BE/JZ-overleg d.d. 04 juli 2013
Aanwezig:
[redacted] (allen BE)
Afwezig:
[redacted] (met bericht)

1) Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat

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 door middel van een Conclusie van Repliek.
Stand van zaken 04072013: 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] & [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.
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.
Stand van zaken 04/07/2013: wederpartij heeft kort geding aangespannen (zitting 7 juni) om betaling te vorderen van EUR 400.000,-. De uitspraak van de rechtbank is niet in het voordeel van de Gemeente. De gemeente moet het te betalen bedrag verhoogd met rente binnen 48 uur betalen na de uitspraak.

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.
Na schriftelijke conclusies is er op 23 februari 2012 pleidooi geweest bij de rechtbank.
Stand van zaken 04/07/2013: vonnis d.d. 5 juni, waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld, met uitzondering van 4 rapporten die vernietigd zijn. Afwachten of SEBA in hoger beroep gaat. Het vonnis is geweest, en de SEBA ontvangt een brief.

Abattoir(JZ: [redacted] BE: [redacted]
25 juli+29 aug'11: Dagvaarding ontvangen. Nauta gaat dossier behandelen.
Stand van zaken 04/07/2013: Vonnis d.d. 24 april 2013, waarbij rechter heeft bepaald dat gemeente vergoeding moet betalen. [redacted] heeft een gesprek gehad met Foodcenter om te bepalen wat [redacted] 5.1.2e te van de vergoeding zal zijn.

[redacted] 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.
[redacted] is in hoger beroep gegaan. Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] heeft grieven ingediend.

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.
Tussenvonnis, waarbij de gemeente een zware bewijsopdracht heeft gekregen. Gemeente heeft helaas niet kunnen aantonen dat bouwbloksgewijs benoeming deskundigen conform procedure is gegaan.. Op 27 maart is akte uitlating productie ingediend door de huisadvocaat.
Stand van zaken 04/07/2013:Nieuwe erfpachter heeft contact gezocht met gemeente over de hoogte van de canon. Erfpachter wil graag onderhandelen over de hoogte. Gemeente werkt hier niet aan mee. Afachten of erfpachter alsnog akkoord gaat met het door deskundigen vastgestelde bedrag. Oude erfpachter tegen wie de procedure is opgestart wil ook graag onderhandelen (ook dat is afgewezen)

BEJ [redacted] Keurenplein [redacted] Erfpachter: [redacted] BV (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Op 6 februari 2013 is er comparitie geweest. Dat ging vrij goed en de rechter leek op de hand te zijn van de gemeente. Op 13 maart 2013 is het vonnis uitgesproken. De gemeente is in het gelijk gesteld. Erfpachter overweegt hoger beroep (termijn loopt af op 13 juni 2013).

BEJ [redacted] Von Guerickenstraat [redacted] Erfpachter: [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Oplossing in der minne was nier mogelijk en dus gaan we binnenkort tot dagvaarding over. Concept dagvaarding in februari 2013 door huisadvocaat verzonden aan BE/JZ en inmiddels beoordeeld door [redacted] en [redacted] Svz 25 april 2013: De dagvaarding is uitgebracht.

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 canonno-5.1.2c opvragen zodat deze meegestuurd kunnen worden met de brief die JZ opstelt.
Dit dossier is overgedragen aan de huisadvocaat,. De dagvaarding is opgesteld, en besproken met [redacted]
Stand van zaken 04/07/2013: De dagvaarding is uitgebracht. Op 29 mei is Conclusie van Antwoord uitgebracht door wederpartij en zaak is verwezen naar de rol. Verwachting is comparitie van partijen.

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.
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.
Rechtbank heeft vonnis gewezen op 3 april en de gemeente is in het gelijk gesteld. Erfpachter heeft inmiddels proceskosten betaald.
Stand van zaken 04/07/2013: De erfpachter is in hoger beroep gegaan. In september wordt er gesteld.

[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.
[redacted] en Vve zijn gedagvaard.
Stand van zaken 04/07/2013: Vonnis is verdaagd tot 12 augustus. De heer [redacted] is persoonlijk failliet verklaard. Nu vinden er onder handelingen plaats.

[redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Enkele tot het [redacted] concern behorende erfpachters heeft een canonachterstand. Met deze erfpachters is een betalingsregeling getroffen. De huisadvocaat heeft op 31 augustus 2012 een laatste brief verzonden.
De eerdere betalingsregeling is hiermee komen te vervallen. Bij niet-betaling is opdracht verleend een procedure te starten.
De huisadvocaat heeft beslag gelegd op de erfpachtrechten van Maeyveld B.V en DCG Holding Amsterdam B.V. en de huurpenningen van deze vennootschappen. Bovendien zijn de erfpachters gedagvaard. De advocaat van [redacted] heeft de huisadvocaat medegedeeld dat [redacted] in deze procedure geen verweer zal voeren. Rechtbank heeft vonnis gewezen en de gemeente is in het gelijkgesteld.
Stand van zaken 04/07/2013: Gesprek van 24 mei is afgezegd door [redacted] Alle canonachterstanden waarvoor beslag is gelegd zijn betaald. Echter er zijn weer nieuwe achterstanden ontstaan

Let op: Hiernaast speelt een andere kwestie van [redacted] te weten een schadeclaim ivm Poldertoren. Huisadvocaat heeft brief gestuurd aan [redacted] en op 6 maart heeft [redacted] per brief laten weten dat ze willen praten over de Poldertoren. Op 25 maart brief gezonden dat de gemeente ze te woord wil staan, maar dat standpunt ongewijzigd is. Op 22 april is er een bespreking geweest met de directie van [redacted] en [redacted]. Ons standpunt is ongewijzigd. Afwachten of [redacted] de gemeente zal dagvaarden. [redacted] informeert [redacted] per de mail over de brief met argumenten en adviezen waarom het standpunt ongewijzigd blijft.

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 04/07/2013: 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 18 juni 2013. De comparitie is geweest.

3 Overig

[redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] en [redacted]
Erfpachter was Aangeslotene bij de [redacted] procedure. Hij heeft echter nergens op gereageerd, pas naderhand toen de gestelde termijnen al waren verstreken. Heeft een achterstand in canonbetaling van ruim € 80.000,-.

Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] heeft een concept opgesteld, deze is aangevuld met informatie uit de Bedrijfsadministratie. [redacted] heeft de brief verstuurd. op 27 februari 2013.
Svz 25 april 2013: [redacted] heeft gerappelleerd en daarna heeft advocaat van [redacted] gereageerd. Is het niet eens met standpunt gemeente. [redacted] heeft laatste brief gestuurd met uiterste reactietermijn van 19 juni 2013 en zal daarna het dossier overdragen aan de huisadvocaat.

Willemstraat (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] heeft dit dossier uitgezocht. Input [redacted]

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.
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.
Stand van zaken 04/07/2013: Taxatierapport is bekend. [redacted] stuurt het naar JZ (uitkomst is in lijn met het grondprijsadvies van Vastgoedadvisering). Stukken zijn op 12 april doorgestuurd naar Nauta. De laatste brief wordt opgesteld daarna volgt de dagvaarding

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 uitma-

kende 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. 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.
[redacted] heeft laten weten dat [redacted] nog op dit dossier zal terugkomen (er moet nog naar de opstalwaarde worden gekeken).
Stand van zaken 04/07/2013: Stukken zijn op 12 april doorgestuurd naar Nauta. De laatste brief wordt opgesteld daarna volgt de dagvaarding

Schollenbrugstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Brief van [redacted] d.d.28 december 2011 inzake canonherziening (economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging). [redacted] is het niet eens met de aanbieding die door BE is verstuurd..
Reactie aan [redacted] gestuurd. Dhr. [redacted] behandeld dit dossier niet meer. [redacted] heeft dossier overgenomen en heeft op 7 februari een brief gestuurd. Bestemmingswijziging is niet behandeld conform het overgangsbeleid. [redacted] zal nieuwe berekening maken op grond van beleid dat per 1 januari 2012 in werking is getreden. JZ heeft brief gestuurd naar [redacted] met nieuwe aanbieding. Reactietermijn: 12 juni 2013.
Stand van zaken 04/07/2013: nog geen reactie

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, 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 dhr. [redacted] ontvangen.

Stand van zaken 10/06/2013: [redacted] heeft met [redacted] notitie opgesteld voor DT en wethouder (dossier vertoont gelijkenissen met Renault). En er is advies aan nauta gevraagd in verband met het al dan niet vorderen van de canonverhoging . Op 6 juni heeft er een gesprek plaatsgevonden met de erfpachter. Maar tevens email ontvangen van [redacted] met verzoek brieven te beantwoorden. Onduidelijk of erfpachter nog wil onderhandelen met de gemeente

4: 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 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 04/07/2013: 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.

