BE/JZ, 9 februari 2009

Aanwezig: [redacted]

1) Lopende procedures

Golfbaan Waterland ([redacted]):
Na diverse overleggen tussen het Stadsdeel, het OGA en [redacted] (Nauta) heeft [redacted] een brief opgesteld aan de wederpartij waarbij een voorstel wordt gedaan om te schikken voor een bedrag van € [redacted]. De wederpartij kwam met een tegenvoorstel waar het Stadsdeel niet mee akkoord ging. Het Stadsdeel heeft besloten te gaan procederen, het OGA zal dit volgen en de achterstallige - afgeschreven - canon alsnog vorderen. [redacted] heeft de dagvaarding opgesteld. Tevens is er een brief gekomen van de advocaat van de Golfbaan vergezeld met een brief van de financieel adviseur van de Golfbaan, waaruit blijkt dat de Golfbaan er van uitgaat dat de canonachterstand per 30 juni 2005 ca [redacted] lager zou zijn dan wij stellen. Dit verschil wordt door BE uitgezocht en aan [redacted] is aangegeven dat het OGA graag in gesprek wil met de Golfbaan. Er heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden tussen het OGA, stadsdeel Noord en de Golfbaan.
Op 5 februari 2009 zal een gesprek plaatsvinden tussen het stadsdeel en de Golfbaan (de huurschuld aan het stadsdeel is voornamelijk van belang in dit geschil). Het gesprek heeft plaatsgevonden, [redacted] gaat over tot betaling en start geen procedure.

Ahold ([redacted]):
Memorie van grieven 13 december 2007 ingediend. De twee zaken (Ahold/[redacted]) stonden op de rol bij het Hof voor antwoord door de wederpartij op 6 maart 2008, maar er is nog geen antwoord ontvangen van de wederpartij. Antwoord van de wederpartij is ontvangen op 26 juni 2008. [redacted] heeft aangegeven dat hij van mening is dat een pleidooi niets meer toevoegt en dat we beter arrest kunnen vragen. OGA is daarmee eens, mits tevens wordt benadrukt dat de uitleg die de wederpartij geeft aan onze laatste stukken, niet correct is. (te negatief en met name gewoon echt niet wat we bedoelden). Er is definitief besloten geen pleidooi te geven, wachten op vonnis. Wordt vervolgd.

Beethovenstraat [redacted] ([redacted]):
Het Hof is van mening dat uit de tekst van de AB niet ondubbelzinnig blijkt dat een canonherziening een omstandigheid is die de erfpachters uit een bouwblok gezamenlijk betreft en de bouwbloksgewijze aanwijzing van deskundigen dus terecht is. Dat moet de gemeente nu gaan bewijzen. Op 11 juni 2008 is een akte ingediend met onderbouwing. Op dit moment wachten we af.

[redacted] ([redacted]):
10 april 2008 zijn [redacted] en [redacted] naar Rechtbank 's-Hertogenbosch geweest, waar pleidooi is gehouden. Het pleidooi van de wederpartij bevatte voornamelijk emotie. Vonnis 12 weken na 1april 2008 Vonnis is uitgesteld, wordt ergens in augustus. Het vonnis is meerdere keren uitgesteld. De datum is nu 5 november 2008. Het vonnis was teleurstellend en de vordering is afgewezen. De ontwikkelaars hebben € 198.000,- geind van de erfpachters. Verder heeft de Gemeente niet voldoende gesteld dat ze schade heeft geleden. De Gemeente gaat in hoger beroep. De notitie van [redacted] is ontvangen. [redacted] en [redacted] bespreken het voorstel van de tegenpartij en de schikking van de gemeente.

[redacted] ([redacted])
Het erfpachtrecht is uitgegeven bij notariële akte van 28 juni 2002.

De erfpachter ([redacted]) heeft de canontermijnen van 16 juni 2005 en 16 december 2005, niet tijdig betaald. Hij heeft deze termijnen voldaan op 19 februari 2007. Hierdoor was [redacted] rente verschuldigd. In dit geval heeft de gemeente de overeengekomen rente gevorderd. Normaal gesproken vordert de gemeente wettelijke rente, maar omdat [redacted] niet voor de eerste keer niet betaalde, is ervoor gekozen de (hogere) overeengekomen rente te vorderen. [redacted] heeft zich in reconventie op het standpunt gesteld dat de Gemeente op grond van een tussen partijen gemaakte afspraak gehouden is de kosten te vergoeden verbonden aan het bouwrijp maken van de grond. De gemeente heeft dit weersproken. Er is wel sprake van de Overdompregeling. De rechtbank heeft in haar vonnis van 1 oktober 2008 de vordering van de gemeente toegewezen. De vordering van [redacted] is bij datzelfde vonnis afgewezen. [redacted] is in hoger beroep gegaan. De gemeente is bij de rechtbank vertegenwoordigd door [redacted], de gemachtigde van Van Twuijver. In hoger beroep wordt de zaak overgenomen door Nauta.

