BE/JZ-overleg d.d. 24 juli 2012
Aanwezig: [redacted] (allen JZ), [redacted], (allen BE),
Afwezig met bericht: [redacted],

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 24/07/2012: De gemeente advocaat verstuurd een reactie.

[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 24/7/2012: De gemeente heeft op 13/7/2012 een reactie opgestuurd op de conclusie van de Advocaat Generaal. Nu is het afwachten op de Hoge Raad.

[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. 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.
Stand van zaken: 24-7-2012: BE stuurt de notariële verklaring en de verklaring van mw. [redacted] naar JZ. De brief van 2003 "gewekte vertrouwen" hierop is nog geen reactie ontvangen. [redacted] naar terugkoppeling vragen. Op 3 en 6 september wordt een voorlichting gehouden voor [redacted]

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). [redacted] 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 24/7/2012: De Conclusie van Repliek is ingediende. [redacted] heeft het Oosten/[redacted] in vrijwaring opgeroepen. [redacted] wenst te weten hoe [redacted] zich opstelt/antwoord in de vrijwaringzaak voordat zij in de hoofdzaak dupliceert. [redacted] meldt vlot te procederen aan de wederpartij.

Telesquash (JZ: [redacted] & [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 dhr. prof. [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 24/07/2012: Het rapport van [redacted] alleen biedt onvoldoende basis voor een vernietigingsprocedure. Mr. [redacted] is gevraagd ook een opinie te geven over de kans van slagen van een dergelijke procedure. Mede afhankelijk van de inhoud van zijn bevindingen wordt een beslissing genomen of er een dagvaarding wordt uitgebracht. De conclusies van [redacted] worden begin juli in concept verwacht. De conclusie van dhr. [redacted] moet worden afgewacht.

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.
Stand van zaken 24/07/2012: Er komt pleidooi bij het Hof. Het hof moet de datum bepalen.

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 24/07/2012:
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. Het vonnis is aangehouden tot 4 juli 2012 of later

Abattoir(JZ: [redacted] BE: [redacted]
25 juli+29 aug'11: Dagvaarding ontvangen. Nauta gaat dossier behandelen.
Stand van zaken 24/7/2012: Conclusie van Dupliek is ingediend namens de Gemeente.

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 24/7/2012: [redacted] is in hoger beroep gegaan. Dit dossier ligt nu bij Nauta.

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 24/07/2012: [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. [redacted] verstuurd reminder aan [redacted] met draag of de brief ~~reeds~~reeds verstuurd is. [redacted] ontving een bericht van [redacted] dat hij de conceptbrief zal aanpassen. [redacted] heeft de conceptbrief aangepast en [redacted] heeft de brief geaccordeerd.

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 24/07/2012: Hertaxatie vindt plaats onder begeleiding van de Rechtbank. Het vonnis is op 1 augustus 2012

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 24/07/2012: De Conclusie van Antwoord is ontvangen en is bijna hetzelfde als dat van Vereniging joodse begrafeniswezen. Op 4 juni wordt de Conclusie van Repliek ingediend door Huisadvocaat. De wederpartij dient op 4 juli dupliek in. Er is aan wederpartij uitstel tot 1 augustus 2012 verleend.

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 24/7/2012: In alle 9 dossiers een in gebrekenstelling verstuurd door de huisadvocaat. Een erfpachter heeft toegezegd zijn medewerking te verlenen.

3 Overig

Willemstraat (JZ: [redacted] BE: *)**
Stand van zaken 24/7/2012: [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. De erfpachter heeft een omgevingsvergunning aangevraagd.

Stand van zaken 26 /06/2012: [redacted] stelt erfpachtaanbieding op. [redacted] stemt af met [redacted] om de erfpachtaanbiedingen te versturen. De erfpachter heeft tot 14 augustus de tijd om te accepteren.

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 24/7/2012: Op 26 juni a.s. is er overleg met de afdeling Vastgoed advisering over de berekening en de te nemen beslissing of een gerechtelijke procedure zal worden gestart. [redacted] heeft op 6 juli een email verstuurd aan Vastgoedadvisering met onderbouwing. Het antwoord is nog niet ontvangen.

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 24/07/2012: Op 26 juni a.s. is er overleg met de afdeling Vastgoed advisering over de berekening en de te nemen beslissing over de procedure of een gerechtelijke procedure zal worden gestart. [redacted] heeft op 6 juli een email verstuurd aan Vastgoedadvisering met onderbouwing. Het antwoord is nog niet ontvangen.

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 24/07/2012: [redacted] brengt het verzoek over aan [redacted] om n.a.v. het overzicht de aanvullende gegevens te leveren. [redacted] en [redacted] werken het overzicht bij.

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 24/07/2012: DMB heeft de eerste vergunning voor het oprichten van het gebouw niet. BE doet nog een poging bij het stadsarchief. Bouwtekeningen van destijds geven niet veel informatie. Het is niet mogelijk om vast te stellen of de erfpachter daadwerkelijk de bebouwing heeft gewijzigd waardoor oppervlak is vergroot. . [redacted] [redacted] zal dossier nog 1 keer doornemen voordat beslissing wordt genomen.

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 24/07/2012: [redacted] van JZ en [redacted] van BE stellen deze brief op en Vastgoedadvisering wordt geconsulteerd over de onderbouwing van de canonverhoging.

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.
Stand van zaken 24/07/2012: 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.