512e Muyskenweg [redacted] / Ymere (JZ: [redacted] & [redacted] BE: [redacted] WadA: [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 04/07/2013: Heroverweging wordt aan B&W voorgelegd in het kader van Conversie, [redacted] 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. De 1e week in april vindt de interne bespreking plaats met JZ en projectleiding. INPUT [redacted]

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

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. [redacted] 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.
Stand van zaken 04/07/2013: Aan de erfpachter is een brief gestuurd dat de aanbieding is verlopen. De vraag die [redacted] per e-mail heeft gesteld, is op 25 april door BE beantwoord. Daarna beslist de erfpachter pas of de aanbieding geaccepteerd zal worden. De heer [redacted] komt voor 1 juni met een reactie.

Willem Fenegastraat [redacted] (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 04/07/2013: [redacted] heeft tekstvoorstel geschreven voor een onderdeel van de conversieaanbieding betreffende het gedeeltelijk beëindigen van het recht en de rest converteren. [redacted] en [redacted] 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] neemt contact op met de erfpachter. INPUT [redacted]

Stephensonstraat [redacted] (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 04/07/2013: 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. [redacted] **levert tekst aan.**

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 04/07/2013: De huurovereenkomst is getekend. BE controleert of beëindigingsakte is gepasseerd en ingeschreven

Cruquiusgebied/ [redacted] (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 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 04/07/2013: B&W heeft besloten conform voorstel OGA. Één en ander wordt nader uitgewerkt. De overeenkomsten worden opgesteld door de afd. JZ.

6. Nieuwe dossiers:

Nieuwe dossiers

Advies haalbaarheid juridische procedure oevers

Muzenplein [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted]
In het kader van de CHET hebben deskundigen het erfpachtrecht getaxeerd. Erfpachter is het niet eens met de uitkomst. Erfpachter stelt dat hoor en wederhoor niet goed is toegepast. Gemeente is niet bij een georganiseerde hoorzitting aanwezig geweest. In dit bouwblok zitten ook SEBA-aangeslotenen. Besloten is om niet af te wijken van het reeds ingenomen standpunt en nogmaals een brief te sturen aan erfpachters dat gemeente akkoord gaat met uitkomst deskundigenrapport.
Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] en [redacted] gaan met [redacted] spreken over uitleg berekening afkoopsom en zullen daarna brief verzenden aan advocaat erfpachter. De reactie termijn is tot 8 juli 2013.

KJ06 [redacted] CS Beheer (JZ: [redacted] / [redacted] / BE: [redacted]
Bij CHET zijn er twee bestemmingen in het taxatierapport gekomen: huurwoning en koopwoning. Erfpachter is van mening dat bestemming huurwoning moet gelden, terwijl erfpachtakte spreekt over koopwoningen. Gesprek geweest bij Boekel de Neree op 22 november 2012. Schriftelijk standpunt erfpachter ontvangen op 14 maart 2013.
Stand van zaken 04/07/2013: brief van 14 maart 2013 moet worden beantwoord. Idee is om nieuwe rapporten op te laten maken met 1 bestemming. na interne bespreking is besloten dat BE een advies ontvangt van JZ: hierna zal MT van BE beslissen over de te volgen koers. I Stand van zaken 25/06/2013: 6-6-2013 Concept memo besproken ([redacted] en [redacted] M.n. [redacted] gaf aan te willen aansturen op het laten opmaken van één nieuwe waardebepaling en dit nog even binnen BE te bespreken en hier op terug te komen.

Aanbesteding kosten deskundigen (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Bij BE is de vraag gerezen of de regels van (Europese) aanbesteding van toepassing zijn op de opdracht die BE verstrekt aan deskundigen in het kader van een canonherziening einde tijdvak. Ook de ACAM stelt hier vragen over.
Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] heeft een memo opgesteld, dit is eerder aan JZ verzonden. [redacted] heeft dit memo op 28 maart 2013 aan [redacted] gemaild. [redacted] is de behandelaar bij JZ. [redacted] en [redacted] zullen z.s.m. de raming van de gemaakte kosten doorgeven aan [redacted] Stand van zaken 04/07/2013: 7/05/2013 Memo aan BE verzonden (memo ziet alleen op diensten deskundigen. 12/06/2013 Per mail in overweging meegegeven om i.p.v. een meervoudig onderhandse procedure een openbare procedure te volgen.

