BE/JZ-overleg d.d. 13 maart 2012

Aanwezig: [redacted] (allen BE),

Afwezig: [redacted] (beiden BE).

1) Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat

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

CHET-procedure: erfpachter was het niet eens met nieuwe herziene canon. Canon was vastgesteld door drie deskundigen die door gemeente waren aangewezen. Rb achtte dit ontoelaatbaar, er moesten nieuwe deskundigen worden benoemd, die de canon moesten vaststellen.

Stand van zaken 13/3/2012: Het definitieve taxatierapport van de deskundigen wordt afgewacht. Partijen hebben tot 10/2/2012 de tijd om hierop te reageren.

[redacted] (JZ: [redacted] & [redacted] BE: [redacted])

Procedure tegen ontwikkelaar [redacted] inzake de rente die verschuldigd is in verband met latere afkoop dan bij uitgifte in het kader van de projectontwikkelaarregeling.

Rechtbank Den Bosch heeft de gemeente in het ongelijk gesteld.

Door het Hof Den Bosch is de vordering van de gemeente gedeeltelijk toegewezen.

De gemeente heeft cassatie aangetekend tegen het vonnis van het Hof Den Bosch d.d. 14.12.2010.

Vervolgens heeft wederpartij Conclusie van Antwoord met incidenteel cassatieberoep ingediend.

Stand van zaken 13/3/2012: Partijen hebben schriftelijke toelichtingen gegeven op 3/2/2012. De gemeente heeft vervolgens gereageerd op de schriftelijke toelichting van [redacted] De datum van de conclusie van de Advocaat -Generaal is bepaald op 29-6-'12

[redacted] (JZ: [redacted] & [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.

Stand van zaken 14/2/2012: geen cassatie ingesteld. Arrest Hof derhalve gezag van gewijsde.

De protesters: bij de [redacted]-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.

LM04/[redacted] (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted])

Onjuiste referentieperiodes gehanteerd door deskundigen waarover procedure wordt gevoerd. Daarnaast is er naar het oordeel van de gemeente ook sprake van de schijn van partijdigheid m.b.t. deskundige [redacted]

De Gemeente heeft een bewijsopdracht gekregen waaraan zij niet heeft voldaan.

De gemeente is door de Rechtbank niet in het gelijk gesteld.

Stand van zaken 13/3/2012: Op 15 maart is er overleg met [redacted] over de taxatierapporten uit Hermes.

Pakhuis (JZ: [redacted] & [redacted] BE: [redacted])

Onder andere procedure m.b.t. canoninvordering tegen [redacted] (huidige erfpachter), welke de voormalige erfpachter (Het Oosten) in vrijwaring heeft opgeroepen.

Naar aanleiding van een deskundigenrapport (welke is verzocht door Het Oosten) heeft de gemeente besloten haar vordering van € 2,2 miljoen aan te passen naar het bedrag dat de deskundigen hebben vastgesteld (€ 1,1 miljoen). König wilde hier wel mee instemmen echter om Het Oosten tot betaling van de afkoopsom te doen overgaan is een procedure toch vereist.
De gemeente heeft formeel haar eis gewijzigd.
Stand van zaken 13/3/2012: De Conclusie van Repliek is ingediende. [redacted] heeft het Oosten/Fortress in vrijwaring opgeroepen. [redacted] wenst te weten hoe Fortress zich opstelt/antwoord in de vrijwaringzaak voordat in de hoofdzaak dupliceert

Telesquash (JZ: [redacted] & [redacted] voor BE ter info):
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.
13 december'10: Dhr. [redacted] heeft een verzoek gedaan aan dhr. [redacted] om het financieel deel in zijn conclusie naar voren te halen.
10 januari'11: Er zitten een aantal onduidelijkheden in het rapport. De gemeente zal niet overgaan tot betaling.
7 maart'11: de procedure wordt gestart om bindend advies onverbindend te laten verklaren en een notitie maken voor de Wethouder.
4 april'11: De deskundige in deze zaak is overleden. Wordt vervolgd.
2 mei +30 mei'11: [redacted] en [redacted] hebben overleg gehad bij Nauta met de nieuwe deskundigen dhr. prof. [redacted]
5 juli'11: [redacted] en [redacted] bespreken het deskundigen rapport nog nader.
25 juli'11: Telesquash heeft 2 vorderingen op de gemeente (2x€4000.000). Er zal een brief gestuurd worden aan Telesquash dat deze vorderingen niet betaald zullen worden. Dan afwachten of wederpartij een procedure zal starten. Daarnaast verzoek aan Nauta of deze aanpak akkoord is en vragen of zij rapport van [redacted] willen herschrijven. Rapport zou dan kunnen dienen als grondslag voor de eis in reconventie(indien wederpartij een procedure start).
29 aug'11: [redacted] neemt deze week contact op met [redacted]
5 december 2011: De advocaat van de wederpartij heeft geïnformeerd wanneer het aanvullend schaderapport klaar is. Er heeft een afspraak tussen de gemeente en de erfpachter plaatsgevonden om te proberen om er onderling uit te komen. Dit is niet gelukt.
[redacted] en [redacted] verdiepen zich nog in het dossier. Het rapport van de deskundigen wordt op korte termijn verwacht.
Stand van zaken 13/3/2012: Na overleg met Nauta is besloten een 3e deskundige te benaderen voor de Gemeente. Eind maart volgt er een overleg.

