BE/JZ-overleg d.d. 14 februari 2013
Aanwezig:
[redacted], [redacted] en [redacted] (allen JZ) [redacted]
[redacted] en [redacted] (allen BE)
Afwezig:
[redacted] en [redacted].

1) Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat

Honnebier (JZ: [redacted] / BE: [redacted]):
CHET-procedure: erfpachters waren het niet eens met canonherziening wegens termijnoverschrijding en met taxatierapporten waarin nieuwe canon door deskundigen is vastgesteld. Rb heeft geoordeeld dat termijn van orde is, dus gemeente nog steeds gerechtigd de canon te herzien. Taxatierapport onverbindend verklaard. Aanwijzing nieuwe deskundigen die nieuw taxatierapport hebben opgesteld. geen cassatie ingesteld. Arrest Hof derhalve gezag van gewijsde.
De protesters: bij de Honnebier-zaak hebben zich 120 erfpachters aangesloten. Wij zijn ons nu aan het beraden hoe de gemeente met deze protesters moet omgaan. De Wethouder heeft besloten dat alle protesters opnieuw een taxatieprocedure zullen krijgen. Begin januari zal dit in het college van B&W worden ingebracht. Niet alle brieven aan de protesters zijn verstuurd. In week 8 wordt de rest verstuurd. [redacted] zal een gesprek aangaan met de advocaten van de protesters.
Stand van zaken: 14/2/2013: Het arrest is af. BE is bezig met de uitwerking voor aangeslotene. Dit dossier mag er de volgende keer af.

Pakhuis (JZ: [redacted] / BE: [redacted]):
Onder andere procedure m.b.t. canoninvordering tegen [redacted] (huidige erfpachter), welke de voormalige erfpachter ([redacted]) in vrijwaring heeft opgeroepen.
Naar aanleiding van een deskundigenrapport (welke is verzocht door [redacted]sten) heeft de gemeente besloten haar vordering van € 2,2 miljoen aan te passen naar het bedrag dat de deskundigen hebben vastgesteld (€ 1,1 miljoen). [redacted] wilde hier wel mee instemmen echter om [redacted] tot betaling van de afkoopsom te doen overgaan is een procedure toch vereist.
De gemeente heeft formeel haar eis gewijzigd door middel van een Conclusie van Repliek.
Stand van zaken 14/2/2013: De wederpartij heeft Conclusie van Dupliek in gediend. De gemeente heeft besloten pleidooi te vragen, hierop heeft de rechter comparitie van partijen bepaald. De comparitie is bepaald op 25 juni 2013.

Telesquash (JZ: [redacted], voor BE ter info):
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 het antwoord op de vraag of er gronden zijn om vernietiging van het deskundigenrapport te vragen.
Deskundige [redacted] heeft zijn concept-bevindingen gepresenteerd maar overlijdt voordat hij zijn handtekening op zijn stuk kan zetten. [redacted] en [redacted] hebben overleg gehad bij Nauta met de nieuwe deskundigen [redacted]. [redacted] en [redacted] zijn niet tevreden met het rapport van [redacted] en bespreken het deskundigen rapport nog nader.
Er heeft op 30 oktober 2011 een afspraak tussen de gemeente en de erfpachter plaatsgevonden om te proberen om er onderling uit te komen. Dit is in het geheel niet gelukt.
Het rapport van [redacted] is met zijn goedvinden grondig door OGA herschreven, met instandhouding van de inhoud.
Stand van zaken 14/2/2013: De gezamenlijke conclusie is dat het voor de gemeente de moeite waard is dat het bindend advies in rechte wordt betwist.

Daarvoor lijken voldoende argumenten aan te dragen. Het is hierbij van groot belang dat de te gebruiken argumentatie voor de rechter goed, volledig en overtuigend wordt beschreven omdat anders de kans juridisch gering is dat een bindend advies terzijde zal worden gesteld.
De argumentatie zal de vorm krijgen van twee rapporten, op te stellen door door de gemeente benaderde drie (partij)deskundigen in wisselende samenstelling. Deze beide rapporten zullen de onderlegger worden bij de binnenkort uit te brengen dagvaarding waarbij het bindend advies wordt betwist en de rechter zal worden gevraagd de te betalen (en reeds betaalde) schadeloosstelling opnieuw te (laten) vaststellen. Binnenkort, dat wil zeggen binnen een termijn van drie jaar na het bindend advies, voor begin mei 2013.