Vereniging Amsterdamse Erfpachters ([redacted]):
Conclusie van dupliek door de gemeente ingediend. Voor het pleidooi is nog geen datum. [redacted] zal daar in ieder geval bij aanwezig moeten zijn, vanwege het cijfermatige karakter van het geschil. Op 13 januari 2009 is pleidooi.
NB: nav het pleidooi is bepaald dat de VAE nog twee weken krijgt om haar eis aan te vullen (was vergeten te vragen om de taxatierapporten te vernietigen) en de gemeente daarna nog twee weken krijgt om daarop te reageren. Er is vermeerdering van eis toestaan op aandringen van de rechter. De uiteindelijke uitspraak zal dan gedaan worden op 23 maart.

Honnebier ([redacted]):
De bijeenkomst heeft plaatsgevonden. Aan de hand van een uitdraai van de verkopen van die buurt en een schema met uitgifte van de andere percelen in het bouwblok is niet aangetoond dat er sprake is geweest van een zgn waterbonus, wat wil zeggen dat de grondprijzen bij uitgifte voor percelen aan het water per m2 hoger waren dan voor de percelen die niet aan het water liggen. Van de deskundigen wordt een nader rapportage verwacht naar aanleiding van onze opmerkingen. Dat rapport is ondertussen ontvangen. [redacted] plant een afspraak om het rapport te bespreken. Het commentaar van [redacted] is reeds naar [redacted] verstuurd. [redacted] informeert het Hof de mening van de gemeente.

[redacted] ([redacted]):
NautaDutilh is bezig met opstellen van brief waar aan [redacted] gelegenheid wordt geboden over te gaan op akte passering. Indien [redacted] daar niet daaraan voldoet zal er een procedure gestart worden. [redacted] stuurt in week 24/25 brief uit.
[redacted] heeft beide gelezen, weinig opmerkingen. Zonder nadere waarschuwing overgaan tot dagvaarding. Van Nauta ontvangt [redacted] een laatste sommatie. [redacted] heeft de brief verstuurd. Dagvaarding is uitgebracht.

[redacted] **/G v/d Veenstraat** [redacted] **):** canonherziening einde tijdvak. Van Nauta ontvangt [redacted] een laatste sommatie. Er is geen reactie ontvangen op de brief van [redacted]. Nauta heeft de conceptdagvaarding opgemaakt. De dagvaarding wordt binnenkort verstuurd.

[redacted] ([redacted])
Dhr. [redacted] is in het verleden erfpachter geweest, van een erfpachtrecht waarvan de canon wegens canonherziening einde tijdvak is herzien. Dhr. [redacted] wil de taxatiekosten en de aktekosten niet betalen, omdat hij het niet eens is met de inhoud van het taxatierapport. Vanwege de principiële aard van dit geschil, wordt het dossier, ondanks de geringe financiële belangen, zal overgedragen worden aan Nauta.

2) Dakopbouwen

[redacted]:
De dagvaarding is ontvangen op 10 juni 2008.
Hier is (voor het eerst) sprake van andere algemene bepalingen dan de AB 1966, namelijk de AB 1994. In deze AB is opgenomen dat de gemeente aan haar privaatrechtelijke toestemming tot bebouwingswijziging voorwaarden mag verbinden, waaronder een verhoging van de canon. Verder heeft de erfpachter onder protest getekend, maar is er nog geen akte. Het protest is dus ook niet terechtgekomen in de akte. Er is wel een normaal bestuurlijk besluit genomen. Er is geen sprake van een ongeoorloofde koppeling tussen publiekrecht en privaatrecht. Deze koppeling is namelijk alleen in stadsdeel Slotervaart aan de orde geweest.
Besloten is om inderdaad over te gaan tot procederen. De comparitie [redacted] – [redacted] is op 7 november 2008. [redacted], [redacted] en [redacted] waren aanwezig. Op 24 december 2008 is vonnis gewezen. In dit vonnis wordt de richting van het Hof gevolgd in de zaak [redacted] (wat wil zeggen dat hier onvoldoende door de gemeente is aangetoond dat er sprake zou zijn van waardestijging). De vordering van [redacted] is dan ook toegewezen. De gemeente gaat in hoger beroep. Nauta zal nog een memorie van grieven maken en een dagvaarding uitbrengen.

