald bouwblok de aanbieding CHET van de gemeente niet geaccepteerd waardoor herziening door deskundigen diende plaats te vinden. De heer [redacted] taxateur bij CHET namens het stadsdeel, had in een aantal taxatierapporten de verkeerde AB genoemd (AB 1915). Het stadsdeel heeft verzocht deze rapporten te rectificeren. Nu heeft [redacted] meer erfpachtrechten voor stadsdeel getaxeerd (minstens 15 bouwblokken) waarop AB 1994 en AB 200 van toepassing zijn. Als al deze rapporten gerectificeerd zouden worden zou dit enorme consequenties hebben voor het Stadsdeel en de stad.
Intussen hebben [redacted] en [redacted] een gesprek gehad op met dhr. [redacted] stelde een alternatieve oplossing voor. Intern is reeds besloten deze oplossing niet over te nemen. BE schrijft een officiële brief naar [redacted] om hem dat te laten weten en een verzoek te doen voor een oplossing binnen de lijnen zoals wij die voorstaan. [redacted] heeft dhr. [redacted] op 2 oktober 2008 gesproken over een e-mailbericht met een bijgevoegd taxatierapport van het hele blok. De Canon is lager uitgevallen. [redacted] pakt dit verder op met dhr. [redacted] Taxatierapport van dit blok is reeds aangepakt. De afdeling BE in de persoon van [redacted] pakt dit verder op.
8 februari: + 10 mei'10: [redacted] checkt bij [redacted]
7 juni + 5 juli'10 : [redacted] neemt dit dossier over van [redacted]
30 aug.'10: Dossier overdracht van [redacted] aan [redacted] volgt spoedig.
20 september + 15 november 2010: idem

Te late aanzeggingen Oud-Zuid: KJ09 ([redacted] + [redacted]
8 februari + 8 maart '10: [redacted] checkt voortgang
10 mei'10: [redacted] van JZ maakt dit dossier klaar voor verzending naar Nauta.
5 juli '10: [redacted] is zelf betrokken hierbij. [redacted] bespreekt de notitie met [redacted]
30 aug.'10: deze erfpachter heeft zich ook aangesloten bij SEBA
20 september 2010: idem
18 oktober'10: de notitie ligt nog bij BE. Binnenkort worden er brieven verstuurd om aan te sporen tot betaling.
15 november'10: [redacted] heeft de concept brief reeds opgesteld.

KJ11 ([redacted]
15 november'10: [redacted] is in afwachting op de brieven die via BE verstuurd zullen worden.

Akte passeringsdossier (CHET)
10 mei '10: Dossier aktepassering is bij [redacted] in behandeling. Gaat om een aantal erfpachters die hun CHET akte nog moeten passeren en die dat in het verleden hebben geweigerd. Er zijn nu 50 achterstallige dossiers door ons aangeschreven en 43 erfpachters hebben alsnog meegewerkt aan het passeren van de CHET akte. De overige 7 weigeraars zijn aan [redacted] overgedragen en gaan indien nodig richting de advocaat (Nauta of huisadvocaat, afhankelijk van de reden waarom ze niet meewerken).
30 aug.'10: de 1e 50 erfpachters zal de afdeling BE binnenkort aanschrijven.
20 september 2010: idem

4. Overig

Powerzone/Overamstel ([redacted]
7 juni: De vaststellingsovereenkomst ligt ter ondertekening.
5 juli '10: De vaststellingsovereenkomst is getekend.
30 aug.'10: De akte moet gepasseerd worden waarbij erfpachtrecht wordt verlengd tot uiterlijk 2020.
20 september + 18 oktober + 15 november'10: idem

Willemstraat (
8 februari'10: zorgt ervoor dat voor haar verlof een brief aan is verzonden.
10 mei'10: Dit dossier ligt al 1 jaar stil, de brief is niet verstuurd aan dhr.
7 juni+5 juli '10: rond dit dossier verder af.
30 aug.'10: stelt de brief op na een laatste check met Grondprijsadvisering.
20 september'10: idem
18 oktober + 15 november'10: Met is afgesproken dat een notitie opstelt en deze bespreekt met

