BE/JZ-overleg d.d. 23 oktober 2012
Aanwezig: [redacted] (allen JZ), [redacted] (allen BE)
Afwezig (met bericht): [redacted]

1) Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat

[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 23/10/2012: De Hoge Raad heeft uitspraak gedaan: beide partijen zijn niet ontvangen in cassatie beroep, daarmee is de zaak afgedaan.

[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: 23/10/2012: Inventarisatie vindt nu plaats voor de erfpachters die voor hertaxatie gaan. Naar verwachting zal in november/ december opdracht worden gegeven aan de deskundigen.

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 23/10/2012: De wederpartij heeft Conclusie van Dupliek in gediend. De gemeente gaat zich beraden hoe hierop gereageerd zal worden.

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 23/10/2012: 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. De conclusie van de partijdeskundige wordt 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, gemeente gaat in hoger beroep.
Stand van zaken 23/10/2012: Er is pleidooi geweest bij het Hof. Het Hof heeft arrest bepaald op 20 november 2012.

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 23/10/2012:
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 23/10/2012: 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 23/10/2012: [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 23/10/2012: [redacted] heeft een laatste brief naar de erfpachter (nav de uitspraak [redacted] gestuurd. De erfpachter heeft aangegeven wellicht mee te willen werken aan het passeren van de akte. De huisadvocaat zal ons binnenkort hierover informeren.

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 23/10/2012: Hertaxatie vindt plaats onder begeleiding van de Rechtbank. Het vonnis is uitgesteld tot 24 oktober.

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.
Conclusie van Dupliek is ingediend door [redacted] en de akte van uitlating producties (29 aug) is ingediend door de huisadvocaat.
Stand van zaken 23/10/2012: Het vonnis van de rechtbank is uitgesteld tot 24 oktober.

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 23/10/2012: In alle 9 dossiers een in gebrekenstelling verstuurd door de huisadvocaat. Een erfpachter heeft toegezegd zijn medewerking te verlenen. Van de in totaal negen BE dossiers zijn er zes die ooit bij de [redacted] rechtszaak zijn aangesloten. Met deze zes dossiers hoeft voorlopig niets gedaan te worden, omdat de betreffende erfpachters een hertaxatie krijgen aangeboden en de mogelijkheid bestaat dat op grond van de hertaxatie een nieuw taxatierapport wordt opgesteld. Het gaat om de volgende 6 dossiers:

1. **BEJ [redacted] Banstraat [redacted]** Erfpachters: [redacted]
2. **BEJ [redacted] Hacquartstraat [redacted]** Erfpachters: [redacted]
3. **BEJ [redacted] Reinier Vinkeleskade [redacted]** Erfpachter: [redacted]
4. **BEJ [redacted] Reinier Vinkeleskade [redacted]** Erfpachter: [redacted]
5. **BEJ [redacted] Jan van Goyenkade [redacted]** Erfpachter: [redacted]
6. **BEJ [redacted] De Lairessestraat [redacted]** Erfpachters [redacted] Amsterdam BV en [redacted] B.V

De overige 3 dossiers zijn nog wel actief.

7. **BEJ [redacted] Amstelkade [redacted]** Erfpachters [redacted]

   Een laatste sommatie is onlangs de deur uitgegaan. Dagvaarding volgt indien aan de sommatie geen gehoor wordt gegeven.

8. **BEJ [redacted] Keurenplein [redacted]** Erfpachter: [redacted] Beheer BV

   Er is al gedagvaard en de zaak is verwezen naar de rol van 17 oktober a.s voor het dienen van de conclusie van antwoord

9. **BEJ [redacted] Von Guerickenstraat [redacted]** Erfpachter: [redacted]

   Erfpachter reageerde niet op de laatste sommatie. Dagvaarding volgt binnenkort.

3 Overig

Willemstraat (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Stand van zaken 23/10/2012: [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. Erfpachtaanbieding is verstuurd door BE.
Stand van zaken 23 /10/2012:. De acceptatietermijn van de erfpachtaanbieding is verlengd tot 1 november 2012.

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 23/10/2012: Er heeft een overleg met de afdeling Vastgoed advisering plaatsgevonden over de berekening 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 heeft [redacted] van de afdeling Vastgoedadvisering een email gestuurd met betrekking tot de berekening van de grondwaarde. [redacted] zal hierop per email reageren.

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] 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 23/10/2012: Er heeft een overleg met de afdeling Vastgoed advisering plaatsgevonden over de berekening 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 heeft [redacted] van de afdeling Vastgoedadvisering een email gestuurd met betrekking tot de berekening van de grondwaarde. [redacted] zal hierop per email reageren.

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 24/10/2012: [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. Dit overzicht is reeds naar de weekendmap van de wethouder geweest, en wordt nu naar de College gestuurd.