Renault garage (JZ: [redacted] / BE: [redacted]):
De gemeente is procedure gestart in het kader van de door de erfpachter gerealiseerde bestemmingswijziging. Rechtbank heeft gemeente niet in het gelijk gesteld, waarop de gemeente in hoger beroep is gegaan. Het Hof heeft arrest bepaald op 20 november 2012 waarbij de gemeente wederom niet in het gelijk is gesteld.
Stand van zaken 14/2/2013: Het cassatie advies is binnen en is negatief. De gemeente volgt dit advies. De akte wordt binnenkort gepasseerd. (dit dossier volgende keer van de lijst)

SEBA (Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam) (JZ: [redacted] / BE: [redacted]):
In deze zaak opent de SEBA de frontale aanval op het Amsterdamse erfpachtstelsel. Gevorderd wordt onder meer dat de gemeente geen CHET mag toepassen, dat de herziening van de canon ongedaan moet worden gemaakt, dat de deskundigenrapportage moet worden vernietigd, dat de gemeente jegens de betrokken erfpachters onrechtmatig heeft gehandeld, dat bepaalde artikelen uit de AB 1915 en 1934, 1937 vernietigd moeten worden, dat er voor recht wordt verklaard dat de gemeente zich op onrechtvaardige wijze heeft verrijkt ten kosten van de erfpachters, dat een deel van de canon aan de erfpachters moeten worden terugbetaald.
De onderbouw van de vordering is een pagina's dikke optelsom van grotendeels niet juridische argumenten. De rode draad door het verhaal van SEBA is dat uit historische, niet gemeentelijke (!) bronnen kan worden afgeleid dat de grondslag voor canon niet is het generaliseren van grondopbrengsten en de waardestijging naar de gemeenschap laten terug vloeien, maar het enkel dekken van de gemeentelijke kosten bij grondproductie en aangezien die kosten in de loop der jaren tot nul zijn gereduceerd is er thans geen reden meer om nog canon in rekening te brengen.
Stand van zaken 14/2/2013:
Na schriftelijke conclusies is er op 23 februari 2012 pleidooi geweest bij de rechtbank. Het vonnis is aangehouden tot 13 maart 2013. Nauta heeft een brief gestuurd namens Seba met de vraag naar de wachttijd.

Abattoir(JZ: [redacted] / BE: [redacted])
25 juli+29 aug'11: Dagvaarding ontvangen. Nauta gaat dossier behandelen.
Stand van zaken 14/2/2013: Conclusie van Dupliek is ingediend namens de Gemeente. Afwachten.

2 Huisadvocaat

[redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Tijdelijk recht van erfpacht in Halfweg, erfpachter weigert conversie, aangezien niet eens met nieuwe canon. Gemeente heeft daarom recht van erfpacht opgezegd.
Stand van zaken 14/2/2013: [redacted] is in hoger beroep gegaan. [redacted] (advocaat [redacted]) had aangegeven of de gemeente bereid is nog vier weken respijt te gunnen. [redacted] heeft vier weken toegezegd. [redacted] vraagt na wanneer de vier weken precies aflopen.

Diepenbrockstraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])

Erfpachter wil geen volmacht geven voor het passeren van de akte in het kader van de CHET. Erfpachter heeft grote bezwaren tegen het taxatierapport. [redacted] wil rechtelijk oordeel Honnebierzaak afwachten. Erfpachter betaalt wel de herziene canon. Dit dossier is overgedragen aan de Huisadvocaat.
Stand van zaken 14/2/2013: De erfpachter werkt mee aan de passering van de akte. De akte is nog niet gepasseerd (waarschijnlijk zal de akte passeren in januari).

Vereniging Joodse begrafeniswezen (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Erfpachter is het niet eens met de canonverhoging. Erfpachter vindt dat het principe van hoor en wederhoor niet is gevolgd. Erfpachter heeft onder protest de verhoogde canon betaald. Dagvaarding is uitgebracht en op 21 november 2011 is de comparitie geweest.
Stand van zaken 14/2/2013: Hertaxatie vindt plaats onder begeleiding van de Rechtbank. Het vonnis is uitgesteld. De huisadvocaat heeft een brief gestuurd waarom het zolang duurt.