ABN dossiers: (/

- **Bankgebouw (voormalig bankgebouw Rembrandplein)**
  Nauta heeft geadviseerd over het feit of zij het eens is met het standpunt van de gemeente of er sprake is van een bestemmingswijziging één en ander met inachtneming van de bepalingen in de akte van de 1996-deal. Op 20 september 2010 vindt er een overleg plaats tussen de erfpachter van The Bank en de Wethouder. bereidt een stuk voor ter informatie aan de Wethouder.
  15 november'10: Nauta heeft de conceptbrief gemaakt en heeft de memo opgesteld. De brief wordt spoedig verstuurd.
- **Noorderstraat:**
  Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met de wederpartij inzake de bepaling in de akte van 1996 inzake de bebouwingsuitbreiding. Partijen zijn het niet met elkaar eens. Erfpachter wilde een gesprek met de wethouder. De wethouder heeft hier niet mee ingestemd. Inmiddels heeft er wel weer een gesprek plaatsgevonden tussen de erfpachter en het OGA waar namens de directie aanwezig was. Afgesproken is toen dat OGA een aantal dingen zal doen waaronder:
  1. uitzoeken hoe de prijs van de Noorderstraat destijds is opgebouwd: inachtneming van de bebouwing (+/- 9.000 m2) of van de eventueel mogelijke uitbreiding (20.000 m2). Gesprek staat op 24/9.
  2. Brief maken dat doorgaan met project door erfpachter onverlet laat geschil tussen gemeente en erfpachter (brief is 10/9 verstuurd).
  3. Versturen aanbieding in het kader van de herontwikkeling door erfpachter.

  20 september'10: idem
  15 november'10: Er is overleg geweest tussen de erfpachter, de Wethouder, en om een formeel standpunt te bepalen en wat de erfpachter redelijk vindt.

Nederhoven hier is sprake van illegale tuinuitbreiding. In 1995 is er grond bij gekregen onder voorbehoud geen serre of tuinhuis bij te bouwen. Aan deze erfpachter is geen brief verstuurd. BE zal de canon bepalen.
30 aug.'10: Op 26 augustus is er een brief gestuurd aan de erfpachter.
20 september 2010: Erfpachter heeft gereageerd. Beroept zich op verjaring. Er zal een gesprek plaatsvinden tussen het OGA en de erfpachter over de voorwaarden waaronder de tuinuitbreiding kan worden gelegaliseerd.
18 oktober'10: Van het stadsdeel wordt nog een antwoord verwacht. (JZ) verstuurd een bericht aan de erfpachter dat zijn verzoek in behandeling is, en binnenkort een reactie aan hem wordt verstuurd.
15 november'10: de erfpachter heeft de brief gestuurd, maar heeft nog geen reactie ontvangen van het stadsdeel.

5. Nieuwe dossiers

Papaverweg (

Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging van bedrijfsruimte naar restaurant. De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging, deze acht hij onredelijk.
20 september 2010: [redacted] en [redacted] zijn ter plaatse gaan kijken. Zijn het eens met de erfpachter. Op 21 september 2010 zal een gesprek plaats vinden intern OGA met Vastgoedadvisering, JZ en BE.
18 oktober'10: de brief is verstuurd.
15 november'10: de brief is gestuurd naar de advocaat en de erfpachter, met de mededeling dat zij de tijd hebben om in te stemmen tot 26 november 2010. Zoniet, zal worden overgegaan tot boete oplegging.

Korte Papaverweg [redacted]
Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging van bedrijfsruimte naar dansschool. De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging, deze acht hij onredelijk. Op 21 september 2010 zal een gesprek plaats vinden intern OGA met Vastgoedadvisering, JZ en BE.
18 oktober'10: de brief is verstuurd.
15 november'10: reactie op de brief is binnen.