Renault garage (JZ: [redacted] & [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.
Gemeente gaat in hoger beroep. Twee versies van de memorie van grieven zijn besproken met [redacted].
Stand van zaken 13/3/2012: Memorie van grieven is ingediend.

SEBA (Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam) (JZ: [redacted] & [redacted] BE: [redacted] & [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 13/3/2012:
Alle schriftelijke conclusies zijn inmiddels genomen en op 23 februari a.s. volgt er nog pleidooi bij de rechter. Het vonnis is op 11 april.

Abattoir(JZ: [redacted] BE: [redacted]
25 juli+29 aug'11: Dagvaarding ontvangen. Nauta gaat dossier behandelen.
5 december 2011: Conclusie van Antwoord is ingediend
Stand van zaken 25/1/2012:

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 25/1/2012: Vonnis is al enkele malen uitgesteld, laatste keer tot 7 maart 2012.

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 [redacted] afwachten. Erfpachter betaalt wel de herziene canon. Dit dossier is overgedragen aan de Huisadvocaat.
Stand van zaken 14/2/2012: [redacted] zal een laatste brief opstellen voor de erfpachter (nav de uitspraak [redacted] heeft deze brief met [redacted] besproken en [redacted] zal de nodige aanpassingen maken en de brief versturen.

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 13/3/2012: Hertaxatie vindt plaats onder begeleiding van de Rechtbank.

Erven [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Tijdens CHET procedure is het bouwblok getaxeerd. Nadat taxatierapport is vastgesteld heeft de erfpachter ervoor gekozen gebruik te maken van de mogelijkheid het pand te splitsen in appartementsrechten, waarbij nieuwe AB's (AB 1994) van toepassing werden verklaard. Op grond van AB 94 heeft erfpachter gekozen voor verlengde afkoop. Vervolgens weigert de erfpachter de reeds gemaakte taxatiekosten in het kader van de CHET te betalen.
Stand van zaken 13/3/2012: De dagvaarding is op 31 januari 2012 uitgebracht.

3 Lopende vraagstukken

Akte passeringsdossiers/CHET (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Het gaat in de meeste dossiers om het ten onrechte niet mee willen werken aan de aktepassering in het kader van de CHET. In een paar zaken gaat het ook om het niet betalen van de nieuwe, reeds verschuldigde canon, die eveneens in het kader van de CHET is vastgesteld. De vordering van de gemeente is dan ook: meewerken aan de aktepassering conform de erfpachtvoorwaarden en betaling van achterstallige canon.
Stand van zaken 13/3/2012: De in gebreke stellingen zijn verstuurd.

4. Overig

Willemstraat (JZ: */ BE: ***)**
Stand van zaken 14/2/2012: [redacted] zal dossier doorlezen en dit aan één van de medewerkers van JZ toedelen.

Nederhoven [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Hier is sprake van een illegale tuinuitbreiding. In 1990 is er een erfpachtaanbieding gedaan door stadsdeel Buitenveldert aan de erfpachter. De echtgenoot van de erfpachter heeft geaccepteerd onder voorwaarden. Erfpachter heeft meerdere pogingen ondernomen om de tuinuitbreiding te formaliseren, maar helaas heeft het stadsdeel nooit gereageerd op zijn verzoeken.
Stand van zaken 13 /3/2012: De erfpachter heeft een omgevingsvergunning aangevraagd.

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 13/3/2012: Nauta heeft brief verstuurd aan erfpachter met laatste verzoek om te betalen. Indien dit niet gebeurt volgt dagvaarding. De nieuwe advocaat van deze zaak heeft inlezingstijd aangevraagd. Wordt vervolgd.

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.
We moeten nu een overleg plannen met JZ, BE met [redacted].