Advies haalbaarheid juridische procedure oevers en kades (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Stadsdeel 5.1.2e wil graag een advies over de haalbaarheid van een eventuele juridische procedure over de handhaving van onderhoudsverplichtingen van de erfpachter(s) van oevers en kades.
Stand van zaken 10/06/2013: [redacted] heeft reeds een gesprek gehad met [redacted] Er staat een gesprek gepland met het stadsdeel over het onderhoud van de oevers en kades.

7. Huur-Koop problematiek (JZ: [redacted] / BE: [redacted]

In het kader van de Huur-Koop problematiek heeft Nauta OGA geadviseerd (met name over wanneer er al dan niet sprake is van een bestemmingswijziging en wat dit voor gevolgen heeft voor reeds vastgestelde canonverhogingen bij splitsing in appartementsrechten.
BE/JZ hebben de wethouder geïnformeerd over deze problematiek. Momenteel wordt een en ander nader in kaart gebracht door BE

Specifieke dossiers Huur-Koop:

Columbusplein [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted]/[redacted]
Erfpachter heeft bezwaar gemaakt tegen canonverhoging. [redacted] heeft brief opgesteld waarin conform het advies van Nauta de erfpachter in het gelijk wordt gesteld.
Stand van zaken 04/07/2013: Op 26 maart 2013 is de reactie aan de erfpachter verstuurd, waarin gevraagd wordt of hij een nieuwe aanbieding wenst te ontvangen. Deze erfpachter blijkt nog meer panden te hebben die ook zijn gesplitst, dus de verwachting is dat hier ook nog een verzoek voor komt. IMPUT [redacted]

Krammerstraat [redacted] en [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted]/[redacted]
Erfpachter heeft verzoek tot splitsing in appartementsrechten gedaan. De gemeente wil aan de te verlenen toestemming een canonverhoging verbinden. Erfpachter heeft [redacted] ingeschakeld en die dreigt met het vragen van vervangende toestemming van de rechtbank, als de gemeente deze eis blijft stellen. [redacted] stelt terecht dat er geen sprake kan zijn van een canonverhoging gezien de bestemming in de uitgifteakte.
Stand van zaken 04/07/2013: Op 26 maart 2013 is de reactie van de Gemeente verzonden aan [redacted] Erfpachter krijgt twee nieuwe aanbiedingen voor Krammerstraat [redacted] en [redacted] IMPUT [redacted]

Diezestraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted]
Erfpachter heeft verzoek tot verticale splitsing in 4 erfpachtrechten gedaan. Gemeente heeft een aanbieding gedaan met bestemming '12 huurwoningen', nu nog zonder canonverhoging (want:, nog geen splitsing in appartementsrechten). Erfpachter heeft [redacted] in geschakeld, die vragen heeft gesteld over de bestemming huurwoningen. [redacted] heeft in eerste instantie aan [redacted] per mail laten weten dat de bestemming wat de Gemeente betreft gewoon huurwoningen betreft. Dit kan echter niet meer worden volgehouden gezien het advies van Nauta. Erfpachter heeft intussen een indicatie aangevraagd voor de canonverhoging bij splitsing in appartementsrechten van één van de na de verticale splitsing ontstane erfpachtrechten.
Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] zal brief opstellen(naar aanleiding van het overleg met [redacted] (JZ). IMPUT [redacted]

8. Handhaving naar aanleiding van erfpachtcontrole Schinkelgebied

Naar aanleiding van de erfpachtcontrole in het Schinkelgebied is geconstateerd dat veel erfpachtrechten niet worden gebruikt conform de bestemming in het erfpachtcontract. BE heeft de erfpachters hierover geïnformeerd en in enkele gevallen ook een aanbieding verzonden. Erfpachters zijn het hier niet mee eens en schakelen een advocaat in. Verwachting is dat hier veel ophef over zal ontstaan. Alle correspondentie dient te worden afgestemd met Stadsdeel Zuid.