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] bekijkt het dossier en eventueel wordt het overgedragen aan Nauta voor advies/behandeling.
Stand van zaken 23/10/2012: 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] zal dossier nog 1 keer doornemen voordat beslissing wordt genomen. De brief ligt bij [redacted]

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 23/10/2012: [redacted] van JZ en [redacted] van BE hebben deze brief opgesteld en Vastgoedadvisering is geconsulteerd over de onderbouwing van de canonverhoging. De brief ligt ter controle bij [redacted]

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, [redacted] zal nieuwe aanbieding maken en deze wordt meegestuurd met de opgestelde brief van JZ.
Stand van zaken 23/10/2012: De brief en de nieuwe aanbieding zijn verstuurd aan [redacted] De erfpachter heeft tot 15 november a.s. de tijd om de erfpachtaanbieding te accepteren.

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 23/10/2012: Dit dossier wordt overgedragen aan de huisadvocaat, [redacted] behandelt dit dossier. [redacted] bespreekt met [redacted] of er moet worden gedagvaard.

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 23/10/2012: Huisadvocaat heeft zich op 11 juli gesteld. Conclusie van Antwoord is op 22 augustus ingediend en de rechtbank heeft de comparitie van partijen bepaald op 7 januari 2013.

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 [redacted] is suggestie van verjaring gedaan ivm vrijstelling overdrachtsbelasting. [redacted] heeft akte opgesteld en die moet beoordeeld worden
Stand van zaken 23/10/2012: [redacted] (BE) heeft het bij [redacted] nagevraagd. De akte is gepasseerd en dit dossier is dus afgerond.

Gebouw [redacted] 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 23/10/2012: [redacted]. heeft aangepaste erfpachtaanbieding aan [redacted] gestuurd. De erfpachtaanbieding wordt binnenkort verstuurd door BE.

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 [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] en vervolgens zal er een bespreking plaatsvinden tussen [redacted] en BE.
Stand van zaken 23/10/2012: [redacted] en Vve zijn gedagvaard. Wachten is op antwoord. [redacted] **stavaza vermelden**.

[redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Enkele tot het [redacted] concern behorende erfpachters heeft een canonachterstand. Met deze erfpachters is een betalingsregeling getroffen. Dit dossier is op 17 juli overgedragen aan de huisadvocaat, omdat de erfpachters de betalingsregeling niet nakomen. De huisadvocaat stelt een laatste brief op die zijn verzonden op 31 augustus 2012.
De eerdere betalingsregeling is hiermee komen te vervallen. Bij niet-betaling is opdracht verleend een procedure te starten.
Stand van zaken 23/10/2012: JZ heeft de huisadvocaat opdracht gegeven beslag te leggen op de erfpachtrechten van Maeyveld B.V., Transformatie Vastgoed B.V. en DCG Holding Amsterdam B.V. en de huurpenningen en de erfpachters te dagvaarden.

Let op: Hiernaast speelt een andere kwestie van [redacted] te weten een schadeclaim ivm poldertoren.

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 23/10/2012: 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. Het besluit ligt bij de notaris. Het ligt in de verwachting dat de akte half november zal passeren.

Joan Muyskenweg [redacted] / Ymere (JZ: [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 23/10/2012: Ymere gaat na of zij toch tot ontwikkeling kan overgaan.

Joan Muyskenweg [redacted] / [redacted] 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 23/10/2012:
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] (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 23/10/2012: [redacted] heeft tekst opgesteld voor gedeeltelijke conversie en erfdienstbaarheid voor overbouwing, deze tekst ligt nu bij [redacted] en BE.

Willem 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 23/10/2012: . projectleider ([redacted] heeft laten weten dat de hotelontwikkeling gestaag voort gaat en dat er t.z.t. een aanbieding van uitgifte en BE moet komen. De besprekingen zijn nog gaande.

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.
Stand van zaken 23/10/2012: De erfpachter heeft een dagvaarding uitgebracht om verlenging/ conversie af te dwingen. Parallel hieraan lopen onderhandelingen over de grondhuurovereenkomst.
Er zal een bespreking plaatsvinden met dhr [redacted] en zijn advocaat([redacted]

James Wattstraat/ [redacted] (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 23/10/2012: De gemeente heeft een voorstel gedaan voor voornoemde huurovereenkomst. De grondhuurovereenkomst is nagenoeg rond.

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 23/10/2012: B&W heeft besloten conform voorstel OGA. Één en ander wordt nader uitgewerkt. Een sok is in de maak.

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.
Stand van zaken 23/10/2012: Op 13 november a.s. is er opnieuw overleg tussen de wethouders ("technische sessie").

7. Nieuwe dossiers:

5.1.2e **Fokkerweg [redacted] ([redacted] JZ / [redacted] BE)**
Bestemmingswijziging (bedrijfsruimte met 50% kantoor ipv 30 % kantoor). Erfpachter is het niet eens met de berekening van de grondwaarde en de vermelding van de bestemming in de akte en heeft [redacted] ingeschakeld.
BE heeft een brief aan [redacted] gestuurd met uitleg.

8: Diversen/ Actiepunten