[redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]; [redacted] @oga.amsterdam.nl]

From: [redacted]
Sent: Mon 7/1/2013 3:31:58 PM
Subject: FW: Bespreking bij Nauta n.a.v. SEBA-vonnis
Received: Mon 7/1/2013 3:32:00 PM

Ter kennisname: [redacted] en ik hadden zojuist een bespreking bij Nauta over SEBA en dit is wat er uit gekomen is.

Chet-team: zouden jullie deze e-mail ergens op een logische plek in Docwerker willen opslaan?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 juli 2013 17:31
Aan: [redacted] (OGA); [redacted]
CC: [redacted] (OGA); [redacted]
Onderwerp: Bespreking bij Nauta n.a.v. SEBA-vonnis
Urgentie: Hoog

Beste allen,

Zojuist samen met [redacted] een nuttige bespreking bij Nauta ([redacted] en [redacted]) gehad over wat te doen nu het SEBA-vonnis er ligt.

Besloten is dat de Gemeente niet eerst met SEBA om tafel gaat, maar een brief stuurt aan SEBA wat (wat de Gemeente betreft) de gevolgen zijn voor de aangeslotenen en dat, indien SEBA daarna nog nadere toelichting wenst, wij daar uiteraard gaarne toe bereid zijn. De Gemeente zal vervolgens aan de hand hiervan de erfpachters individueel een brief sturen over wat het vonnis betekent voor hun situatie. We gaan alle aangeslotenen dus actief benaderen.

Besproken is dat de Gemeente in principe als volgt met de aangeslotenen zal omgaan:

- Erfpachters kunnen zich nog wel aansluiten bij SEBA, doch voor diegenen die zich aansluiten nadat het vonnis is gewezen (dus na 5 juni 2013), geldt dat de Gemeente zal eisen dat zij de nieuwe canon betalen en de akte canonherziening passeren (en indien nodig een procedure zal starten).
- Erfpachters die nog geen taxatierapport hebben (de Bos-en-Lommer-rapporten): de Gemeente zal een aanvullende instructie geven aan de deskundigen n.a.v. het SEBA-vonnis waarin 1 aanvullende eis wordt gesteld t.o.v. het NVLE-vonnis (namelijk: zijn referentieobjecten en bedragen die hier worden genoemd in- of exclusief BTW). De deskundigen dienen z.s.m. de definitieve rapporten aan partijen te zenden (welke termijn we stellen moeten we nog maar even met [redacted] overleggen).
- Erfpachters die al wel een taxatierapport hebben: als de erfpachter de akte nog niet heeft gepasseerd en in het bezit is van een ondeugdelijk rapport (van voor 2010), zal een hertaxatie worden aangeboden (á la Honnebier). Als de erfpachter de akte al wel heeft gepasseerd, krijgt hij in beginsel geen hertaxatie aangeboden. Dit kan anders liggen als de erfpachter kan aantonen dat hij de akte heeft geprotesteerd onder protest, of als de erfpachter kan aantonen dat hij de akte onder druk van de Gemeente heeft gepasseerd. Dit dient de erfpachter dan dus actief aan te tonen, de Gemeente zal niet op voorhand dossieronderzoek gaan doen.
- De NVLE-rapporten (bouwblok MJ06) die nog steeds vernietigd zijn en waar nog geen hertaxatie heeft plaatsgevonden, zullen meegaan met de hertaxatie van de overige aangesloten SEBA-rechten (NB. deze hebben allen nog geen akte gepasseerd).
- Mochten er erfpachters zijn die niet bij SEBA zijn aangesloten maar geen akte hebben gepasseerd en zich op het standpunt stellen dat zij toch een hertaxatie willen, dan dienen we dit per geval te bekijken. In beginsel gaan we er van uit dat ze geen hertaxatie krijgen aangeboden, maar dat kan anders zijn als zij altijd protest hebben aangetekend en geen akte hebben gepasseerd.
- In alle gevallen die geen hertaxatie krijgen aangeboden, zullen wij ons op het standpunt stellen dat de nieuwe canon dient te worden betaald en dat eventueel een akte dient te worden gepasseerd. Hiermee gaan we niet wachten tot een eventuele uitspraak in de hoogste instantie. Mocht dit nodig zijn, dan zal de Gemeente een separate procedure starten tegen deze erfpachters.
- De erfpachters die hebben gekozen voor verlengde afkoop zullen we actief aanschrijven met de mededeling dat ze de afkoopsom dienen te betalen en de notariële akte dienen te passeren. Erfpachters die nog geen keuze hebben gemaakt (per wanneer zij willen afkopen en voor hoeveel jaar) krijgen een brief met de afkoopsommen berekend tegen actueel prijspeil, met de mededeling dat de percentages nu gunstig zijn. Deze laatste groep kan in principe wel wachten met de keuze tot een half jaar voor het einde van het tijdvak, maar we willen natuurlijk graag dat ze nu een keuze maken.

Als laatste hebben wij nog gesproken over de notaris- en taxatiekosten in geval van overdracht. Besproken is dat de nota aan de nieuwe erfpachter dient te worden gestuurd, of deze nu bij SEBA is aangesloten of niet. Mocht de erfpachter deze nota niet willen

0015
betalen, dan zullen we dit bij Juridisch Beleid bespreken. 5.1.2e en 5.1.2e neigden ernaar dat de notariskosten wel persoonlijk zijn en dus niet overdraagbaar (want: wordt niet in AB's genoemd), en de taxatiekosten wel overdraagbaar (want: in AB's staat dat deze 50/50 worden gedeeld). Maar helemaal volledig uitsluitsel konden zij hier ook niet over geven.

Afgesproken is dat ik de conceptbrief aan SEBA opstel, deze door JZ (5.1.2e?) laat toetsen en deze ook ter toetsing voorleg aan 5.1.2e en 5.1.2e. Hopelijk lukt dit deze of volgende week.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e
Juridisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon (5.1.2e
Fax (5.1.2e
Email 5.1.2e@oga.amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht