BE/JZ, 27 juni 2011

Verslag van BE/JZ, 30 mei 2011

Aanwezig:, [redacted] (notulist)
Afwezig met bericht: [redacted]

1) Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat

Ahold ([redacted])
10 mei + 7 juni'10: Er is een brief gestuurd aan de advocaat van Ahold. Het voorstel van Ahold was niet acceptabel voor de Gemeente. Ahold kiest ervoor om nieuwe deskundigen aan te wijzen en de Gemeente behoudt haar huidige deskundigen. De advocaat van Ahold beraad zich hierop.
5 juli '10: Geen nieuwe ontwikkelingen
30 aug.: Bericht ontvangen van de wederpartij. Zij gaan niet akkoord met het voorstel van de Gemeente. De Gemeenteadvocaat stelt een akte op en het Hof zal beslissen inzake deze deskundigen zaak.
20 september + 18 oktober'10: idem
15 november'10: De gemeente advocaat heeft de akte ingediend. Ahold zal nieuwe deskundigen aanwijzen. De heer [redacted] wil niet meer meewerken in deze zaak.
13 deceber'10 + 10 januari+ 4 april + 2 mei + 30 me '11: beslissing van het Hof afwachten.

[redacted] ([redacted])
30 mei2011: De gemeente heeft cassatie aangetekend tegen het vonnis van het Hof Den Bosch d.d. 14.12.2010.

[redacted] ([redacted]):
10 mei'10: Verjaring vorderingen opzoeken en afwachten bij het Hof. Het deskundigen advies is 5.1.2e 5.1.2e. Van beide partijen is er kritiek op het advies. Afwachten op reactie van het Hof.
7 juni'10: Het Hof heeft haar reactie uitgesteld.
5 juli '10: De reactie van het Hof is uitgesteld tot 22 augustus 2010.
30 aug.'10: Arrest van 6 juli aan deskundigen vragen om nader onderzoek te verrichten. Deze zaak staat op de rol van 30 november a.s.
20 september + 18 oktober'10: De stuitingbrieven met het rente overzicht worden binnenkort verzonden.
15 november + 13 december'10: Eind november zullen de deskundigen de vragen van het Hof beantwoorden.
10 januari'11: [redacted] schrijft een reactie aan [redacted] inzake het deskundigen rapport [redacted]
4 april'11: Afwachten op het arrest.
2 mei +30 mei'11: Het Hof heeft het Arrest bepaald op 21 juni 2011

LM04 ([redacted]): naar Canon herziening dossier ([redacted])
Onjuiste referentieperiodes gehanteerd door deskundigen. Daarnaast is er naar het oordeel van de gemeente is er ook sprake van de schijn van partijdigheid mbt deskundige [redacted]
7 maart + 4 april'11: Comparitie geweest het vonnis is op 13 april 2011.
2 mei +30 mei'11: Gemeente heeft bewijsopdracht gekregen (bewijzen aanleveren voor 11 mei'11. 6 weken uitstel verleent. [redacted] zal een belafspraak inplannen met 2 deskundigen, [redacted] en [redacted]. [redacted] en [redacted] zullen aanwezig zijn tijdens deze belafspraak. De heren [redacted] en [redacted] zullen een notitie maken en opsturen.

Pakhuis ([redacted])
30 mei'11: Procedure mbt canoninvordering staat op de parkeerrol in afwachting van vervolg op deskundigen bericht. Op 30 mei vindt er een gesprek plaats tussen BE en JZ over de vordering in relatie tot het deskundigenbericht.