3 Huisdvocaat

[redacted] ([redacted])
De erfpachter weigert mee te werken. De erfpachter heeft in een brief aan BE gevraagd om nog geen actie te ondernemen. BE zal een brief versturen naar de erfpachter met een termijn verlengen tot 1 oktober. In de brief zal duidelijk omschreven worden na het vervallen van dit laatste termijn er eindiging zal volgen en geen recht op vergoeding zal zijn. Overdracht aan de huisadvocaat is reeds gebeurd.
De zaak van dhr. [redacted] is voorgedragen aan de huisadvocaat.

Van Riemsdijkweg (E[redacted])
In stadsdeel Noord is een erfpachtrecht gesplitst in erfpachtpercelen op basis van geschatte oppervlakten. Deze oppervlakten bleken bij inmeting niet te kloppen, waren namelijk kleiner. De erfpachter heeft aangegeven dat hij van mening is dat hij dus teveel canon betaalt en betaalt al tien jaar lang slechts een deel van de canon. De advocaat van de erfpachter heeft aangegeven dat hij van mening is dat eea is verjaard. Dit is uitgezocht en verjaring is niet aan de orde. Er wordt nog een laatste brief aan de erfpachter geschreven, komt er geen reactie hierop dan wordt het dossier overgedragen aan de huisadvocaat. Dit dossier is reeds overgedragen aan de huisadvocaat.

Van Slingelandtplein
Dhr. [redacted] heeft in het verleden slechts een deel van zijn afkoopsom voldaan. Hij is nu geen erfpachter meer en aan de huidige erfpachter is meegedeeld dat het erfpachtrecht is afgekocht en dat er geen sprake meer is van achterstanden, voordat er is overgedragen. Er staat echter nog een fors bedrag open. Aan dhr. [redacted] wordt geschreven dat hij alsnog moet betalen en dat, als hij niet betaalt, de vordering wordt overgedragen aan een incassobureau. Dit dossier is overgenomen door BE. Het stadsdeel kwam er niet uit. Overgedragen aan de huisadvocaat.

Ontwikkelingscombinatie De Bongerd (E[redacted], E[redacted], E[redacted]) Incassodossier
Erfpachter betaalt de afkoopsommen nadat het recht van erfpacht wordt geacht te zijn ingegaan. De erfpachter maakt bezwaar tegen de wettelijke rente die vervolgens in rekening wordt gebracht.

4) Lopende vraagstukken

Canonherzieningsdossiers

[redacted]:
Op de brief die is verstuurd is geen antwoord ontvangen. De volgende stap is het overdragen van het dossier aan Nauta.

Te late aanzeggingen Oud-Zuid ([redacted]):
Uit de serie tussenvonnissen die in mei 2000 is gewezen, is gebleken dat de rechtbank niet eenduidig is geweest mbt moment dat de nieuwe canon bekend was bij de erfpachter. In het ene geval is het de datum ontvangst taxatierapport, ergens anders de aanzegging. In dit geval gaan we dus stellen dat het de datum ontvangst taxatierapport moet zijn. Tevens moet worden gezegd dat het stadsdeel Oud-Zuid te laat is overgegaan tot het verzenden van de brief waarbij ze de notaris kunnen aanwijzen. In september is het stadsdeel verzocht dit zsm te doen, uiteindelijk bleek dat dit in januari pas is gebeurd. Advocaat van de erfpachter stelt nu dat de aanzegging was en dat de nieuwe canon dus pas vanaf januari 2009 in rekening gebracht mag worden. Er is een brief ontvangen dat de erfpachter niet zal meewerken. BE zal een brief terugschrijven dat er wel medewerking van de erfpachter wordt verwacht. Is dit niet het geval dan volgt er een dagvaarding.
Het dossier zal worden overgedragen aan Nauta ter opstelling van de dagvaarding.
Het antwoord van de advocaat is binnen. De brief wordt op 11 augustus 2008 verstuurd. Folluw up is Nauta Dutilh. Op 3 september is een brief van de advocaat ontvangen waarin hij aangeeft dat de erfpachters niet zullen meewerken aan het passeren van de akte. [redacted] en [redacted] zien toe dat het dossier dient dan ook te wordt overgedragen aan Nauta Dutilh. **(Actie [redacted])**

