Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	MT
Van	[redacted]
Kopie aan	-
Datum	26 maart 2012
Kenmerk	-
Onderwerp	Te late aanzegging bouwblok KJ06 (Muzenhof)

Probleem
Voor het bouwblok KJ06 in Oud-Zuid is de fatale termijn om de canon aan te zeggen 15 april 2012 (één jaar voor de einddatum van het tijdvak). De rapporten van de deskundigen zijn, ondanks meerdere toezeggingen, niet op tijd gereed zodat de gemeente deze fatale termijn zal overschrijden.

Dit betekent dat we de nieuwe canon pas op zijn vroegst een half jaar later in rekening kunnen brengen bij de erfpachters. Omdat het hier gaat om ca. 150 appartementsrechten in Oud-Zuid, zal dit een schade betekenen van **minimaal € 150.000,-**. Dit is een inschatting; de canonbedragen zijn nog niet bekend omdat de rapporten nog niet gereed zijn. Gemakshalve gaan we voor deze inschatting uit van een gemiddelde jaarlijkse canon van € 2.000,- per appartementsrecht. Het bedrag zou dus nog hoger kunnen oplopen.

Oplossingen
Er zijn verschillende 'oplossingen' te bedenken:
1. De gemeente draagt dit verlies en boekt de schade af.
2. Op basis van het conceptrapport alvast de canon aanzeggen om zo de aanzeggingstermijn te 'stuiten'. De deskundigen hebben toegezegd dat de conceptrapporten wel voor 15 april 2012 worden verstuurd.
3. We stellen de deskundigen aansprakelijk voor de geleden schade.

Ad. 1: Naast de financiële schade die de gemeente lijdt, geeft dit ook een verkeerd signaal af. De deskundigen komen er dan mee weg, terwijl de gevolgen voor de gemeente gigantisch zijn.

Ad. 2: Juridisch gezien is dit niet houdbaar. De aanzegging is formeel pas mogelijk als er hoor en wederhoor heeft plaatsgevonden en de canon dus vast staat. Hiermee kan het probleem dus niet worden opgelost.

Ad. 3: De taxatieopdracht is verstrekt op 22 september 2010. De deskundigen zijn er door het CHET-team meerdere malen op gewezen (telefonisch, per mail en per brief) dat de rapporten op tijd klaar moesten zijn. Er is op verzoek van de deskundigen door de ge-

meente meerdere keren uitstel verleend. In december 2011 is een brief verstuurd waarin wordt gesteld dat eventuele nadelige financiële gevolgen van een te late aanzegging voor rekening van de deskundigen kan komen.

Verzoek aan het MT is een keuze te maken over hoe we met dit geval omgaan.