BEJ 176 Amstelkade [redacted] Erfpachters [redacted] (JZ: [redacted] / BE: *)**
Op 17 oktober 2012 berichtte de huisadvocaat dat erfpachter [redacted] alsnog bereid was mee te werken aan de aktepassering. De erfpachter gaf aan dat notariskantoor Wintertaling dit ging afhandelen. Op 18 oktober 2012 heeft JZ BE verzocht om contact op te nemen met deze notaris zodat de kwestie in der minne kan worden oplost. Wat JZ/ huisadvocaat betreft, is de zaak opgelost en kan dit dossier worden gesloten.

BEJ 44 Keurenplein [redacted] Erfpachter: [redacted] [redacted] Beheer BV (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Op 6 februari 2013 is er comparitie geweest. Dat ging [redacted] goed en de rechter leek op de hand te zijn van de gemeente. Op 13 maart 2013 is er vonnis

BEJ 109 Von Guerickenstraat [redacted] Erfpachter: [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Oplossing in der minne was nier mogelijk en dus gaan we binnenkort tot dagvaarding over.

De Clercqstraat [redacted] (JZ [redacted] /BE: [redacted]):
Canonachterstand van rechtsvoorganger worden verhaald op nieuwe erfpachter (JFO Vastgoed BV). Brief wisseling tussen BE en Fier advocaten. JZ zal brief opstellen en [redacted] (BE) zal oude [redacted] opvragen zodat deze meegestuurd kunnen worden met de brief die JZ opstelt.
Stand van zaken 14/2/2013: Dit dossier is overgedragen aan de huisadvocaat, [redacted] behandelt dit dossier. De dagvaarding is opgesteld, maar [redacted] heeft nog geen reactie ontvangen.

Waalstraat [redacted] (JZ [redacted] /BE [redacted])
Canon herziening einde tijdvak:
[redacted] heeft in 2009 gemeentelijke aanbieding geaccepteerd. Daarnaast heeft zij eind 2011 Vervolgens blijft dat deskundigen lager taxeren dan gemeentelijke aanbieding. Zij stelt zich nu op standpunt dat er gedwaald is. De gemeente is gedagvaard door erfpachter (advocaat [redacted]). Op 2 juli is dossier overgedragen aan huisadvocaat.
Stand van zaken 14/2/2013: Huisadvocaat heeft zich op 11 juli gesteld. Conclusie van Antwoord is op 22 augustus ingediend en op 7 januari 2013 is comparitie van partijen geweest bij de Rechtbank. OP 20 februari is het vonnis.

Burgfonds/ Nordcapital/ Riekepolder (JZ: [redacted] /BE: [redacted])
5 december 2011: Bij een aantal erfpachtrechten in Noord heeft de erfpachter flinke achterstanden. Het DT heeft contact gehad met Burgfonds en heeft aangegeven pas te willen praten als de achterstanden zijn voldaan.
De erfpachter is ook hier Burgfonds. Er is een boete opgelegd wegens het niet starten met de bouw van een parkeergarage. Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om het recht op te zeggen wegens het in ernstige mate tekort schieten in de verplichtingen door de erfpachter.
Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de gemeente bij een ander erfpachtrecht van dezelfde erfpachter geen boete heeft opgelegd wegens het niet bouwen van een kantoorgebouw. Hier werd geen boete opgelegd omdat de gemeente het in het geval van kantoor niet erg vindt dat de realisatie niet plaatsvindt.

Er zal advies gevraagd worden aan de huisadvocaat ([redacted]) en vervolgens zal er een bespreking plaatsvinden tussen [redacted] en BE.
Stand van zaken 14/2/2013: Burgfonds, Nordcapital en Vve zijn gedagvaard. Wachten is op antwoord. De comparitie wordt bepaald door de Rechtbank. [redacted] **levert tekst aan**

Fortress (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Enkele tot het Fortress concern behorende erfpachters heeft een canonachterstand. Met deze erfpachters is een betalingsregeling getroffen. Dit dossier is op 17 juli overgedragen aan de huisadvocaat, omdat de erfpachters de betalingsregeling niet nakomen. De huisadvocaat stelt een laatste brief op die zijn verzonden op 31 augustus 2012.
De eerdere betalingsregeling is hiermee komen te vervallen. Bij niet-betaling is opdracht verleend een procedure te starten.
Stand van zaken 14/2/2013: De huisadvocaat heeft beslag gelegd op de erfpachtrechten van Maeyveld B.V., Transformatie Vastgoed B.V. en DCG Holding Amsterdam B.V. en de huurpenningen van deze vennootschappen. Bovendien zijn de erfpachters gedagvaard. De advocaat van Fortress heeft de huisadvocaat medegedeeld dat Fortress in deze procedure geen verweer zal voeren. Inmiddels heeft Transformatie Vastgoed B.V. de achterstanden voldaan en de procedure tegen deze vennootschap wordt stopgezet en de beslagen mbt. deze vennootschap worden doorgehaald. Nu is het afwachten op vonnis van de rechtbank. De gemeente is in het gelijkgesteld door de rechtbank.