Overig

Telesquash ([redacted]):
Brief naar erfpachter is verzonden, hij heeft aangegeven half augustus te reageren.
De erfpachter heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben. De handleiding van Prorail is ontvangen via de mail. Er is een gesprek geweest met de advocaat van Telesquash en met Prorail. Er is voorgesteld om de zaak over te laten aan een Commissie van deskundigen. Het is afwachten of zij hiermee akkoord gaan. [redacted] ontvangt nader bericht hierover. [redacted] heeft de dhr. [redacted] gesproken, deze is bereid namens de gemeente te handelen. Op dit moment zijn er twee deskundigen aangewezen (die van de gemeente en die van de erfpachter). Het wachten is nog op de derde deskundige. [redacted] heeft de stukken aan [redacted] opgestuurd. De 2 deskundigen bestuderen de stukken komen zij er niet uit dan wordt er een 3e deskundige ingeschakeld.

Pakhuis ([redacted]):
Geschil gaat over de canonverhoging (afkoopsom) die bijbetaald moet worden na de door Het Oosten gerealiseerde bestemmingswijziging.
De gemeente heeft een laatste aanbieding gezonden naar de erfpachter. De aanbieding is niet geaccepteerd. Dossier is overgedragen aan Nauta. Het Oosten heeft de rechtbank verzocht om een deskundige aan te wijzen die een voorlopig deskundigenbericht zal uitbrengen over de waardestijging naar aanleiding van de door Het Oosten gerealiseerde bestemmingswijziging. De gemeente heeft daar bij de rechtbank tegen geprotesteerd. De toetsing die een deskundige nu zou uitbrengen naar aanleiding van dit voorlopig deskundigenbericht is een hele andere, dan wanneer een deskundigenbericht gevraagd zou worden in een bodemprocedure. Dan zou de deskundige naar de uitkomst van de gemeente kijken en bepalen of die redelijk is (zgn marginale toetsing), terwijl een deskundige nu zelf zou gaan bepalen wat de canon zou moeten zijn. Dat is in strijd met de systematiek van de toepasselijke algemene bepalingen en een dergelijk advies zal de gemeente dan ook naast zich neerleggen.
Op 26 februari wordt een uitspraak verwacht in deze zaak.

Tevens moet worden gemeld dat de huidige erfpachter van het pakhuis een kort geding heeft aangespannen tegen Het Oosten, waarin Het Oosten is veroordeeld de afkoopsom te betalen aan de gemeente. Het Oosten is daarvan in spoedappel gegaan, maar heeft dat spoedappel verloren.

Renault garage ( ):
Brief is verzonden. Korte inhoud: het is in strijd is met de redelijkheid en billijkheid om te betogen dat de in de akte genoemde bestemmingen onbeperkt uitwisselbaar zijn zonder canonconsequenties. Begin oktober wordt er een reactie van Renault verwacht. Nog steeds geen reactie ontvangen van Renault. heeft het dossier van Renault neemt contact op met Renault **(actie .)**

In Stadsdeel ZuiderAmstel hebben de erfpachters van een bepaald bouwblok de aanbieding CHET van de gemeente niet geaccepteerd waardoor herziening door deskundigen diende plaats te vinden. De heer , taxateur bij CHET namens het stadsdeel, had in een paar taxatierapporten de verkeerde AB genoemd (AB 1915). Het stadsdeel heeft verzocht deze rapporten te rectificeren. Nu heeft meer erfpachtrechten voor stadsdeel getaxeerd (minstens 15 bouwblokken) waarop AB 1994 en AB 200 van toepassing zijn. Als al deze rapporten gerectificeerd zouden worden zou dit enorme consequenties hebben voor het Stadsdeel en de stad.
Inmiddels hebben en een gesprek gehad op met dhr. . stelde een alternatieve oplossing voor. Intern is reeds besloten deze oplossing niet over te nemen. BE schrijft een officiële brief naar om hem dat te laten weten en verzoek te doen voor oplossing binnen de lijnen zoals wij die voorstaan. heeft dhr. op 2 oktober 2008 gesproken over een emailbericht met een bijgevoegde taxatierapport van het hele blok. De Canon is lager uitgevallen. pakt dit verder op met dhr. .

Powerzone/Overamstel ( )
Er is een gesprek geweest met de Kronenberggroep, de huur is opgezegd. Het tijdelijk recht is verlengd tot 31 december 2010, daarna volgt beëindiging ook voor het huurrecht. heeft een gesprek gehad met een projectleider van PMB. Er zitten erfpachtrechten aan en een conversie verzoek kan gedaan worden. De ontwikkeling van dit gebied valt samen met de ontwikkeling van de A2. De projectgroep moet geïnformeerd worden of er eventueel schade betaald moet worden.