SCHOORL ADVOCATUUR

[redacted]

Panamalaan 4 M
1019 AZ Amsterdam
Telefoon: 020- 217 0173
Fax: 020- 217 0174
mail@schoorladvocatuur.nl
www.schoorladvocatuur.nl

Gemeente Amsterdam
T.a.v. mr. [redacted]
Erfpachtbeheerder
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Per e-mailbericht: [redacted]@amsterdam.nl

Amsterdam, 3 maart 2021

Uw kenmerk : 2020-8101
Ons kenmerk : 20200357/TS/TS
Email : mail@schoorladvocatuur.nl
Inzake : 4xB b.v. / gemeente Amsterdam
Verzoek tot het overleggen van stukken en opschorting van de beslistermijn inzake uw aanbieding inzake het erfpachtrecht Anne Frankstraat 31 en 121 te Amsterdam

Geachte heer [redacted],

Tot mij heeft zich gewend de besloten vennootschap 4XB b.v. cliënte, met het verzoek haar belangen te behartigen in het navolgende. De heer [redacted] heeft tot nu toe de belangen en correspondentie in dit dossier behartigd en mij ter hand gesteld.

Bij brief van 6 augustus 2020 heeft de gemeente aan cliënte een aanbieding gedaan. Naar aanleiding van deze aanbieding zijn een aantal vragen gerezen over het dossier dat ten grondslag ligt aan deze aanbieding. Ik verwijs kortheidshalve naar de gevoerde correspondentie tussen u en de heer [redacted] sinds 6 augustus 2020. Deze vragen zijn nog steeds niet beantwoord en de afspraak gemaakt in het telefoongesprek van 24 februari 2021 dat met een oplossing zal worden gekomen door het overleggen van stukken en verlening van de acceptatietermijn is niet nagekomen.

Ten einde een afgewogen oordeel te kunnen maken alvorens de aanbieding van 6 augustus 2020 te accepteren dient cliënte te beschikken over de volgende stukken:

1. Het van toepassing zijnde bestemmingsplan, dat als basis heeft gediend voor de afgifte van de omgevingsvergunning van het gerealiseerde bouwwerk op perceel zoals uitgegeven in erfpacht, alsmede de van toepassing zijnde wijze van berekening van de in dit plan genoemde metrages;
2. Het bestemmingsplan is vastgesteld in de gemeenteraad. Cliënte wenst te beschikken over dit raadsdossier;
3. De koopakte van de grond waarin de gemeente de grond verwerft;
4. De berekening op grond waarvan de aanbieding erfpacht van 10 november 1999 tot stand is gekomen;
5. De berekening alsmede de grondslag rekening houdende met de algemene voorwaarden alsmede de afkoopinstructie 2015.

De heer [redacted] heeft al weerlegt dat de metrages bij de uitgifte erfpacht op dezelfde wijze zouden zijn vastgesteld als nu; vaak werd over andere oppervlakten gesproken bij het komen tot een g.b.o. Gewerkt werd bijvoorbeeld met een terra oppervlakte.

De bouwtekeningen laten het volgende beeld zien:
Uitgegaan wordt dat de bouwtekening zowel gebruikt is voor het bestemmingsplan als de berekening van de splitsing van de grondwaarde binnen het gebouw.
Het lijkt alsof bij de uitgifte geen rekening is gehouden met de dienende ruimten die nu wel bij de bruto meters meegenomen worden, zoals toiletruimten, luchtbehandelingsruimte, c.v.-ruimten en de containerruimte ten behoeve van het bedrijfsafval.
In de huidige instructie worden die meters meegenomen in de bruto meters. De ontwikkelaar mocht bij de acceptatie bij uitgifte erfpacht er van uitgaan dat door de gemeente op de juiste wijze een en ander berekend is en heeft de aanbieding geaccepteerd. Cliënte stelt zich op het standpunt dat zij daar ook van mocht uitgaan.

De ontwikkelaar, de heer [redacted] is bereid te verklaren dat de toenmalige koopsom een van de basiszaken is geweest om tot de totale waarde ad hfl. 3.850.000,00 in de aanbieding van de gemeente te komen.
Vervolgens heeft de gemeente een splitsing aangebracht met de volgende verhoudingen om de grondwaarde hfl. 3.850.000,00 te splitsen in:
1.156 voor de parkeerkelder;
1.000 voor de bedrijfsruimten;
4.060 voor de woningen.
Deze verdeling is door de ontwikkelaar geaccepteerd aangezien hij door gemeente is vastgesteld op basis van de verstrekte tekeningen, waarop later ook een bouwvergunning is afgegeven.
Dit betreft dus een percentage in de totale metrage en waarden op basis van het betreffende gebruik. Doch de wijze van berekening van deze sleutel is onduidelijk.