Let op: Hiernaast speelt een andere kwestie van Fortress te weten een schadeclaim ivm poldertoren. Er is beslag gelegd. De deurwaarder geeft aan dat er meer beslagleggingen zijn. [redacted] heeft volgende week een afspraak met VGA om hierover te praten.

Baetostraat [redacted] (BE: [redacted] /JZ: [redacted])
In het kader van de CHET is er een gemeentelijke aanbieding gedaan die niet is geaccepteerd. De erfpachter heeft tevens geen deskundige aangewezen. BE heeft rechtbank verzocht deskundige aan te wijzen. Erfpachter heeft verweer gevoerd en de rechtbank heeft bij beschikking d.d. 1 november 2012 een mondelinge behandeling gelast. Erfpachter heeft tijdens de mondelinge behandeling van de rechtbank tot 6 december 2012 de tijd gekregen een deskundige aan te wijzen.
Stand van zaken 14/2/2013: Beleid volgen van BE.

Zosta Beheer BV/Woonstichting Lieven De Key inzake verjaring (BE: [redacted] /JZ: [redacted])
Zosta Beheer BV claimt door verjaring eigenaar te zijn geworden van een stukje grond, waarvan Woonstichting Lieven De Key erfpachter is. Na comparitie van partijen heeft rechter besloten dat de gemeente een conclusie van antwoord mag geven. Dossier is overgedragen aan huisadvocaat ([redacted] Gemeente heeft zich gevoegd in procedure.
Stand van zaken 14/2/2013: Zosta Beheer heeft op 13 december haar eis gewijzigd. Zaak is verwezen naar rol van 9 januari waarbij de rechtbank de comparitie datum heeft vastgesteld op 4 april 2013.

3 Overig

[redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Erfpachter was Aangeslotene bij de Honnebier procedure. Hij heeft echter nergens op gereageerd, pas naderhand toen de gestelde termijnen al waren verstreken.
[redacted] en [redacted] plannen een afspraak in met [redacted].
Stand van zaken 14/2/2013: [redacted] heeft een concept opgesteld, deze is aangevuld met informatie uit de Bedrijfsadministratie. [redacted] onderneemt verdere stappen na haar vakantie.

Willemstraat (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Stand van zaken 14/2/2013: [redacted] heeft dossier doorgelezen. Dit dossier is terug naar BE. [redacted] zoekt de bestemming uit.
Is hier wellicht sprake van verjaring? [redacted] of [redacted] van BE zal dit dossier toebedeeld krijgen.

Papaverweg [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
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. Er is een boete opgelegd aan erfpachter (6x jaarcanon). De gebruikelijke incassoprocedure is doorlopen en het dossier is overgedragen aan Nauta.
Stand van zaken 10/1/2013: Op 12 december heeft een overleg met de afdeling VGA, BE en Nauta plaatsgevonden over de onderbouwing van de berekening (en het geldende grondprijsbeleid) en de te nemen beslissing of een gerechtelijke procedure zal worden gestart naar aanleiding van de email van [redacted] van 6 juli Naar aanleiding hiervan zal VGA het erfpachtrecht door een onafhankelijke deskundige laten taxeren om het grondprijsadvies van VGA (mbt de bestemmingswijziging) te kunnen onderbouwen. Afhankelijk van de uitkomst van deze taxatie zal gekeken worden of een procedure gestart zal worden. De taxaties worden uitgevoerd. Nagegaan wordt of het in de lijn is met wat de Gemeente beoogd.