Telesquash ([redacted])
10 mei + 7 juni'10: De lijst met 64 punten is opgestuurd, er is nog geen reactie ontvangen.
5 juli '10: De Gemeente heeft een kortgeding in deze zaak.
30 aug'10: Kort geding is onlangs geweest. Dat heeft de gemeente verloren, met die kanttekening dat de hoogte van de schadevergoeding naar beneden is bijgesteld.
20 september 2010: 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 de vastgestelde schadevergoeding. Tevens wordt uitgezocht in hoeverre de WOZ waarde in het verleden is bijgesteld, of dat het iets is van het afgelopen jaar. De hemboog staat er immers al een tijdje.
18 oktober'10: [redacted] zal voorstellen aan [redacted] de suggestie van de gemeente advocaat op te volgen. De deskundige waarop de gemeente advocaat een beroep wil doen de taxatierapport nader te bekijken is dhr. [redacted].
15 november'10: het rapport is voorgelegd aan dhr. [redacted]. Aan de hand van zijn conclusie wordt nagegaan of een bodemprocedure nodig is.
13 december'10: [redacted] heeft een verzoek gedaan aan dhr. [redacted] om het financieel deel in zijn conclusie naar voren te halen.
10 januari'11: Er zitten een aantal onduidelijkheden in het rapport. De gemeente zal niet overgaan tot betaling.
7 maart'11: de procedure wordt gestart om bindend advies onverbindend te laten verklaren en een notitie maken voor de Wethouder.
4 april'11: De deskundige in deze zaak is overleden. Wordt vervolgd.
2 mei +30 mei'11: [redacted] en [redacted] hebben overleg gehad bij Nauta met de nieuwe deskundigen dhr. prof. [redacted].

Renault garage ([redacted]):
30 mei'11: Vonnis 1 juni 2011 mbt de invorderingsprocedure.

SEBA (Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam) ([redacted]):
In oktober 2009 is de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) opgericht. De stichting is opgericht naar aanleiding van een aantal door de gemeente uitgebrachte dagvaardingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Het voornaamste bezwaar van SEBA is gelegen in de vaststelling van de canon naar aanleiding van canonherziening einde tijdvak. SEBA is van mening dat de gemeente en de deskundigen rekening zouden moeten houden met de volgens hen historische achtergrond van het erfpachtstelsel. SEBA heeft de gemeente op 27 januari 2010 gedagvaard. In de dagvaarding zijn ook 4 afzonderlijke erfpachters betrokken, namelijk

- [redacted] (Kinderdijkstraat [redacted]
- [redacted] (Kinderdijkstraat [redacted]
- [redacted] (Gerrit van der Veenstraat [redacted]
- [redacted] (Velazquezstraat [redacted]

Erfpachters die zich formeel en tijdig aangesloten hebben bij SEBA (d.w.z. een volmacht hebben overlegd), zullen hangende deze procedure door de gemeente niet in rechte worden betrokken. Een volledig overzicht van de (ca 120) aangesloten erfpachters is bekend bij JZ/BE.

1 juni 2011: Dupliek gemeente door Nauta aan rechtbank gezonden. Naar verwachting krijgt SEBA c.s. nu de gelegenheid zich uit te laten over onze producties bij de dupliek. Het kan ook zijn dat SEBA daarvan afziet, waarna partijen zich mogen beraden over het vragen van pleidooi of vonnis.

2 Huisadvocaat

[redacted] ([redacted])
13 december'10 +10 januari'11 +7 maart'11: de comparitie is geweest. Op 26 januari 2011 wordt de uitspraak van de Rechtbank verwacht.
4 april+ 2 mei'11: Volgt een schriftelijk ronde. De Gemeente zal op 4 mei Conclusie van Dupliek indienen.
30 mei"11: Conclusie van Dupliek is ingediend het wachten is nu op vonnis van de rechtbank.

Diepenbrockstraat [redacted] ([redacted])
Dit dossier is overgedragen aan de Huisadvocaat
30 aug'10: De huisadvocaat schrijft een korte notitie.
20 september 2010: Notitie huisadvocaat ontvangen. Gevreesd wordt dat de erfpachter vernietiging zal vragen van het taxatierapport. Daarom wordt de uitspraak in de zaak [redacted] afgewacht.
18 oktober'10: de erfpachter is het niet eens met de hoogte van de canon maar betaald het wel.
15 november, 13 december'10 +10 januari 2011+ 7 februari '11: deze zaak ligt stil. Afwachten op de uitslag van de [redacted] zaak. De canon wordt wel betaald.
7 maart + 4 april+2 mei +30 mei'11: Geen nieuwe ontwikkelingen.