Als de bedrijfsruimten toen te klein zijn vastgesteld dan heeft dat geen verschil met betrekking tot de grondwaarde van het geheel. Duidelijk wordt eerst de grondwaarde genoemd en toen de splitsing. Als er een fout gemaakt zou zijn in de wijze van verdeling van de grondwaarde, dan zouden eerst opnieuw alle metrages vastgesteld moeten worden op de wijze die toen gebruikt is om de verdeling van de oorspronkelijke grondwaarde te verifiëren.

Hoe is het mogelijk dat de veel grotere parkeerkelder slechts 156 m2 groter wordt vastgesteld. Zonder het betreffende dossier is nergens antwoord op te krijgen. De besluitvorming zal zeker zorgvuldig geweest zijn, maar is niet te beoordelen als u geen stukken verschaft. Alleen met een nieuw beleid komen wat voor cliënte niet van toepassing is, lijkt mij een vreemde zaak.

U geeft nu aan dat [redacted] namens cliënte niet met bewijzen is gekomen. Die bewijzen zijn in een procedure vast boven water te krijgen. Helaas heeft de toenmalige ontwikkelaar door een aantal verhuizingen geen dossiers meer, doch zijn geheugen is goed. Daarom wist hij zelfs de naam van uw behandelend ambtenaar nog, de heer [redacted].

U zegt aan het slot dat de garageplekken er niet bij zitten. Ik breng in herinnering dat uw collega mevrouw [redacted], heeft medegedeeld inzake het beleid is dat garageplekken meegaan en hier niet meer een aparte afkoopsom voor in rekening wordt gebracht. U stelt nu iets anders.
Cliënte is van mening dat uw aanbieding niet voldoet c.q. voortvloeit uit haar aanvraag. Cliënte heeft een aanbieding gevraagd voor het geheel. Deze aanvraag is niet gevolgd.

Voorts bent u niet teruggekomen op de volgende opmerking van [redacted]:
Ik ben nu ook verder dan de berekening op uw aanbod ingelezen en mij valt op dat er per abuis in is gekomen: "maximaal 30% van het gebouwde bvo mag als kantoorvloer worden gebruik en/of gerealiseerd, uitsluitend t.b.v. het op het erfpachtrecht gevestigde bedrijf".
De bedrijfsruimten mochten o.a. altijd als 100% kantoor in gebruik zijn en ik neem aan dat dit niet wijzigt. Graag verneem ik het standpunt van de gemeente op dit punt.

Tot slot concludeer ik namens cliënte als volgt:
Cliënte volhardt in haar standpunt dat het bij de Gemeente bekend was en bekend had kunnen zijn dat wat er daadwerkelijk gebouwd is. Andersom de betreffende afdeling van de Gemeente, die gaat over de bouwvergunning, was ook op de hoogte van uw aanbieding. Zie hiervoor de laatste alinea van uw erfpachtaanbieding van 10 november 1999 aan Botania, waarin duidelijk wordt gemeld dat het voorgenomen besluit is doorgestuurd.

Resumerend heeft u geen bewijs aangeleverd dat cliënte het niet bij het juiste eind heeft. U heeft ook geen antwoorden gegeven op de namens cliënte gestelde relevante vragen en de indruk gewekt dat er aan een oplossing gewerkt werd en daarom nog uitstel van de beslistermijn zou worden gegeven. Cliënte heeft nog steeds geen inzage gekregen hoe bij de uitgifte erfpacht de grondwaarde én de verdeling daarvan tot stand is gekomen.

Bij deze stand van zaken wordt verzocht alsnog de bovengenoemde stukken onder 1-5 te overleggen. Dit verzoek dient tevens te worden aangemerkt als een verzoek in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur.
Voorts verzoek ik u mij uiterlijk vandaag **woensdag 3 maart 2021 vóór 17.00 uur** te berichten dat de beslistermijn van de aanvraag wordt opgeschort tot 6 weken nadat de bovengenoemde stukken/documenten zijn overgelegd. Indien u niet reageert op dit verzoek en/of het verzoek afwijst en de beslistermijn voor de aanbieding niet opschort zal een kort geding aanhangig worden gemaakt ten einde de feiten en omstandigheden aan de voorzieningen rechter voor te leggen.

Ik wacht uw reactie af.

Hoogachtend,

[redacted]