Specifieke dossiers Schinkelgebied:

Generaal Vetterstraat [redacted] (JZ: [redacted], BE: [redacted]
Erfpachter heeft naar aanleiding van de aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde een advocaat ingeschakeld (Gijs Heutink Advocaten).
Stand van zaken 04/07/2013: 17/06/2013 overleg gehad met advocaat, erfpachter, [redacted] en [redacted] De systematiek is uitgebreid besproken en uitgelegd. Advocaat heeft verzocht om de grondwaarde te matigen omdat voor ontwerpbureaus dezelfde prijs als kantoor moet worden betaald maar minder mogelijk is. Verder vraagt zij zich af de prijs nog wel actueel is en of wel voldoende rekening is

gehouden met incentives e.d. [redacted] is dit na aan het gaan bij [redacted] Verder wordt nagegaan of het mogelijk is om een jaarlijkse indexcanon te hanteren. Nadat alle info compleet is kan de brief verder worden gevuld en worden verstuurd. Actie ligt bij [redacted]

5.1.2e, Fokkerweg [redacted] Pilotenstraat [redacted], Vliegtuigstraat [redacted] ([redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]

Op 30 januari 2013 is er een gesprek geweest tussen BE en de erfpachter en de advocaat. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de advocaat op 27 maart 2013 gemaild naar [redacted] de strekking is dat men het niet eens is met een bestemmingswijziging.
Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] heeft de advocaat per mail geantwoord op 28 maart 2013. Afwachten reactie. Concept brief opgesteld, gemaild en kort besproken. [redacted] moet hiervoor nog input leveren. Actie ligt bij [redacted]

Pilotenstraat [redacted], Vliegtuigstraat [redacted] (JZ: [redacted], BE: [redacted]

Brief ontvangen van advocaat Boekel de Neree over de erfpachtcontrole en bestemmingswijziging.
Stand van zaken 04/072013: [redacted] stuurt [redacted] nog de brief van de advocaat digitaal door en zal nog een kort memo schrijven voor het dossier. Concept brief opgesteld, gemaild en kort besproken. [redacted] moet hiervoor nog input leveren. Actie ligt bij [redacted]

Generaal Vetterstraat [redacted] (JZ: [redacted], BE: [redacted]

gaat om een groot pand dat volledig in gebruik is als 'ontwerpbureau'.
Stand van zaken 04/07/2013: de erfpachter heeft eind juli 2012 een brief gestuurd waarin wordt aangegeven waarom de erfpachter het niet eens is met het standpunt van de gemeente (dat het erfpachtrecht niet in gebruik is conform de toegestane bestemming). Op deze brief dient nog inhoudelijk te worden gereageerd. Te nemen actie: schriftelijk en gemotiveerd reageren op de brief van de erfpachter. Eventueel in gesprek met de erfpachter ([redacted] Dossier + begeleidende memo moet nog worden overgelegd.

Valschermkade [redacted] (JZ: [redacted], BE: [redacted]

gaat om 6 appartementsrechten met uitsluitend ontwerpbureaus.

Stand van zaken 04/07/2013: de erfpachters (2) hebben gereageerd op de keuzebrief van de gemeente (terugbrengen in oude staat of bestemmingswijziging naar ontwerpbureaus) middels een gemotiveerd schrijven. Ze geven aan het niet eens te zijn met het standpunt van de gemeente, maar omdat ze een keuze moeten maken kunnen ze niet anders dan (onder protest) kiezen voor een aanbieding (alleen voor zover die aanbieding niet leidt tot een verhoging van de afkoopsom).

Te nemen actie: erfpachters uitnodigen voor een gesprek of schriftelijk en gemotiveerd reageren op het schrijven van de erfpachters. Daarna aanbiedingen doen (dat doet BE).

Dossier + begeleidende memo moet nog worden overgelegd.

Pilotenstraat [redacted]. (JZ: [redacted], BE: [redacted]

Is een horizontaal gesplitst erfpachtrecht wat een bedrijfsverzamelgebouw betreft met vele verschillende gebruikers (kantoor, bedrijf en ontwerpbureaus).

Stand van zaken 04/07/2013: er bestaat tussen gemeente en de VvE onenigheid over de bestemmingen van sommige appartementsrechten. Hierover moet een knoop worden doorgehakt.

Te nemen actie: opnieuw grondig in het dossier duiken en de knelpunten signaleren en oplossen. Waarschijnlijk in eerste instantie schriftelijk reageren richting VvE en daarbij het standpunt van de gemeente duidelijk uiteen zetten.