Vereniging Joodse begrafeniswezen ([redacted])
10 mei+ 7 juni'10: [redacted] heeft dit dossier overgedragen aan de Huisadvocaat. Van de afdeling JZ nemen [redacted] en [redacted] dit dossier over en ze hebben reeds een afspraak gemaakt met de Huisadvocaat.
5 juli '10: Concept dagvaarding ontvangen.
30 aug.'10: [redacted] neemt contact op met BE over de facturen waarvan sommige bedragen niet kloppen of niet te achterhalen zijn.
20 september 2010: De huisadvocaat zal een brief sturen aan de erfpachter met daarbij een conceptdagvaarding. Als geen betaling van de achterstand volgt binnen vier weken, zal de huisadvocaat overgaan tot dagvaarding.
15 november '10: de erfpachter heeft de brief met verzoek tot betaling ontvangen, echter de vereniging heeft niet betaald. Op 5 november is de vereniging gedagvaard.
13 december '10: op 7 december heeft de huisadvocaat bericht dat de vereniging een advocaat heeft gesteld (de heer [redacted]
10 januari 2011: Op 21 december email ontvangen van huisadvocaat dat de vereniging in de gelegenheid wordt gesteld om een conclusie van antwoord in te dienen (deze zaak staat op de rol van 26 januari 2011).
7 februari + 4 april'11: huisadvocaat heeft op 20 januari 2011 ingestemd met uitstel voor de vereniging voor het nemen van de conclusie van antwoord.
30 mei'11: De nieuwe adviseur is dhr. [redacted] en de wederpartij is nu aan zet om Conclusie van Antwoord te maken.
27 juni'11: De advocaat van de wederpartij heeft op 4 mei 2011 incidentele conclusie ingediend (opvragen van stukken). Huisadvocaat heeft op de rol van 18 mei 2011 een conclusie van antwoord in incident ingediend (waarbij de gevraagde stukken worden overgelegd). Op 15 juni 2011 is er een tussenvonnis gewezen door rechtbank, waarbij wederpartij in de kosten wordt veroordeeld. De zaak is verwezen naar de rolzitting van 27 juli a.s. voor conclusie van antwoord aan zijde wederpartij.

Erven [redacted] ([redacted])

7 juni'10: [redacted] en [redacted] hebben overleg gehad met de Huisadvocaat inzake [redacted] Dhr. [redacted] is niet van plan de canonherziening te betalen en wil ook niet beëindigen.
Dit dossier wordt teruggegeven aan BE omdat het onvolledig is. Verzoek aan BE om de ontbrekende stukken aan te vullen.
30 aug.'10: Dit dossier ligt nog bij de huisadvocaat.
20 september 2010: Huisadvocaat stuurt een laatste brief. Als de erfpachter dan niet betaalt, zal een dagvaarding worden verzonden.
18 oktober'10: de taxatiekosten moeten nog betaald worden.
15 november '10: [redacted] heeft op 22 oktober een aangetekende brief verstuurd, maar JZ heeft nog geen kopie ontvangen.
13 december'10 + 10 januari 2011: op 10 december email ontvangen van huisadvocaat [redacted] dat het niet gelukt is een bewijs te achterhalen of de brief aan de heer [redacted] ook daadwerkelijk bezorgd c.q. ontvangen is. De brief wordt opnieuw verstuurd.
7 februari '11: Email gestuurd aan [redacted] d.d. 1 februari wat de stand van zaken is. Nog geen reactie ontvangen
7 maart'11: Er is geen reactie ontvangen op de brief, de dagvaarding volgt nu.
4 april'11: De dagvaarding wordt spoedig verwacht.
27 juni'11: Op 15 juni 2011 [redacted] (Huisadvocaat) email gestuurd waar conceptdagvaarding blijft. Nog geen reactie gekregen.

3 Lopende vraagstukken

Canonherzieningsdossiers
[redacted]
In Stadsdeel Zuider Amstel hebben de erfpachters van een bepaald bouwblok de aanbieding CHET van de gemeente niet geaccepteerd waardoor herziening door deskundigen diende plaats te vinde.
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.
Intussen hebben [redacted] en [redacted] een gesprek gehad op met dhr. [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 e-mailbericht met een bijgevoegd taxatierapport van het hele blok. De Canon is lager uitgevallen. [redacted] pakt dit verder op met dhr. [redacted] Taxatierapport van dit blok is reeds aangepakt.
De afdeling BE in de persoon van [redacted] pakt dit verder op.
8 februari: + 10 mei'10: [redacted] checkt bij [redacted]
7 juni + 5 juli'10 : [redacted] neemt dit dossier over van [redacted]
30 aug.'10: Dossier overdracht van [redacted] aan [redacted] volgt spoedig.
20 september + 15 november 2010: idem
4 april'11: Dossier overdacht volgt spoedig.

