Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bureau Erfpacht

Notitie gevraagde beslissingen

Aan Management Team, Bureau Erfpacht
Van [redacted]
Kopie aan

Datum 1 oktober 2013
Kenmerk -
Onderwerp Gevraagde beslissing: wel/geen hertaxatie erfpachtrecht Muzenplein [redacted] ([redacted])

Inleiding:
Er heeft een canonherziening einde tijdvak plaats gevonden van het erfpachtrecht Muzenplein [redacted] Tijdens de taxatieprocedure en nadat het taxatierapport definitief is geworden, heeft de erfpachter geprotesteerd tegen de werkwijze van de deskundigencommissie en de uitkomst van de taxatie. De erfpachter heeft een hoorzitting (met de deskundigen) georganiseerd bij hem thuis, de gemeente is hiervoor uitgenodigd maar niet aanwezig geweest. De deskundigen hebben, ondanks meerdere verzoeken van de erfpachter, niet het dossier aan de erfpachter beschikbaar gesteld.

Op 22 augustus 2013 is de erfpachter op kantoor geweest, daarbij waren [redacted], [redacted] aanwezig. Van dit gesprek is een verslag gemaakt.

De vraag aan het MT is nu, of wij de erfpachter een nieuwe taxatie willen aanbieden. Hierbij zou dan een nieuwe deskundigencommissie moeten worden benoemd. De taxatieopdracht wordt dan door de gemeente en de erfpachter tezamen gegeven. Beide partijen dragen de helft van de kosten.

<u>Optie 1: aanbieden hertaxatie</u>

- Voordeel: er hoeft geen juridische procedure te worden gevolgd, besparing tijd en juridische kosten. Erfpachter is zelf advocaat en wordt vertegenwoordigd door een kantoorgenoot, de drempel om te procederen is daarom heel laag;
- Voordeel: één van de aanbevelingen van de Rekenkamer was om eerst te proberen er met de erfpachter uit te komen, alvorens te gaan procederen;
- Voordeel: mochten we er om welke reden dan ook niet uitkomen met de erfpachter, dan moeten we alsnog naar de rechter maar heeft de gemeente zich wel van zijn goede kant laten zien;
- Nadeel: eventuele ongewenste precedentwerking ten opzichte van andere erfpachtrechten in het bouwblok. Er zitten twee SEBA-aangeslotenen in hetzelfde bouwblok (NB: deze hebben buiten hun lidmaatschap bij SEBA niet geprotesteerd gedurende de taxatieprocedure);
- Nadeel: risico eventuele negatieve publiciteit (ook met het oog op het referendum).

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Optie 2: juridische procedure

- Voordeel: geen ongewenste precedentwerking
- Nadeel: ook risico op negatieve publiciteit
- Nadeel: juridische kosten, langdurige procedure

Afstemming:

- Juridische Zaken ([redacted]): zij neigt naar optie 1, een nieuwe taxatie. Zij wil ook graag weten wat de mening van [redacted] is.
- [redacted]: hertaxatie aanbieden (optie 1) is de beste optie. Eén van de aanbevelingen van de Rekenkamer was om eerst te proberen er met de erfpachter uit te komen, alvorens te gaan procederen. Er is wel een risico op precedentwerking, maar dat moeten we zoveel mogelijk proberen in te perken door de bijzondere omstandigheden van deze zaak te benadrukken.

Gevraagde beslissing(en):

Een keuze te maken uit de volgende twee opties:

1. Het aanbieden van een hertaxatie aan de erfpachter van Muzenplein [redacted]
2. Niet aanbieden van hertaxatie, met (hoogstwaarschijnlijk) als gevolg een juridische procedure over de canonherziening einde tijdvak

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT
Gekozen voor optie 1	**Nog bekijken of we de taxatieprocedure eventueel met 1 deskundige zouden kunnen doorlopen**	**1 oktober 2013**	[redacted]