Valschermkade [redacted] en [redacted] (BE: [redacted] en JZ: [redacted]
Conversie tijdelijk naar voortdurend. Erfpachter heeft een conversieaanbieding ontvangen maar gaat niet akkoord met de hoogte van de canon. [redacted] heeft namens erfpachter brief gestuurd dat er al overeenstemming is tussen de gemeente en erfpachter doordat de gemeente aan het einde van de looptijd een aantal jaar canonnota's (met hetzelfde bedrag als voorheen) heeft gestuurd waarop een nieuw tijdvak van 50 jaar stond vermeld. Op 11 juli is er een brief terug gestuurd met mededeling dat erfpachter voor 1 september moet laten weten of de aanbieding wordt geaccepteerd en anders zal de gemeente het recht opzeggen.

Plein 40-45 (BE: [redacted] en JZ: [redacted]
Bebouwingswijziging met als gevolg een hogere canon. Discussie of er wel sprake is van een bebouwingswijziging. Erfpachter (via advocaaat [redacted] stelt dat hier geen sprake van is en als er wel sprake is van een bebouwingswijziging verwijst hij naar Renault (op basis van oude prijspeil de canonverhoging berekenen). BE zal brief opstellen die JZ zal beoordelen

Hamerstraat [redacted] /Beitelkade [redacted] (BE: [redacted] en JZ: [redacted]
Deskundigencommissie heeft zich niet gehouden aan de termijnen waarbinnen de deskundigenrapporten gereed moeten zijn (en daarnaast bevatten de rapoorten veel onjuistheden en hebben de deskundigen de verkeerde AB's als uitgangspunt genomen. BE heeft brief opgesteld waarin de deskundigen nog 1 maand de tijd krijgen om deskundigenrapport aan te passen en als de deskundigen hier geen gehoor aan geven zal de schade (omdat de nieuwe canon niet op tijd kan worden aangezegd) op de deskundigencommissie verhaald worden.

Buiksloterdijk [redacted] (BE: [redacted] en JZ: [redacted]
Bestemmingswijziging van schuur naar woning. Bestemmingsplan staat dit niet toe, maar er is een omgevingsvergunning verleend. Erfpachter is het niet eens met de hoogte van de aanbieding en [redacted] heeft hierover namens de erfpachter een brief gestuurd.
BE stelt brief op en [redacted] zal deze beoordelen

[redacted] (BE [redacted] en JZ: [redacted]
Erfpachter weigert steigers te onderhouden. BE heeft per brief erfpachter gesommeerd onderhoud te plegen. Erfpachter stelt (na aanleiding van advies jurist) dat de gemeente dit moet doen, omdat het openbaar zou zijn (wegenverkeerswet/woningwet van toepassing) dan wel dat de gemeente via publiekrecht dit moet afdwingen en niet via erfpacht. Huisadvocaat is aangehaakt en stelt een advies op.
Erfpachter wil graag weten onder welke voorwaarde de gemeente ondererfpacht toestaat.
Erfpachter wil graag praten over de charterhaven en de eventuele mogelijkheden van een bestemmingswijziging (zodat hotel/overnachting op charterboten mogelijk wordt). Momenteel wordt nieuw bestemmingsplan voorbereid (vorige is vernietigd door Raad van State).
Op 2 september staat er een afspraak gepland om bovengenoemde onderwerpen te bespreken.
Dossier + begeleidende memo moet nog worden overgelegd

9. Dossiers aktepassering [redacted] / CHET (JZ: [redacted] /BE: [redacted]

ktepassering [redacted] /Chet

- 5.1.2e Heijermansweg [redacted] E[redacted], erfpachters [redacted] (overgedragen door BE aan JZ op 4 februari 2013).
- Cornelis Schuijtstraat [redacted] E[redacted] erfpachters [redacted] (ex [redacted] aangeslotene), tevens betalingsachterstand (overgedragen door BE aan JZ op 21 maart 2013).
- 5.1.2e Gorterstraat [redacted] E[redacted], erfpachter [redacted] (overgedragen door BE aan JZ op 28 maart 2013).

Stand van zaken 04/07/2013: [redacted] stuurt [redacted] de links door naar de digitale dossiers.
IMPUT [redacted]

10: Diversen/ Actiepunten

- Vraag over gebruik BSN-nummer en DigiD bij erfpachtbeheer is toebedeeld aan [redacted] heeft dit overgenomen van [redacted] en heeft een afspraak ingepland met [redacted]