5 december 2011: Woensdag 7 december 2011 vindt er een bespreking plaats tussen JZ, BE en Nauta.
Stand van zaken 13/3/2012:

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. De heer [redacted] vertegenwoordigt de erfpachter (Klaprozen Vastgoed B.V. onderdeel uitmakende van de Maarsen Groep). De heer [redacted] heeft brief gestuurd. Vervolgens heeft er een gesprek plaatsgevonden met de heer [redacted] Vastgoedadvisering ([redacted] [redacted] BE ([redacted] en JZ ([redacted] en [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 13/3/2012: dossier is overgedragen aan Nauta

Condensatorweg [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Canonherziening aangezien bestemming (aantalm2bvo) in akte niet overeenstemt met feitelijke situatie. Bedrijfsjurist van erfpachter is het hier niet mee eens. [redacted] heeft hierover een brief verstuurd aan de erfpachter. In de uitgifteakte is het verkeerde aantal m2 bvo opgenomen. De vraag is voor wiens rekening dit moet komen. [redacted] heeft een notitie hierover geschreven.
[redacted] [redacted] bekijkt het dossier en eventueel wordt het overgedragen aan Nauta voor advies/behandeling.
Stand van zaken 13/3/2012: Dossier is overgedragen aan Nauta.

5. Nieuwe dossiers:

Schollenbrugstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
25 januari '12: 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. Er zal een overleg worden ingepland tussen JZ en BE door [redacted]

6: Dubieuze betalers/ wanbetalers:

[redacted] **(JZ: [redacted] BE: [redacted]**
5 december 2011: Bij een aantal erfpachtrechten in Noord heeft de erfpachter flinke achterstanden. Het DT heeft contact gehad met [redacted] en heeft aangegeven pas te willen praten als de achterstanden zijn voldaan.
De erfpachter is ook hier [redacted] 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] [redacted] en vervolgens zal er een bespreking plaatsvinden tussen [redacted] [redacted] en BE.

Stand van zaken 13/3/2012:

Fortress (JZ: [redacted] BE: [redacted]
[redacted] bespreekt de te nemen maatregelen met [redacted]
5 december 2011: [redacted] heeft het bespoken met [redacted] Het is de bedoeling dat JZ een brief opstelt die door [redacted] wordt ondertekend.
Stand van zaken 13/3/2012:

Gebroeders [redacted]:

Particulieren (JZ: [redacted] BE: [redacted]
[redacted] heeft van BE twee dossiers gekregen waarbij de erfpachter niet betaalt. [redacted] heeft met de FA besproken dat er een bespreking komt met Van Twuijver om deze twee dossiers te bespreken en voorts te bespreken hoe om te gaan met andere dossiers.
Stand van zaken 13/3/2012: De afspraak met [redacted] BE, FA en Van Twuijver is al ingepland.

7: Tijdelijke rechten

Ellermanstraat [redacted] (JZ: [redacted] 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. De heer [redacted] vertegenwoordigt de erfpachter (Dura Vermeer 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 25/1/2012: BE zou aanbieding versturen, maar is tot de conclusie gekomen dat ze wellicht wel het tijdelijke recht willen verlengen. Hierover is overleg geweest tussen BE en JZ. JZ is hier geen voorstander van. Er vindt op 6 februari een nader overleg plaats tussen BE en JZ.

Joan Muyskenweg [redacted] / Ymere (JZ: [redacted] & [redacted] BE: **)
Het betreft een tijdelijk erfpachtrecht. Met de voorgaande erfpachter is contact geweest over een conversie. De heer [redacted] 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 [redacted] (eveneens namens de huidige erfpachter) nogmaals geïnformeerd naar de mogelijkheid tot verlenging van het tijdelijke erfpachtrecht.
BE heeft aan de heer [redacted] verzocht om een met redenen omkleed verzoek tot verlenging. Hier is nog geen reactie op gekomen.
Stand van zaken 13/3/2012: [redacted] zal [redacted] bellen en uitnodigen voor gesprek.

Volgende dossiers zal [redacted] nog informatie voor aanleveren:

Willem Fenegastraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]

Johan Siegerstraat [redacted] Truckland (JZ: [redacted] BE: [redacted]

Stephonstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: **)

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

Cruquiusgebied/ Albeton (JZ: [redacted] BE: [redacted]

8: Evaluaties AB's

9: Diversen/ Actiepunten

Bouwplicht (BE: [redacted]
In het beleidsoverleg van BE zal aan uitgifte worden gevraagd of er een controle plaatsvindt op de nakoming van de bouwplicht/-termijn.

Amstelpark (BE: [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. 13/3/2012/: [redacted] maakt het overzicht.