BE/JZ, 11 mei 2009

Aanwezig: [redacted]
[redacted] (notulist)
Afwezig: [redacted]

1) Lopende procedures

Golfbaan Waterland ([redacted]):
Er is overeenstemming bereikt. [redacted] maakt spoedig een aanbieding en zal ook de canon bespreken met [redacted]. Dit is afgehandeld. De collega's van BE zoeken uit of [redacted] de aanbieding heeft gemaakt.

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. Het 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 de gemeente beter arrest kan 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. De datum van het vonnis is vastgesteld op 17 maart 2009. De datum is nu verschoven naar 14 april 2009. Het vonnis is opnieuw uitgesteld naar 12 mei 2009.

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] gaat na of er betaald wordt. De heer [redacted] zal het Hof vragen naar de uitspraak. De canon wordt betaald en er is geen achterstand. De wederpartij heeft een akte ingediend naar aanleiding van deze akte volgt het pleidooi.

[redacted] ([redacted]):
10 april 2008 zijn [redacted] en [redacted] naar de Rechtbank in '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,- geëind 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. De wederpartij vraagt om een schikking, maar de gemeente schikt niet. De Gemeente zal in hoger beroep gaan. Er is uitvoerig overleg met Nauta Dutilh geweest. Nauta Dutilh maakt de Memorie van Grieven. De Memorie van Grieven is nog niet ontvangen van Nauta.

[redacted] ([redacted])
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. Van de tegenpartij wordt de Memorie van Grieven ontvangen. De overdomp regeling komt niet voor in het dossier. Overleg hebben met de projectleider [redacted] is van belang en het advies van [redacted] wordt gevraagd. De gemeente heeft een incassovordering gedaan. [redacted] geeft aan nog gelden te ontvangen voor de

overdompregeling. Nauta stelt voor om tot een schikking te komen en [redacted] geeft aan hiervoor open te staan. [redacted] en [redacted] gaan na wie de kosten zullen betalen.

Vereniging Amsterdamse Erfpachters ([redacted]):
Conclusie van dupliek door de gemeente ingediend. Een datum voor het pleidooi is niet bekend. [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. [redacted] maakt een afspraak voor een telefonisch overleg.

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] maakt 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] neemt contact op met [redacted]. Nog geen reactie vernomen van Honnebier.

[redacted] ([redacted]):
Nauta Dutilh is bezig met opstellen van brief waarin [redacted] gelegenheid wordt geboden over te gaan op akte passering. Indien [redacted] daar niet aan voldoet zal er een procedure gestart worden. [redacted] stuurt in week 24/25 de brief uit.
[redacted] heeft beide stukken 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] ontvangt binnenkort een datum.

[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 is verstuurd. [redacted] ontvangt binnenkort de datum.

[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 overgedragen. Er zal advies worden ingewonnen bij de huisadvocaat. De huisadvocaat neemt deze zaak in behandeling, en de conceptbrief van de huisadvocaat is ontvangen.

2) Dakopbouwen

[redacted]: ([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 publieksrecht 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 op 24 maart 2009. Nauta zal nog een Memorie van Grieven maken en een dagvaarding uitbrengen. [redacted] vraagt de Memorie van Grieven op.

3 Huisadvocaat

[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 verlenging 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 brief van dhr. [redacted] is voorgedragen aan de huisadvocaat. Op 9 maart 2009 heeft [redacted] het concept ontvangen. De brief van de huisadvocaat is uit met sommatie. Dhr. [redacted] heeft aangegeven dat het reactietermijn kort is. De huisadvocaat zal telefonisch contact opnemen met dhr. [redacted] om het eea nader uit te leggen.