Klaprozenweg [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging. Oorspronkelijke bestemming is garage, na bestemmingswijziging is de bestemming deels bedrijfsruimte (garage) en deels detailhandel (meubelzaak). De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging. [redacted] vertegenwoordigt de erfpachter (Klaprozen Vastgoed B.V. onderdeel uitmakende van de Maarsen Groep). [redacted] heeft brief gestuurd. Vervolgens heeft er een gesprek plaatsgevonden met [redacted], Vastgoedadvisering ([redacted]), BE ([redacted]) en JZ ([redacted]). Naar aanleiding van het gesprek heeft [redacted] op 25 mei 2011 gestuurd met vraag hoe canonpercentage is samengesteld en hoe de grondprijzen precies zijn berekend. Reactie hierop gestuurd op 16 augustus 2011. Erfpachter en [redacted] hebben niet gereageerd op deze brief.
Stand van zaken 14/2/2013: Met VGA is afgesproken dat een onafhankelijke deskundige het erfpachtrecht zal taxeren om het grondprijsadvies van VGA (mbt de bestemmingswijziging) te kunnen onderbouwen. Afhankelijk van de uitkomst van deze taxatie zal gekeken worden of een procedure gestart zal worden. De taxaties worden uitgevoerd. Nagegaan wordt of het in de lijn is met wat de Gemeente beoogd.

De opbouwers (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
[redacted] heeft het dossier van [redacted] overgenomen en heeft een schikkingsvoorstel gedaan (50% van het te vorderen bedrag). BE heeft dit aan de Wethouder voorgelegd en hij is akkoord met het beproeven van de schikking.
Stand van zaken 14/2/2013: Het College heeft ingestemd met de regeling. De commissie heeft niks van zich laten horen.
BE is in overleg met de advocaat van de Opbouwers voor de financiële afwikkeling. De bedragen van de schikking zijn overgemaakt op de derdenrekening van [redacted]. Zo ook de helft van de afkoopsom van [redacted].

Schollenbrugstraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Brief van [redacted] d.d.28 december 2011 inzake canonherziening (economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging). Advocaat is het niet eens met de aanbieding die door BE is verstuurd. [redacted] zal brief aan [redacted] opstellen.
Stand van zaken 14/2/2013: [redacted] van JZ en [redacted] van BE hebben deze brief opgesteld en Vastgoedadvisering is geconsulteerd over de onderbouwing van de canonverhoging. De brief is gestuurd aan [redacted]. [redacted] kan tot 21 januari reageren. [redacted] behandeld dit dossier niet meer. De Arag brief is op 7 februari gestuurd. 28 februari 2013 hebben [redacted] en [redacted] overleg met [redacted] [redacted]

Amstelpark (BE: [redacted] /JZ: [redacted]) Dit dossier is door [redacted] aan [redacted] overgedragen. [redacted] had wat vragen en heeft deze besproken met [redacted]. BE zoekt uit welke bestemmingen zijn opgenomen in de akte van uitgifte en welke bestemmingen er zijn gerealiseerd. De berekening van de canon is niet helemaal goed gegaan. BE heeft nieuwe berekening opgesteld, [redacted] zal nieuwe aanbieding maken en deze wordt meegestuurd met de opgestelde brief van JZ.
Stand van zaken 14/2/2013: De brief en de nieuwe aanbieding zijn verstuurd aan [redacted]. De erfpachter had tot 15 januari de tijd om de aanbieding te accepteren. Echter [redacted] heeft een aantal vragen gesteld mbt de aanbieding. 11 januari zijn de vragen door [redacted] beantwoord en hierbij heeft de erfpachter tot 8 februari 2013 de tijd gekregen om de aanbieding te accepteren. De gemeente heeft op 8 februari een brief van [redacted] ontvangen. [redacted] zal deze brief beoordelen.

Gebouw Waternet Ouder Kerkerdijk [redacted] (JZ [redacted] /BE: [redacted]):
Beoordelen van erfpachtaanbieding die BE samen met Uitgifte heeft opgesteld. In het verleden had grond in erfpacht moeten worden uitgegeven, maar dit is per abuis niet gebeurd.
Stand van zaken 14/2/2013: [redacted] heeft aangepaste erfpachtaanbieding aan [redacted] gestuurd. De concept erfpachtaanbieding is verstuurd. Waternet stuurt bericht of ze hiermee akkoord zijn.