Te late aanzeggingen [redacted] **: KJ09 en KJ11** [redacted] **+** [redacted]
2 mei'11: Er is een modelbrief opgesteld. Alle erfpachters die geen aangeslotene zijn bij de Seba worden aangeschreven door BE.
30 mei"11: de brief is nog niet verstuurd. [redacted] zal de brief bespreken in het Chet team overleg en daarna versturen.

Akte passeringsdossier (CHET)

10 mei '10: Dossier aktepassering is bij [redacted] in behandeling. Gaat om een aantal erfpachters die hun CHET akte nog moeten passeren en die dat in het verleden hebben geweigerd. Er zijn nu 50 achterstallige dossiers door ons aangeschreven en 43 erfpachters hebben alsnog meegewerkt aan het passeren van de CHET akte. De overige 7 weigeraars zijn aan [redacted] overgedragen en gaan indien nodig richting de advocaat (Nauta of huisadvocaat, afhankelijk van de reden waarom ze niet meewerken).
30 aug.'10: de 1e 50 erfpachters zal de afdeling BE binnenkort aanschrijven.
20 september 2010: idem
13 december'10 + 10 januari'11: [redacted] heeft binnenkort overleg met de Huisadvocaat.
7 maart + 4 april'11: Deze dossiers zijn nu bij de huisadvocaat, nadere informatie volgt.

4. Overig

Willemstraat ([redacted]
8 februari'10: [redacted] zorgt ervoor dat voor haar verlof een brief aan [redacted] is verzonden.
10 mei'10: Dit dossier ligt al 1 jaar stil, de brief is niet verstuurd aan dhr. [redacted]
7 juni+5 juli '10: [redacted] rond dit dossier verder af.
30 aug.'10: [redacted] stelt de brief op na een laatste check met Grondprijsadvisering.
20 september'10: idem
18 oktober + 15 november'10: Met [redacted] is afgesproken dat [redacted] een notitie opstelt en deze bespreekt met [redacted]
13 december'10 + 7 maart'11: [redacted] rond de notitie af.
2 mei'11: [redacted] vraagt aan [redacted] bij wie dit dossier in behandeling is.
30 mei"11: [redacted] zal dit dossier opnieuw aan een collega toebedelen.

ABN dossiers: ([redacted]

- **Bankgebouw (voormalig bankgebouw Rembrandplein)**
  30 mei'11: Een gesprek heeft plaatsgevonden met [redacted] en [redacted] over hetgeen bij uitgifte is afgesproken. Uit het gesprek is naar voren gekomen dat de vordering mbt de bestemmingswijziging niet wordt voortgezet. [redacted] schrijft de weekendmap notitie.

- **Noorderstraat:**
  30 mei'11: [redacted] is bezig met het opstellen van een reactie op de brief van Figaro mbt de claim voor de eventueel te realiseren bebouwingsuitbreiding.

Nederhoven [redacted] ([redacted]
Hier is sprake van illegale tuinuitbreiding. In 1995 is er grond bij gekregen onder voorbehoud geen serre of tuinhuis bij te bouwen. Aan deze erfpachter is geen brief verstuurd. BE zal de canon bepalen.
30 aug.'10: Op 26 augustus is er een brief gestuurd aan de erfpachter.
20 september 2010: Erfpachter heeft gereageerd. Beroept zich op verjaring. Er zal een gesprek plaatsvinden tussen het OGA en de erfpachter over de voorwaarden waaronder de tuinuitbreiding kan worden gelegaliseerd.
18 oktober'10: Van het stadsdeel wordt nog een antwoord verwacht. [redacted] (JZ) verstuurd een bericht aan de erfpachter dat zijn verzoek in behandeling is, en binnenkort een reactie aan hem wordt verstuurd.
15 november'10: de erfpachter heeft de brief gestuurd, maar heeft nog geen reactie ontvangen van het stadsdeel.
13 december '10: BE en JZ hebben nog steeds geen reactie gekregen van het stadsdeel ([redacted] heeft op 25 november hierover contact opgenomen met het stadsdeel).
10 januari '11: nog steeds geen reactie van het stadsdeel ontvangen.
7 februari '11: nog steeds geen reactie. [redacted] heeft op 14 januari weer een email gestuurd, maar nog geen reactie ontvangen.