Kantershof [redacted] (JZ [redacted] J/ BE [redacted]
Tuinuitbreiding en voormalige erfpachter wil akte niet passeren. Erfpachtrecht is geveild. [redacted] heeft nieuwe erfpachter De Gooise Steen BV een brief gestuurd met verzoek mee te werken aan aktepassering. Echter De Gooise Steen BV heeft op zelfde moment erfpachtrecht doorgeleverd aan de heer [redacted] heeft op 7 mei de heer [redacted] zelfde brief gestuurd. Heer [redacted] wil meewerken aan aktepassering.

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 canonnota's opvragen zodat deze meegestuurd kunnen worden met de brief die JZ opstelt.
Stand van zaken 24/07/2012: Dit dossier wordt overgedragen aan de huisadvocaat.

Waalstraat [redacted] (JZ [redacted] /BE [redacted]
Canon herziening einde tijdvak:
Mevrouw [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 24/07/2012: Huisadvocaat heeft zich op 11 juli gesteld. Conclusie van Antwoord zal op 22 augustus ingediend moeten worden. Afwachten concept huisadvocaat.

Geerdinkhof [redacted] (JZ [redacted] /BE: [redacted]
Verjaring:
De heer [redacted] is in 1967 erfpachter geworden. Hij weigerde vervolgens canon te betalen waarop de gemeente het erfpachtrecht vervallen heeft verklaard. In 1990 is er een besluit tot (her)uitgifte genomen maar de akte tot uitgifte is nooit gepasseerd. De heer [redacted] heeft wel altijd canon betaald. Aan notaris 5.1.2e is suggestie van verjaring gedaan ivm vrijstelling overdrachtsbelasting. 5.1.2e heeft akte opgesteld en die moet beoordeeld worden
Stand van zaken 24/07/2012: [redacted] vraagt aan [redacted] of de akte is gepasseerd.

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 24/07/2012: [redacted] heeft aangepaste erfpachtaanbieding aan [redacted] gestuurd.

4: 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 Burgfonds 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] en vervolgens zal er een bespreking plaatsvinden tussen [redacted] en BE.
Stand van zaken 24/07/2012: [redacted] en Vve zijn gedagvaard. Wachten is op antwoord.

[redacted] (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 2 4/07/2012: De betalingsregeling is getroffen. Van de 5 brieven die zijn verstuurd aan de erfpachters zijn er 2 akkoord en 3 brieven zijn retour ontvangen. [redacted] stuurt reminder. Erfpachters hebben schriftelijk ingestemd met de betalingsregeling. [redacted] houdt in de gaten of erfpachters betalen conform deze betalingsregeling. Dit dossier is op 17 juli overgedragen aan de huisadvocaat. De huisadvocaat stelt een laatste brief op.

Particulieren (JZ: [redacted] BE: [redacted]
[redacted] heeft van BE twee dossiers gekregen waarbij de erfpachter niet betaald. [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 24/07/2012: De afspraak met [redacted] BE, FA en Van Twuijver is geweest, besloten is dat vaker beslag zal worden gelegd op het erfpachtrecht. Verder zal binnen de gemeente worden onderzocht of erfpachtrechten moeten worden geveild om achterstanden betaald te krijgen. Hiervoor zullen een aantal voorbeeld dossiers verzameld worden. Het principe besluit om tot veiling over te gaan dient voorgelegd te worden aan het bestuur.

5: 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 24/07/2012: 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.

Joan Muyskenweg [redacted] Ymere (JZ: [redacted] & [redacted] BE: [redacted]

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 24/07/2012: Ymere gaat na of zij toch tot ontwikkeling kan overgaan.

Joan Muyskenweg [redacted] / Steengoed BMA B.V. (JZ: [redacted] BE: [redacted]

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 24/07/2012:
Er is een verzoek gedaan tot verlenging van het tijdelijke erfpachtrecht op grond van artikel 7 AB 1955. De erfpachter heeft zowel de heer [redacted] als de heer [redacted] om advies gevraagd.
Op 22 november 2011 is er een brief gestuurd naar de heer [redacted] waarin wordt medegedeeld dat een verzoek tot verlenging van het erfpachtrecht met redenen omkleed moet zijn.
Het recht eindigt op 15 augustus 2016.

Willem Fenegastraat [redacted] / Toppot (JZ: [redacted] BE: [redacted] WadA: [redacted]

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. [redacted] 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 24/07/2012: [redacted] 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. [redacted] (projectleider) is bezig met het formuleren van een tekst voor de erfpachter met betrekking tot de kade.

5.1.2e 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. De heer [redacted] heeft cliënt geadviseerd. Volgens hem dat er geen sprake is van een bestemmingswijziging (hotel onder bestemming bedrijfsruimte)..
Stand van zaken 24/07/2012: [redacted] vraagt de projectleider naar de stand van zaken.

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.
Stand van zaken 24/07/2012: B&W is akkoord met het stuk dat JZ en het Projectbureau hebben voorgelegd inzake verlenging en de heroverweging mbt conversie. Een brief wordt gezonden aan de erfpachter met de beslissing van B&W en de concept grondhuurovereenkomst.

James Wattstraat/ De Alliantie (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] WadA: [redacted] [redacted] & [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 24/07/2012: De gemeente heeft een voorstel gedaan voor voornoemde huurovereenkomst. [redacted] vraagt stand van zaken na.

Cruquiusgebied/ Albeton (JZ: [redacted] & [redacted] [redacted] BE: [redacted] Projectleider (ingehuurd door stadsdeel): [redacted] [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 gemeente 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 24/07/2012: B&W heeft besloten conform voorstel OGA. Één en ander wordt nader uitgewerkt.

6: 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.

7. Nieuwe dossiers:

8: Diversen/ Actiepunten