5.1.2e Fokkerweg [redacted] ([redacted] JZ / [redacted] BE)
BE heeft een brief aan [redacted] gestuurd met uitleg. 5.1.2e Fokkerweg [redacted]: Het gaat om de kwestie waarin de bestemming bedrijfsruimte max 30% kantoor is en waarbij er m² bvo in de akte zijn opgenomen. Het aantal m² bvo in de akte is minder dan het kaveloppervlak (FSI < 1). Er is discussie tussen [redacted] en de Gemeente over hoe de canon bij conversie moet worden berekend bij de bestemmingswijziging. Op 15 november zijn er besprekingen geweest met [redacted] en [redacted] over bestemmingswijzigingen.
Stand van zaken 14/2/2013: JZ, VGA en BE hebben vandaag nogmaals overleg hoe met dit dossier omgegaan moet worden.
In het dossier 5.1.2e Muyskenweg [redacted] speelt de dezelfde discussie met dezelfde personen. De reactie van [redacted] wordt afgewacht.

De Hollandsche Manege (BE: [redacted] /JZ: [redacted])
Retributieachterstanden jaren 2006-2012. Vordering is ter incasso overgedragen aan [redacted]. [redacted] er heeft de opstaller gedagvaard en rechtbank heeft comparitie gelast (op 8 oktober 2012). Opstaller stelt dat hij met stadsdeel heeft afgesproken dat retributie voor de gehele looptijd van het opstalrecht niet betaald hoeft te worden. Stadsdeel ontkent dit. Opstaller heeft tegenvordering ad €25.000,- ingesteld.
Stand van zaken 14/2/2013: [redacted] heeft in samenspraak met JZ/BE deze tegenvordering weersproken. Eind februari 2013 mag de opstaller reageren op het stuk van OGA.

4: Tijdelijke rechten

Ellermanstraat [redacted] (JZ: [redacted] e/ BE: [redacted])
Het betreft een tijdelijk erfpachtrecht. Er is sprake van een economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging. Oorspronkelijke bestemming LPG –installatiebedrijf. Na bestemmingswijziging is de bestemming kantoor. Er is een aanbieding gestuurd voor conversie naar een voortdurend recht tezamen met een canonherziening ivm bestemmingswijziging. De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging. [redacted] vertegenwoordigt de erfpachter (Dura 5.1.2e Onroerend Goed B.V. en heeft BE op 8 december een brief gezonden. Hij beroept zich op o.a. verjaring, zodat er van canonverhoging geen sprake kan zijn. In september 2011 is er een afspraak geweest tussen BE, JZ en erfpachter en advocaat [redacted]. JZ heeft hierbij aangegeven dat verlenging van het tijdelijke recht geen optie is. Erfpachter heeft per brief vervolgens aangegeven akkoord te gaan met een conversie ook al zijn ze het er niet mee eens.
Stand van zaken 14/2/2013: BE heeft aanbieding tot conversie verstuurd, met de mededeling dat van verlenging, op grond van AB tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden'55 geen sprake kan zijn

aangezien de bestemming niet meer onder industrie valt. Erfpachter heeft erfpachtaanbieding geaccepteerd. Het besluit ligt bij de notaris. De akte is nog niet gepasseerd.

5.1.2e Muyskenweg / Ymere (JZ: , & / BE: / WadA:)

AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 30 november 2013. De gemeente wil niet converteren naar een voortdurende recht in verband met veranderende publiekrechtelijke bestemming (dringend gemeente belang).
Ymere heeft het recht in 2008 verworven.
Stand van zaken 14/2/2013: Heroverweging wordt aan B&W voorgelegd in het kader van Conversie, heeft dit ter beoordeling. De wethouders kiezen ervoor niet te converteren. Binnenkort is er een gesprek met Nauta over het niet overgaan tot conversie of verlengen.

5.1.2e Muyskenweg / Steengoed BMA B.V. (JZ: / BE:)

Het betreft een tijdelijk erfpachtrecht. Met de voorgaande erfpachter is contact geweest over een conversie. heeft namens de huidige erfpachter verzocht om een indicatie tot "conversie op termijn". Tevens heeft hij per mail gevraagd om een indicatie van de verlenging op grond van artikel 7 AB 1937/1955 ingediend en later is door (eveneens namens de huidige erfpachter) nogmaals geïnformeerd naar de mogelijkheid tot verlenging van het tijdelijke erfpachtrecht.
BE heeft aan verzocht om een met redenen omkleed verzoek tot verlenging. Hier is nog geen reactie op gekomen..
Stand van zaken 14/2/2013:
Het gaat om de kwestie waarin de bestemming bedrijfsruimte max 30% kantoor is en waarbij er m² bvo in de akte zijn opgenomen. Het aantal m² bvo in de akte is minder dan het kaveloppervlak (FSI < 1). Er is discussie tussen en de Gemeente over hoe de canon bij conversie moet worden berekend bij de conversie.
JZ, VGA en BE hebben vandaag wederom overleg hoe met dit probleem om te gaan. In het dossier 5.1.2e Fokkerweg speelt de dezelfde discussie met dezelfde personen. Dit recht eindigt op 15 augustus 2016. De reactie van wordt afgewacht.