7 maart'11: [redacted] gaat bij stadsdeel [redacted] of er destijds een vergunning vereist was voor de bouw van het schuurtje en zo ja kan deze dan alsnog aangevraagd worden. Staat het bestemmingsplan dit toe.
4 april'11: [redacted] zoekt dit uit.
27 juni'11: Gebeld hierover op 28 maart 2011 en e-mails gestuurd aan [redacted] (stadsdeel ZuiderAmstel) op 12 april en 16 juni over de stand van zaken maar geen reactie gekregen.

Papaverweg [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.
30 mei 2011: dossier gaat naar Nauta nadat gebruikelijke procedure voor incasseren boete is doorlopen.

5. Nieuwe dossiers
De opbouwers [redacted]
7 februari '11: op 21 februari '11 hebben de afdelingen BE, Vastgoedadvisering en JZ een overleg over dit dossier. **7 maart'11:** Verzoek om advies aan Nauta.
2 mei'11: besloten is om de dagvaarding van de tegenpartij af te wachten. [redacted] heeft dit ook doorgegeven aan de advocaat van de Opbouwers. [redacted] zal de dossiers verzamelen voor Nauta en een notitie schrijven om de wethouder te informeren.
27 juni'11: besloten om te wachten met dossier naar Nauta te sturen totdat de wederpartij overgaat tot dagvaarding. Ligt dus stil.

Klaprozenweg [redacted]
7 februari '11: 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). Op 12 januari '11 heeft de heer [redacted] brief gestuurd. [redacted] zal deze brief beantwoorden.
7 maart'11: De brieven worden deze week verstuurd.
4 april'11: De bestemmingswijziging is verstuurd, wachten op een reactie.
2 mei'11: reactie ontvangen van de heer [redacted] Op 11 mei '11 zal er een bespreking plaatsvinden bij het OGA tussen Vastgoedadvisering, JZ en de heer [redacted]
27 juni'11: Bespreking gehad op 11 mei 2011 met de heer [redacted] JZ, BE en Vastgoedadvisering naar aanleiding van zijn brief d.d. 6 april 2011 (niet eens met (onderbouwing) canonverhoging). Op 25 mei 2011 weer brief van [redacted] met vraag hoe canonpercentage is samengesteld en hoe de grondprijzen precies zijn berekend. [redacted] heeft [redacted] en vastgoedadvisering gevraagd met berekeningen te komen.

Ellermanstraat [redacted]
7 februari '11: Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging. Oorspronkelijke bestemming LPG –installatiebedrijf. Na bestemmingswijziging is de bestemming kantoor. De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging. De heer [redacted] vertegenwoordigt de erfpachter (Dura 5.1.2e Onroerend Goed B.V. en heeft BE op 8 december een brief gezonden. Hij beroept zich op o.a. verjaring. [redacted] heeft eind januari een brief opgesteld en [redacted] zal deze brief bekijken.
4 april'11: Brief d.d. 23 maart 2011 ontvangen van [redacted] ontvangen.
2 mei'11: [redacted] stelt brief op aan [redacted]
30 mei'11: [redacted] heeft de brief nagekeken.

27 juni'11: [redacted] heeft nog een kleine aanpassing. [redacted] heeft reactie gestuurd hierop op 22 juni 2011. De brief wordt verstuurd.

5.1.2e Huizingalaan [redacted]

27 juni'11: Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging. Oorspronkelijke bestemming is winkel met magazijnruimte, na bestemmingswijziging is de bestemming winkel/horeca. De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging. P 12 januari 2009 een aanbieding gedaan, die niet is geaccepteerd. Foute canonberekening, waarna er op 5 augustus 2010 een nieuwe aanbieding is gedaan (oude is ingetrokken). Canon valt lager uit. Huidige canon € 229,15, na bestemmingswijziging € 377,15. Erfpachter is de heer [redacted] (makelaar).