BE/JZ, 11 januari 2010

Verslag van BE/JZ, 02 november 2009

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

1) Lopende procedures

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] is van mening is dat een pleidooi niets meer toevoegt en dat de gemeente arrest kan vragen. OGA is het daarmee eens, mits tevens wordt benadrukt dat de uitleg die de wederpartij geeft aan onze laatste stukken, niet correct is. (te negatief en vooral 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. De uitspraak van dit vonnis is niet gunstig. De uitspraak is op 9 juni geweest. In overleg met [redacted] gaan we niet in cassatie in afwachting op een eindvonnis van de rechtbank.

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 en een datum voor dit pleidooi. Het pleidooi is geweest op 1 september jl. [redacted] heeft een pleitnota gemaakt dat op orde was, echter zat de pleitnota van de advocaat van de tegenpartij vol tegenstrijdigheden. Het vonnis is op 13 oktober 2009. Het vonnis is gewonnen. Het wachten is op een eventuele cassatie.

[redacted] ([redacted]):
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. Deze zaak staat op de parkeerrol. Het wachten is nu op informatie van de wederpartij in plaats van incident. Hoger beroep vindt plaats in Den [redacted]

Vereniging Amsterdamse Erfpachters ([redacted]): NLVE
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. Dit wordt eventueel hoger beroep. Dit wordt geen hoger beroep. Er komen andere des-

kundigen en de informatie aan deze deskundigen wordt ook aan de wederpartij gestuurd. De afdeling BE zal een voorstel doen en een opzet maken van welke percelen het zijn.

[redacted] ([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 al naar [redacted] verstuurd. [redacted] informeert het Hof de mening van de gemeente. [redacted] neemt contact op met [redacted]. Nog geen reactie vernomen van het Hof. [redacted] attendeert [redacted] de reactie van het Hof na te kijken.

Stichtingen:
[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 en dit staat op de parkeerrol. De advocaat zal een dagvaarding uitbrengen namens de Stichting. De datum van 1 oktober is niet haalbaar en wordt verplaatst naar 1 november 2009.

[redacted]/G v/d Veenstraat [redacted] ([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 en dit staat op de parkeerrol. De advocaat heeft toegezegd vóór 1 oktober 2009 de dagvaarding uitbrengen namens de Stichting. De dagvaarding wordt per 1 november verwacht.

[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. [redacted] stelt een stuk op met de voorwaarden van de gemeente op aanvraag va [redacted]. [redacted] heeft de Memorie van Grieven beantwoord.

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 al 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] vindt het reactietermijn kort is. De huisadvocaat zal telefonisch contact opnemen met dhr. [redacted] om het eea nader uit te leggen. De huisadvocaat heeft contact opgenomen met dhr. [redacted] over de brief. Bij een lagere conversie is de heer [redacted] bereidt tot betaling over te gaan. Het deurwaardersexploot is uitgebracht en er is geen nader bericht hierover ontvangen. Op 17 november 2009 is er een afspraak met [redacted], dhr. [redacted], de huisadvocaat en de juristen van het OGA.

[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]. De comparitite is geweest, het vonnis wordt op 21 oktober verwacht.

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 is van mening is dat hij teveel canon betaalt. en betaalt al tien jaar lang slechts een deel van de canon. De advocaat van de erfpachter heeft aangegeven 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. De huisadvocaat heeft een concept dagvaarding opgesteld en een kopie verstuurd naar de erfpachter. Er is gedagvaard maar de wederpartij heeft zich niet gesteld. Het verstek is gezuiverd en de uitslag wordt binnenkort verwacht,

4) Lopende vraagstukken

Canonherzieningsdossiers

[redacted]: (BE)
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.

Te late aanzeggingen Oud-Zuid ([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. Dit dossier wordt nader bekeken door [redacted] en [redacted], vooralsnog is er geen reactie ontvangen. Geen nieuwe ontwikkelingen.

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. Er is een descente op 8 juli a.s. gepland. De deskundigen zullen na het lezen van de stukken vragen beantwoorden en naar de descente vertrekken. Er is contact geweest met Prorail, de deskundigen zijn bezig met het onderzoek.

Pakhuis ([redacted]):
Er volgt hoger beroep deskundigen aanwijzing en dagvaarding mbt vordering is uitgebracht. De deskundigen zijn aangewezen afspraak volgt. Wij gaan door met hoger beroep hiertegen. Er is een bijeenkomst georganiseerd en [redacted] zal ook meedoen hieraan.

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 Re-

nault. [redacted] heeft het dossier van Renault. [redacted] neemt contact op met Renault om een overleg te plannen. [redacted] heeft de brief aan Renault al verstuurd. De termijn van de brief beantwoording is verstreken. [redacted] zal contact opnemen met Renault. Nauta werkt aan de conceptdagvaarding en begeleidende brief voor de erfpachter.

[redacted] (BE)

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 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.
Intussen 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 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.

<u>Powerzone/Overamstel ([redacted])</u>

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 Kronenberg, 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. De 2e mediation is goed verlopen. De Gemeente heeft nadere uitleg gegeven waarom de Powerzone niet op die locatie mag blijven bestaan. Kronenberg is bereidt de kosten van de verhuizing te betalen. De Gemeente gaat na of zij ook een bijdrage kan leveren in de kosten. De volgende mediation datum is op 30 juni a.s. De Powerzone heeft de kosten opgesteld voor een eventuele verhuizing en kosten bij een eventuele liquidatie. Dhr. [redacted] begeleidt de Gemeente in deze zaak en ondersteunt de juridische positie van de Gemeente. Het laatste mediation gesprek is afgezegd. Vanuit Nauta is er een brief gestuurd met een aantal voorwaarden tot 2015. Dit loopt dan door met een opzegtermijn van 1 jaar.
Er is overeenstemming bereikt met Kronenberggroep, zij sluit een overeenkomst met de gemeente. Met de huurder en Kronenberggrope is overeenstemming bereikt. Een datum voor de laatste mediation wordt gepland. Op 1 juli 2010 gaat de Powerzone eruit.

Willemstraat ([redacted])

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]): naar Canon herziening dossier ([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. De voorwaardelijke rapportage is aan de erfpachter verstuurd. De stukken van BE zijn naar Nauta verstuurd. De erfpachters hebben een brief ontvangen en zullen gedagvaard worden.

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

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. [redacted] heeft een stuk geschreven dat gepubliceerd wordt. [redacted] neemt contact op met de afdeling Communicatie met de mededeling het te plaatsen stuk niet in jargon te plaatsen op de site.

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. De 1e set is nagekeken (splitsingen appartementsrechten)

Chat dossier die verdeeld worden bij het postoverleg van de afdeling Juridische zaken:

- Joodsbegraafplaats = [redacted]
- Gerrit van de Veenstraat [redacted] => [redacted]
- [redacted] => [redacted]
- Beëindiging tijdelijk recht Foodcenter =. [redacted]
- De heren [redacted] => [redacted]
- Rembrandtplein (oude kerk) => [redacted]