5.1.2e Muyskenweg (JZ: / BE:)

Verticale splitsing en conversie van één van de door splitsing ontstane rechten. Eén perceel is bebouwd met een reclamemast en andere perceel met bedrijfsruimte. Het perceel met bedrijfsruimte wordt geconverteerd waarbij de canon wordt bepaald op basis van het kaveloppervlak. FSI is kleiner dan 1 en bestemming is bedrijfsruimte. In de akte stonden m² bvo opgenomen en in de aanbieding is diezelfde bestemming aangehouden. staat de erfpachter bij en heeft al vragen gesteld aan BE over de waarde van de reclamemast. Over de bestemming is nog niets gevraagd, maar ook in dit geval kan (en zal) discussie ontstaan over de vraag of de canon moet worden bepaald op basis van het kaveloppervlak of het aantal m² bvo dat in de akte staat.
De geldigheidstermijn van de aanbieding is verlengd tot 1 februari 2013.

5.1.2e Fenegastraat / Toppot (JZ: / BE: ./ WadA:)

AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht liep af op 30 juni 2006 en loopt nu door met een opzegtermijn van een jaar. De gemeente wil het recht niet geheel converteren vanwege een te realiseren verkeerspassage op het perceel. Voorts is er een geschil tussen de erfpachter en de gemeente over onderhoud van de kade die verzakt is. is aan het uitzoeken of de erfpachter het gedeelte van het perceel dat aan de gemeente toekomt door een gedeeltelijke conversie voor rekening en risico van de erfpachter moet worden verwijderd vanwege het feit dat het (gedeeltelijke) erfpachtrecht niet meer eindigt door het verstrijken van de termijn.
Stand van zaken 14/2/2013: heeft tekstvoorstel geschreven voor een onderdeel van de conversieaanbieding betreffende het gedeeltelijk beëindigen van het recht en de rest converteren. en kijken daarnaar en verwerken het in een aanbieding.

[redacted] heeft 9/1/13 nog gesproken met [redacted] of de erfpachter verplicht kan worden de kade te herstellen of dat de gemeente dit voor zijn rekening moet nemen. Een groot deel is geconverteerd. [redacted] kijkt de memo na die [redacted] heeft geschreven.

[redacted] Fenegastraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])

Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging. Huidige bestemming is bedrijfsruimte. Erfpachter verzoekt indicatie voor wijziging van de bestemming van bedrijfsruimte naar hotel. Erfpachter is het niet eens met de hoogte van de canon. Wil hierover in gesprek met OGA. [redacted] heeft cliënt geadviseerd. Volgens hem dat er geen sprake is van een bestemmingswijziging (hotel onder bestemming bedrijfsruimte)..

Stand van zaken 14/2/2013: Binnenkort gaat er een afsprakenbrief uit naar de toekomstige erfpachter. Daarmee wordt voorkomen dat opnieuw moet worden onderhandeld op het moment dat deze partij daadwerkelijk erfpachter is geworden. [redacted] is in afwachting van de reactie van [redacted] op de afsprakenbrief.

Stephensonstraat [redacted] / Gosler (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] / WadA: [redacted] & [redacted])

AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 31 oktober 2013. De gemeente wil niet converteren naar een voortdurende recht dan wel verlengen in verband met veranderende publiekrechtelijke bestemming (dringend gemeente belang). De gemeente is wel bereid een tijdelijke grondhuurovereenkomst te sluiten met een afhankelijk opstalrecht. De gemeente heeft hiervoor een voorstel voor gedaan. De erfpachter wil het recht verlengen dan wel converteren en geeft aan dit te gaan afdwingen bij de rechter. Ondertussen is de erfpachter bereid voornoemde huurovereenkomst aan te gaan onder zijn voorwaarden. Er zijn tussen de (advocaat van de) erfpachter en de gemeente diverse brieven gezonden over voorgaande. Verwacht wordt dat partijen er niet uitkomen.