[redacted]
Een dakopbouwen zaak, wederom in stadsdeel Slotervaart. De aanbieding is zonder protest geaccepteerd en het besluit is genomen. Ook is de akte reeds gepasseerd (zonder protest, voorwaarden of dergelijke). Wat deze zaak anders maakt, is het volgende: dhr. [redacted] is geen erfpachter van het in de procedure betrokken erfpachtrecht, gelegen aan de Zonhovenstraat [redacted]. Dhr. [redacted] heeft het erfpachtrecht op 31 mei 2002 geleverd aan de opvolgende erfpachter, welke ook weer heeft doorgeleverd en wel aan [redacted] en [redacted]. Zij zijn nu de erfpachters van het erfpachtrecht aan de Zonhovenstraat [redacted]

Van Riemsdijkweg (E[redacted]) ([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. [redacted] neemt contact op met het stadsdeel in verband met de stukken. [redacted] heeft de concept dagvaarding opgesteld. Het overzicht van het financieel plaatje is duidelijk. [redacted] gaat na wat de mogelijkheden zijn.

Van Slingelandtplein ([redacted])
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. [redacted] stelt een brief op en [redacted] gaat de stand van zaken en het financiële gedeelte na. Deze zaak is overgenomen door [redacted] van [redacted]. Na de laatste stand van zaken wordt er een brief gestuurd naar dhr. [redacted] en het advies wordt nagekeken door [redacted]. De huisadvocaat [redacted] overlegt met dhr. [redacted] het te betalen bedrag van € 77.000,-. Dhr. [redacted] geeft aan € 60.000 te willen voldoen. Dit voorstel wordt in overweging genomen. Wordt vervolgd.

Ontwikkelingscombinatie De Bongerd (E [redacted], E [redacted], E [redacted]) Incassodossier ([redacted])
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. De huisadvocaat [redacted] heeft een advies gemaakt. De afdeling BE heeft een gesprek met de erfpachter gehad op 27 april 2009. Het is nu afwachten op de reactie van de erfpachter.

4) Lopende vraagstukken

Canonherzieningsdossiers

[redacted]:
Op de brief die is verstuurd is wel antwoord ontvangen. De volgende stap is het overdragen van het dossier aan Nauta. Hiermee wordt gewacht tot de uitspraak. VAE de uitspraak is er nu, nagaan wat de consequenties hiervan zijn. Dit wordt meegenomen naar Nauta.

Te late aanzeggingen [redacted] ([redacted]): KJ09
Uit de serie tussenvonnissen die in mei 2000 is gewezen, is gebleken dat de rechtbank niet eenduidig is geweest mbt het 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 wordt geconcludeerd 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 dan ook wordt overgedragen aan Nauta Dutilh. [redacted] heeft dit dossier intussen ontvangen. Dit dossier wordt in het postoverleg van JZ besproken.

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. De afgelopen week is de advocaat van de wederpartij op de hoogte gebracht dat de keuze van de 3e deskundige goed is. Beide partijen zijn nu aan de slag.

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. Via Nauta zal er een incasso gestuurd worden. Een laatste brief is naar [redacted] verzonden met het verzoek binnen 2 weken de betaling te voldoen. Wordt hieraan niet voldaan dan is de volgende stap naar de rechter.

Renault garage ([redacted]):
De 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. Er is wel een reactie ontvangen van Renault. [redacted] heeft het dossier van Renault. [redacted] neemt contact op met Renault om een overleg te plannen. [redacted] heeft de brief aan Renault reeds verstuurd.

[redacted]
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 [redacted], taxateur bij CHET namens het stadsdeel, had in een aantal taxatierapporten de verkeerde AB genoemd (AB 1915). Het stadsdeel heeft verzocht deze rapporten te rectificeren. Nu heeft [redacted] 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 [redacted] en [redacted] een gesprek gehad op met dhr. [redacted]. [redacted] stelde een alternatieve oplossing voor. Intern is reeds besloten deze oplossing niet over te nemen. BE schrijft een officiële brief naar [redacted] om hem dat te laten weten en een verzoek te doen voor een oplossing binnen de lijnen zoals wij die voorstaan. [redacted] heeft dhr. [redacted] op 2 oktober 2008 gesproken over een emailbericht met een bijgevoegde taxatierapport van het hele blok. De Canon is lager uit-

gevallen. [redacted] pakt dit verder op met dhr. [redacted]. Taxatierapport van dit blok is reeds aangepakt. De afdeling BE pakt dit verder op.

Powerzone/Overamstel ([redacted])
Er is een gesprek geweest met de Kronenberg groep, de huur is opgezegd. Het tijdelijk recht is verlengd tot 31 december 2010, daarna volgt beëindiging ook voor het huurrecht. 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. Een datum voor een mediation wordt spoedig bepaald, nadat de gemeente doorgeeft wie er meedoen. Voor de mediaton zijn de Kronenberg groep, de gemeente, nauta en een huurspecialist voor de belangenbehartiging nodig. De begeleiding van de mediation ligt in handen van mw. [redacted]. De datum voor de mediation is gepland op 22 april 2009. Bij de mediation waren aanwezig [redacted], de directeur van de Powerzone en de Gemeente. BE gaat na of Powerzone een tijdelijke bestemmingswijzing kan krijgen. De mediation is goed verlopen, er zijn verschillende mogelijkheden geboden om tot een oplossing te komen. De volgende mediation is op 3 juni 2009.

Tijdelijke rechten Over Amstel ([redacted])
[redacted] heeft een gesprek gehad met een projectleider van PMB. [redacted] ontvangt een inventarisatie over de aanpak en [redacted] maakt een overzicht. [redacted] vraagt of er hier sprake is van beeindiging. [redacted] en [redacted] stellen een advies op. Het advies is reeds opgesteld. Beëindiging van de tijdelijke rechten vanuit het financieel motief is niet mogelijk. Het is de bedoeling per geval de aanpak te bepalen.

Willemstraat
Mail [redacted] wordt hierop bekeken. Hier gaat het om bestemmingswijzing van kantoor in wonen. [redacted] heeft een conceptbrief opgesteld. [redacted] en [redacted] zijn de berekeningen nagegaan en deze zijn niet goed bevonden. [redacted] trekt het een en ander na bij de afdeling Kader en Fondsen.

LM04 ([redacted]):
De deskundigen hebben een rapportage opgesteld waarmee de gemeente niet eens is. De gemeente ([redacted] en [redacted]) heeft bezwaar gemaakt, maar de taxateurs doen er niks mee LM04 doet er niks mee. Vóór 1 juni 2009 zal de nieuwe canon aangezegd worden in overleg met Nauta. Dit dossier is overgedragen aan Nauta. De voorwaardelijke aanzegging is op 8 mei 2009 ontvangen.

Dossier Bureau Erfpacht N.V.
Dit dossier ligt bij [redacted] en [redacted] schrijft de brief. In de conceptbrief die is opgesteld door [redacted] is opgenomen dat Bureau Erfpacht N.V binnen een week moet reageren. Ontvangt JZ geen reactie dan volgen er andere maatregelen. Nadat deze brief is behandeld in het postoverleg van JZ ontvangt BE een kopie.

Dossier [redacted] ([redacted])
Dit dossier is doorgestuurd aan Nauta. [redacted], [redacted] en [redacted] zijn nagegaan met wat de stand van zaken is en wat de mogelijkheden zijn van de erfpachter.

CHEToverleg
Dit overleg is in kaart gebracht. [redacted] gaat na of dit overleg nog voortgang heeft.

Website OGA
[redacted] zal samen met de afd. Communicatie op de OGAsite nadere informatie vermelden over de uitspraak van NLVE. NLVE gaat niet in beroep.

Standaarddocumenten
De afdeling Juridische zaken levert nog steeds input voor de standaarddocumenten. Hierna brengt ACAM een rapport uit. Vanuit BE wordt een overleg gepland om na te gaan hoe het zit met standaarddocumenten.

Wet Openbaarheid van Bestuur
Is de termijnreactie van 2 weken bekend bij de afdelingen van OGA. [redacted] geeft aan dat het inzien van de handleiding tijdsbeperking oplevert en dat hierdoor de reactietermijn verkort wordt.