B&W heeft een heroverweging gedaan tov conversie en verlenging van het tijdelijke recht. Ook zij besluit hier niet toe over te gaan. Dit is schriftelijk aan de erfpachter medegedeeld alsmede is toegezonden een concept grondhuurovereenkomst.

De erfpachter heeft een dagvaarding uitgebracht om verlenging/ conversie af te dwingen. Parallel hieraan lopen onderhandelingen over de grondhuurovereenkomst en het eventueel verlengen van het tijdelijke recht. De dagvaarding is aangehouden.

Stand van zaken 14/2/2013: De reactie op zelfrealisatie en verlenging op het tijdelijk recht. Nauta vraagt om deze zaak minnelijk te regelen. [redacted] bespreekt met [redacted] de aanpak en koppelt terug aan Nauta.

James Wattstraat/ De Alliantie (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] / WadA: [redacted] & [redacted])

AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 15 augustus 2013. De gemeente wil niet converteren naar een voortdurende recht dan wel verlengen in verband met veranderende publiekrechtelijke bestemming (dringend gemeente belang). De erfpachter meent een recht op conversie te hebben op grond van het Uitvoeringsbesluit 2008. Hierop heeft de gemeente afwijzend gereageerd. De gemeente is wel bereid een tijdelijke grondhuurovereenkomst te sluiten met een afhankelijk opstalrecht.

Stand van zaken 14/2/2013: De huurovereenkomst is getekend. Het tijdelijk recht uit de kadaster en het afhankelijk opstalrecht zijn gepasseerd en getekend.

Cruquiusgebied/ Albeton (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] / Projectleider (ingehuurd door stadsdeel): [redacted]):

AB 1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 15 november 2027. Amvest wenst het onderhavige erfpachtrecht te verkrijgen.

Het stadsdeel heeft een conserverend bestemmingsplan in procedure die in 2013 van kracht dient te zijn. In verband met het feit dat het recht pas in 2027 afloopt in combinatie met het gegeven dat de gemeente zelf geen plannen heeft in dit gebied en het conserverende bestemmingsplan heeft de ge-

meente in casu geen dringend gemeente belang om de conversie te weigeren. Door het stadsdeel is een spelregelkaart vastgesteld, echter op grond van deze kaart kunnen geen andere bestemmingen dan de geldende publiekrechtelijke bestemmingen worden gerealiseerd. JZ heeft aangegeven geen bezwaar tegen conversie van voornoemd recht te hebben indien bepaalde stappen worden doorlopen: (1) conversie naar een voortdurend recht; (2) toestemming voor overdracht aan Amvest (waarbij (1) en (2) ook omgewisseld kunnen worden); (3) Amvest kan een omgevingsvergunning indienen voor de aanpassing van het bestemmingsplan; en pas na stap (3) kan stap (4) bewandeld worden: verzoek tot privaatrechtelijke bestemmingswijziging.
Stand van zaken 14/2/2013: B&W heeft besloten conform voorstel OGA. Één en ander wordt nader uitgewerkt. Wordt vervolgd.

5: Evaluaties AB's

Bestuurlijke stukken t.b.v. opdracht tot maken van nieuwe AB's is op dinsdag 10 april in DT OGA besproken. Stukken worden maandag 16 april op de Staf wethouder besproken. Daarna zal via B&W de Raadsvoordracht plaatsvinden op waarschijnlijk 20 juni. Na Raadsbesluit zal BE daadwerkelijke uitwerking van nieuwe AB's gaan opstarten m.b.v. JZ-VA-experst uit de markt etc. etc.
Stand van zaken 14/2/2013: Naar aanleiding van technische sessie met de 3 wethouders is er opnieuw overleg tussen de wethouders op 18 januari hiervoor zijn op 9/1/2013 stukken verspreid die weinig juridisch van aard waren. [redacted] en [redacted] hebben hierop diverse opmerkingen geplaatst bovendien is er een alinea toegevoegd die aangeeft dat de juridische uitwerking nog moet plaatsvinden.

6. Nieuwe dossiers:

Op 14 februari 2013 zijn geen nieuwe dossiers aangeleverd.

7: Diversen/ Actiepunten

Op 14 februari 2013 zijn nog een aantal praktische aspecten besproken welke niet in dit overzicht hoeven te worden vermeld.

[redacted] mailt [redacted] over toegestuurde dossier van [redacted]